



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Artículo 1993.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación “*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*”.

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

PARÁGRAFO II DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

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.²⁵¹
3. La LMU (10) constituye además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas en la Urbanización.

²⁵¹ 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.124-2026

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*”.

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. Encaso 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

4. La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quitouna 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 comomínimo 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 ejecutarla 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

PARÁGRAFO V DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

Artículo 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.²⁵²
- 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.²⁵³

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

²⁵² 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.

²⁵³ 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.124-2026

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

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

Artículo 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.-



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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. Los requisitos para la modificación de la LMU (10), serán establecidos vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de gestión.²⁵⁴
2. El título de la LMU (10) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (10) que incluya las modificaciones, la original caduca.
3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (10). El trámite de la modificación de la LMU (10) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (10), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (10) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (10) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (10). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo 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.

²⁵⁴ Numeral reformado mediante Ordenanza Metropolitana No. 107-2025, sancionada el 9 de diciembre de 2025.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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.

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 inconvaleable. 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c. Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes; y,
 - d. Los Certificados de Conformidad correspondientes.
3. Cuando a través de la LMU (10), se autorice obras para la habilitación, en los casos previstos en este Capítulo, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO I

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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.

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 se 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

delegado requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.

4. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.
5. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.
6. Con 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).²⁵⁵
7. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.
8. En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes.

CAPÍTULO III

LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, LMU (20)

SECCIÓN I

DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN

Artículo 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

²⁵⁵ **Nota:** Numeral 6 sustituido por disposición reformativa novena de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- 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:

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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, juegosmecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Apertura de zanjas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de aceras.

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

d. Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reformamenor 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 40m² (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:



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

SECCIÓN II

DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

PARÁGRAFO I

DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

a. Proyectos arquitectónicos, que pueden ser:

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

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

PARÁGRAFO II DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

Artículo 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.-



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

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

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

3. Con la LMU (20) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará los componentes del Proyecto Técnico que correspondieren; incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de propiedad horizontal, el proyecto para la declaratoria de propiedad horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los Certificados de Conformidad adjuntados a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licenciametropolitana.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

SECCIÓN V

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN

Artículo 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (20). El trámite de la modificación de la LMU (20) será el mismo que el de su otorgamiento.

4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (20), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.

5. La LMU (20) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (20) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las intervenciones constructivas se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (20). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 inconvulnérable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.
2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

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

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 EdificaciónLMU (20).-

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

- a. Que el formulario normalizado de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;
- b. Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes;y,
- c. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos ynormas 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 enel 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 einformar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (20).

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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:

- 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.²⁵⁶
 - ii. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la

²⁵⁶ 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.124-2026

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 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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;
- 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

procedimiento y se ordenará su archivo.

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

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

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

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 EXISTENTES²⁵⁷

²⁵⁷ 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.124-2026

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.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

reconocimiento y/o regularización, equivalente al 1 x 1000 del avalúo actualizado de la edificación por cada año transcurrido, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 2053.- Tipologías particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 4 tipologías de edificación en función de su área, número de pisos y antigüedad:

1. Edificaciones individuales existentes, de un piso de altura y de hasta 120 m² de construcción;
2. Edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m²;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;
4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971.

Artículo 2054.- Procedimientos diferenciados por tipología.-

1. Procedimiento Simplificado.- Aplica para las edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m² de construcción, que se encuentran implantadas en un lote de terreno, para lo cual el representante técnico a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización deberá cumplir con lo siguiente:

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

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

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

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

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado.- En base al levantamiento arquitectónico, a la evaluación rápida de estructuras y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico de esta normativa, las Administraciones Zonales o Entidades Colaboradoras emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrán contar con la colaboración de



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 2053²⁵⁸ 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 georeferenciado;
- 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:

²⁵⁸ Por reenumeración se sustituye el artículo 2067 por 2053



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- a. Estudio estructural de la edificación, que deberá contener:
- Estudio de Suelos y memoria de resistencia de suelos;
 - Planos estructurales; y,
 - Memoria de Cálculo.

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

Procedimiento y modelo de gestión del procedimiento ordinario.- Será el mismo previsto para el procedimiento simplificado salvo que en este caso, el reconocimiento y/o regularización implicará, previo la emisión de los informes de registro una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

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

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

- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;

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

- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
- Memoria de estado actual de las instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias.
- Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes.

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

Con los informes de registro emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda,



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 éstey la realidad constructiva de la edificación.

Artículo 2055.- Naturaleza y alcance.- La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente LMU 22, es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente, que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en el presente Capítulo.

Será emitida por la Administración Zonal correspondiente en el ámbito de su jurisdicción territorial. La expedición de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU 22, causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

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

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

Con la expedición de la LMU 22 se autoriza el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con los estudios correspondientes a la evaluación estructural en todas las modalidades previstas en el artículo 2054²⁵⁹ 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

²⁵⁹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2068 por 2054



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

profesional habilitado para realizar la evaluación de la vulnerabilidad de la edificación, quien será legalmente responsable de los resultados del estudio.

Artículo 2058.- Alcance y efectos de los estudios de vulnerabilidad sísmica.- La Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

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

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

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

Artículo 2059.- Casos admisibles.- Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y/o regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción, hayan posteriormente ejecutado modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.
2. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren total o parcialmente terminadas e incluso en obra gris. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales y horizontales, mampostería perimetral y ductería para las instalaciones.
3. Edificaciones existentes que, por su antigüedad, no cuenten con registro, autorización o



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

permiso de construcción, salvo aquellas que sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, en cuyo caso se sujetarán a las disposiciones normativas previstas para tal efecto, este procedimiento aplicará únicamente cuando se requiera ampliar o declarar bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

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

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

Artículo 2060.- Condiciones particulares de los casos admisibles.- Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes LMU 22 incluso para las edificaciones que estén inmersas en las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en la zonificación vigente;
2. Edificaciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable siempre y cuando el estudio demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados de los estudios de vulnerabilidad sísmica y/o estudios de mitigación de riesgos aprobados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
3. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros:
 - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho inferior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.00 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
 - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho superior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.80 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera. Los voladizos que excedan las dimensiones establecidas en la normativa vigente, deberán pagar el excedente de ocupación, de conformidad a la fórmula de concesión onerosa de derechos, previsto en el artículo 2071²⁶⁰ del presente Capítulo.

²⁶⁰

Por reenumeración se sustituye el artículo 2085 por 2071



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

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

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

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

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

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

4. Las edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
5. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
6. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del peticionario.
7. Las edificaciones implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.
8. Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 2062.- Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización.- El reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

1. En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones hasta 120 m², para lo cual podrá gestionar directamente o suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico, de los estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes y de otros requerimientos técnicos previstos en el presente Capítulo.
2. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

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

Artículo 2063.- Facultad de priorización.- Para los casos 1 y 2 señalados en el artículo que antecede, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para determinar y priorizar técnicamente los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento y/o regularización.

Artículo 2064.- Autoridad administrativa otorgante.- Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes de registro del levantamiento arquitectónico y de los informes de evaluación rápida de estructuras, evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

estudio estructural según corresponda.

Únicamente para los casos correspondientes al procedimiento simplificado previsto en el numeral 1 del artículo 2054²⁶¹ del presente Capítulo y/o para aquellos casos originados por iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 2062²⁶² 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 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

²⁶¹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2064 a 2054

²⁶² Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 al 2062



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

estudioestructural de la Edificación, emitido por la Agencia Metropolitana de Control.

Artículo 2066.- Condiciones para declarar edificaciones reconocidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU 22 podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Las edificaciones que, en base a los estudios de vulnerabilidad sísmica, deban realizar o ejecutar intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas que determine el reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos de dicho informe, requisito indispensable previo a obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

Artículo 2067.- Reconocimiento y/o Regularización de edificación existente en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.- Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes y que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos

en este Capítulo, el consentimiento del 75% de los copropietarios, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 2068.- Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones.- Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 2069.- Nulidad de la licencia de reconocimiento y/o regularización.- Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente (LMU 22), el peticionario hubiere utilizado documentación falsa, notificarán documentadamente del particular



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

al ente de control competente, a fin de que este realice la verificación pertinente, a efectos de determinar si procede o no declarar la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 2070.- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.- Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en los informes de evaluación, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural. La Agencia Metropolitana de Control o las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, efectuarán las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto.

Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el administrado notificará a la Agencia Metropolitana de Control la terminación del reforzamiento estructural a fin de que se le otorgue el Informe técnico correspondiente.

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieren ocasionarse por daños ocasionados a las personas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

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

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

Artículo 2071.- Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente.- Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación vigente se sujetarán al pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

Esta misma fórmula aplicará para las edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones establecidas en la normativa vigente, las edificaciones que se encuentran ocupando las áreas



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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:

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

C= Costo promedio del metro cuadrado (m²) de construcción actualizado y determinado en la normativa metropolitana de valoración del suelo y de construcción vigente, correspondiente al tipo de edificación a reconocerse.

F1= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro: AREA DE CONSTRUCCION FACTOR (F1)

1-120 0.9%

121 - 240 1.8%

241 - 600 2.4%

601 en adelante 3.6%

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- 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 2062²⁶³ 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 2071²⁶⁴ del presente Capítulo, será realizado mediante pago monetario al contado o por convenio de pago.

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

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

Cuando el pago se realice por convenio se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos previo a la

²⁶³ Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062

²⁶⁴ Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

Artículo 2075.- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo 2076.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.- Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

SECCION III DISPOSICIONES FINALES

Artículo 2077.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, anteriores a la vigencia del presente Capítulo y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado del área edificada adicional que no fue objeto de reconocimiento y/o regularización, por no haber adecuado dicha construcción a la normativa vigente, valor que será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

Artículo 2078.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al reconocimiento y/o regularización de las construcciones, las cuales pueden ser ejecutadas por etapas, en un proceso continuo a desarrollarse en los plazos y condiciones establecidas en el presente Capítulo, para lo cual deberán presentar los requisitos previstos en el presente cuerpo normativo, según corresponda.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 decertificados de conformidad de finalización del proceso constructivo.

Artículo 2083.- La regularización de excedentes o diferencias de áreas del terreno de propiedad privada o pública prevista en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable al proceso de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes.

Artículo 2084.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento y/o regularización de forma posterior a los 48 meses contados a partir del inicio de la siguiente administración, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del inicio de la siguiente administración, se aplicará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, quien a su vez informará a la Tesorería Zonal, para la emisión de la orden de cobro y la respectiva notificación haciendo conocer que se ha generado el título de crédito respectivo al administrado.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 sancionatorioprincipal, se aplicarán mediante resolución del siguiente modo:

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

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

Artículo 2086.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido al presente Capítulo de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, luego de los 48 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

Artículo 2087.- Los valores derivados de la actualización catastral de la edificación reconocida y que no forme parte de una valoración catastral previa, serán considerados como mejoras a efectos del pago del impuesto de las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalías de los mismos.

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

Artículo 2088.-²⁶⁵.

Artículo 2089.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, en base a lo establecía (sic) la Ordenanza Metropolitana No. 434 y hasta la presente fecha no han sido procesados sus requerimientos, podrán acogerse al nuevo procedimiento, a partir de la sanción del presente Capítulo, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y al artículo 84 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

²⁶⁵ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 107-2025, sancionada el 9 de diciembre de 2025.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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 OPERACIÓN DE SOPORTES PUBLICITARIOS EXTERIORES LMU-41²⁶⁶

Art 2091 Objeto. - El presente capítulo tiene por objeto establecer el régimen de licenciamiento para la operación de soportes publicitarios exteriores fijos y de elementos publicitarios móviles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para los fines de este capítulo, se entenderá por operación al montaje, permanencia o explotación del soporte publicitario exterior fijo o elemento publicitario móvil.

Art 2092 Soportes y elementos publicitarios.- Los soportes y elementos publicitarios son aquellos destinados a la transmisión y difusión de mensajes informativos o comerciales respecto de bienes y servicios, mismos que constan detallados en las reglas técnicas emitidas para el efecto.

SECCIÓN I

DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE OPERACIÓN DE SOPORTES PUBLICITARIOS EXTERIORES FIJOS LMU-41A.

Art 2093 Acto administrativo de autorización. - La Licencia Metropolitana Urbanística de Operación de Soportes Publicitarios Exteriores Fijos (LMU-41A) es el acto administrativo con el que la autoridad

²⁶⁶ Capítulo sustituido mediante Ordenanza Metropolitana No.104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

administrativa otorgante autoriza la operación de los soportes publicitarios exteriores fijos que constan en las reglas técnicas, en bienes inmuebles públicos de dominio privado o bienes inmuebles privados, que aprovechan del espacio público.

La autoridad administrativa otorgante deberá registrar la emisión de la LMU-41A en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

La LMU-41A no produce más efectos que los establecidos en las actuaciones autorizadas y su obtención no extingue ni compensa valores pendientes de pago respecto de tributos determinados por la autoridad administrativa otorgante.

Art 2094 Sujetos obligados a obtener la LMU-41A.- Los sujetos obligados a obtener la LMU-41A son todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que operen los soportes publicitarios exteriores fijos que constan en las reglas técnicas, en bienes inmuebles públicos de dominio privado o bienes inmuebles privados, que aprovechan del espacio público.

Art 2095 Excepciones.- No requerirán la LMU-41A, los siguientes casos:

- a) Soportes publicitarios exteriores fijos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias y entes adscritos.
- b) Soportes publicitarios exteriores fijos incorporados en la respectiva la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE), de conformidad con la regulación emitida para el efecto.
- c) Soportes publicitarios exteriores fijos en cerramientos temporales o paramentos o sección de la edificación en construcción para procesos constructivos o de habilitación del suelo, siempre que dichos proyectos cuenten con la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU-20 o de Habilitación del Suelo LMU-10, cuando la finalidad del soporte sea la divulgación del proyecto constructivo o de habilitación de suelo que se encuentra en ejecución o por ejecutarse, y que pertenezca a la persona natural o jurídica titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU-20 o LMU-10.
- d) Soportes exteriores fijos con una superficie de exposición de máximo seis (6) metros cuadrados, destinados para la identificación del proyecto arquitectónico y que contenga información respecto del número de registro de aprobación de planos y de Licencia Metropolitana Urbanística LMU-10 o LMU-20, así como el nombre del profesional responsable de la obra.
- e) Carteles, banderines y lonas para anunciar eventos populares, cuya exposición no supere los treinta (30)



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

días, de conformidad con las reglas técnicas de instalación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito.”

Art 2096 Autoridad administrativa otorgante de la LMU-41A.- La Administración Zonal, en su respectiva circunscripción territorial, es competente para otorgar la LMU-41A, a través del procedimiento establecido para el efecto.

Además, la autoridad administrativa otorgante es la encargada de la determinación de la tasa correspondiente conforme la normativa metropolitana y nacional vigente, así como de la emisión y suscripción de las órdenes de pago relacionadas con la LMU-41A. Las órdenes de pago deberán pagarse en el término de quince (15) días contados a partir de la fecha de su emisión, caso contrario deberán ser inhabilitadas y la autoridad administrativa otorgante deberá archivar el trámite o extinguir la LMU-41A, según corresponda.

La autoridad administrativa otorgante deberá llevar un registro de aquellos soportes publicitarios exteriores fijos de propiedad municipal, aun cuando no requieran la LMU-41A.

Art 2097 Vigencia de la LMU-41A.- La LMU-41A tendrá una vigencia de uno (1), dos (2), tres (3) o cuatro (4) años; sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en esta sección.

La vigencia de cada año contará desde el día 01 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

Art 2098 Extinción de la LMU-41A.- La LMU-41A se extinguirá en los siguientes casos:

- a) Cuando haya concluido el tiempo de vigencia de la LMU-41A.
- b) Por falta de pago de la tasa en el término determinado en la orden de pago correspondiente.
- c) Por cese de operación autorizada en la LMU-41A.
- d) Por comprobación de que la información declarada por el titular de la LMU-41A sea distinta a lo ejecutado.
- e) Por comprobación de que el soporte publicitario exterior fijo operado incumpla lo establecido en las reglas técnicas.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

f) Por verificación de que no se ha operado el soporte publicitario exterior fijo de superficie de exposición mayor a ocho (8) metros cuadrados en el término de diez (10) días contados a partir del otorgamiento de la LMU-41A.

g) Por revocatoria.

En el caso establecido en los literales a) y b), la extinción será automática; en el caso del literal c), se procederá a petición de parte, conforme a lo dispuesto en la presente sección; en el caso de los literales d), e) y f), la extinción se sujetará a lo dispuesto en la presente sección; y, en el caso del literal g), la extinción por revocatoria se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

Art 2099 Cese de la actuación autorizada en la LMU-41A. – El titular de la LMU-41A deberá informar sobre el cese de la actuación autorizada a la autoridad administrativa otorgante, a fin de que ésta proceda, mediante acto administrativo, con la extinción de la licencia otorgada, previa verificación por parte de la autoridad administrativa otorgante del retiro del soporte publicitario exterior fijo.

Art 2100 Comprobación de que la información declarada por el titular de la LMU-41A sea distinta a lo ejecutado o de que el soporte publicitario exterior fijo operado sea contrario a las reglas técnicas. – De manera posterior a la emisión de la LMU-41A, la autoridad administrativa otorgante podrá comprobar la información declarada por el titular de la LMU-41A, cuando hubiera sido otorgada en contra de las normas administrativas y reglas técnicas emitidas para el efecto.

En caso de inconformidad, la autoridad administrativa otorgante analizará y resolverá respecto de la extinción de la licencia otorgada y remitirá un informe a la Agencia Metropolitana de Control, para que inicie el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

Art 2101 Verificación de que no se ha operado el soporte publicitario exterior fijo. – En el término de diez (10) días contados a partir del otorgamiento de la LMU-41A, el titular de dicha licencia deberá remitir a la autoridad administrativa otorgante, el registro fotográfico que permita validar la operación del soporte publicitario exterior fijo, de acuerdo con lo declarado en el formulario. En caso de que el titular no haya remitido la verificación fotográfica en el término establecido, la extinción de la LMU-41A procederá de forma inmediata.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2102 Efectos de la extinción de la LMU-41A.- La extinción de la LMU-41A por las causas previstas en esta sección, no dará derecho a indemnización alguna por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La extinción impide iniciar o proseguir con las actuaciones que fueron autorizadas a través de la LMU-41A.

El titular de la LMU-41A que fue extinguida tiene la obligación de desmontar y retirar, a su costa, el soporte publicitario exterior fijo, dentro del término de quince (15) días contados desde la extinción. Durante el término establecido en este artículo, la autoridad administrativa otorgante deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control sobre la extinción de la licencia para que proceda de acuerdo con sus atribuciones.

La autoridad administrativa otorgante deberá registrar la extinción de la LMU-41A en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

PARÁGRAFO I PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LMU-41A

Art 2103 Requisitos para el otorgamiento de la LMU-41A.- Los requisitos para el otorgamiento de la LMU-41A serán los siguientes:

Para formatos mayores a ocho (8) metros cuadrados de superficie de exposición:

1. Formulario de solicitud en el que se incluya lo siguiente:

- a) Identificación del número de predio para validación conforme las condiciones de implantación y el Anexo Único de Capacidad Máxima de Soportes Publicitarios Exteriores Fijos en el Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Datos del o los propietarios del predio; y, en caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, los datos del representante legal del condominio.
- c) Datos del solicitante, propietario del soporte publicitario exterior fijo.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- d) Ubicación georeferenciada del soporte publicitario exterior fijo dentro del predio declarado en el literal a), bajo el sistema de referencia espacial para el Distrito Metropolitano de Quito (TMQ).
 - e) Tipo y formato del soporte publicitario exterior fijo.
 - f) Dimensiones de la superficie de exposición del soporte publicitario exterior fijo.
 - g) La declaración de cumplimiento y observancia de normas administrativas y reglas técnicas vigentes.
 - h) Firma del solicitante, propietario del soporte publicitario exterior fijo.
2. Plano estructural del soporte publicitario exterior fijo y detalles constructivos, firmado por un profesional en ingeniería civil o calculista estructural.
3. Implantación con cuadro de áreas del soporte publicitario exterior fijo y su ubicación respecto de la edificación.
4. Póliza de seguros de responsabilidad civil con cobertura total de daños a terceros, misma que deberá encontrarse válida durante el tiempo de vigencia de la LMU-41A solicitada. Este requisito se presentará una vez validado el cumplimiento de condiciones de implantación y reglas técnicas, previo a la emisión de la orden de pago.
5. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la suscripción del formulario implica la declaración de lo siguiente:
- a. Que el administrado cuenta con el acta de aprobación de los copropietarios, razón por la cual, el formulario debe estar acompañado de dicha acta o,
 - b. Que el administrado ha suscrito un contrato con el representante legal, razón por la cual, en este caso, deberá acompañar el contrato con el estatuto que indique que se encuentra autorizado para suscribir contratos.

La autoridad administrativa otorgante procederá con la validación de los requisitos presentados por el solicitante, de conformidad con las reglas técnicas, condiciones de implantación y el Anexo Único de Capacidad Máxima de Soportes Publicitarios Exteriores Fijos en el Distrito Metropolitano de Quito.

En el término de diez (10) días contados desde el otorgamiento de la LMU-41A, el titular de la licencia



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

deberá remitir el registro fotográfico que permita validar la operación del soporte publicitario exterior licenciado.

Para formatos iguales o menores de ocho (8) metros cuadrados de superficie de exposición:

1. Formulario de solicitud en el que se incluya lo siguiente:

- a) Identificación del número de predio para validación conforme las condiciones de implantación.
- b) Datos del o los propietarios del predio; y, en caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, los datos del representante legal del condominio.
- c) Datos del solicitante, propietario del soporte publicitario exterior fijo.
- d) Ubicación georeferenciada del soporte publicitario exterior fijo dentro del predio declarado en el literal a), bajo el sistema de referencia espacial para el Distrito Metropolitano de Quito (TMQ).
- e) Tipo y formato del soporte publicitario exterior fijo.
- f) Dimensiones de la superficie de exposición del soporte publicitario exterior fijo.
- g) La declaración de cumplimiento y observancia de normas administrativas y reglas técnicas vigentes.
- h) Firma del solicitante, propietario del soporte publicitario exterior fijo.

2. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la suscripción del formulario implica la declaración de lo siguiente:

- a. Que el administrado cuenta con el acta de aprobación de los copropietarios, razón por la cual, el formulario debe estar acompañado de dicha acta o,
- b. Que el administrado ha suscrito un contrato con el representante legal, razón por la cual, en este caso, deberá acompañar el contrato con el estatuto que indique que se encuentra autorizado para suscribir contratos.

La autoridad administrativa otorgante procederá con la validación de los requisitos presentados por el



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

solicitante, de conformidad con las reglas técnicas y condiciones de implantación.

El orden y la forma de presentación de los requisitos establecidos serán determinados en la resolución administrativa que emite los flujos de procedimientos.

Art 2104 Responsabilidad de los propietarios de soportes publicitarios exteriores fijos.- El propietario del soporte publicitario exterior fijo es responsable civil y penalmente por cualquier daño a terceros que se produzca por la operación de este.

La póliza no releva de forma alguna al propietario del soporte publicitario exterior fijo de la responsabilidad directa que le corresponde por siniestros cuyos montos sean superiores a la cobertura del seguro contratado. La póliza no exime al propietario del soporte publicitario exterior fijo de la reparación total por daños producidos, en función de cualquier reclamación de terceros perjudicados.

Art 2105 Reglas técnicas para instalación de soportes publicitarios exteriores fijos. – Los soportes publicitarios exteriores fijos sujetos de la LMU-41A, deberán cumplir obligatoriamente con las reglas técnicas para instalación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito, que serán emitidas y actualizadas a través de resolución administrativa de la entidad municipal encargada del hábitat y ordenamiento territorial.

Se encuentran prohibido operar soportes publicitarios exteriores que:

1. No se encuentran detallados en las reglas técnicas para la instalación de soportes publicitarios exteriores fijos.
2. Se localizan en bienes de propiedad municipal que se encuentren en comodato.

Art 2106 Capacidad máxima de soportes publicitarios exteriores fijos.- La capacidad máxima de soportes publicitarios exteriores fijos corresponde al número máximo de LMU-41A que estarán vigentes por administración zonal, de acuerdo con la resolución emitida para el efecto.

Para el cálculo de la capacidad máxima se incluyen todos los tipos de soportes publicitarios exteriores fijos con superficie de exposición mayor a ocho (8) metros cuadrados.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

No se contabilizan dentro de la capacidad máxima a:

- a) Soportes publicitarios exteriores con superficies de exposición iguales o menores a ocho (8) metros cuadrados.
- b) Soportes publicitarios exteriores fijos operados en estadios o coliseos.
- c) Soportes publicitarios exteriores fijos de propiedad de las dependencias municipales o empresas públicas metropolitanas, así como los de propiedad del estado.
- d) Carteles, banderines y lonas para anunciar eventos populares, cuya exposición no supere los treinta (30) días, de conformidad con las reglas técnicas de instalación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito.
- e) Soportes publicitarios exteriores fijos en cerramientos temporales para procesos constructivos, siempre que dichos proyectos cuenten con la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU-20 y la finalidad del soporte publicitario exterior fijo sea la divulgación del proyecto constructivo que se encuentra en ejecución o por ejecutarse en el lote, y que pertenezca a la persona natural o jurídica titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU-20.

Art 2107 Condiciones generales de implantación para soportes publicitarios exteriores fijos.- Previo al otorgamiento de la LMU-41A, la autoridad administrativa otorgante verificará las siguientes condiciones generales de implantación:

Sobre los lotes.

Por cada lote se permite la operación de hasta dos (2) soportes publicitarios exteriores fijos, uno (1) con superficie de exposición igual o menor a ocho (8) metros cuadrados y uno (1) con superficie de exposición mayor a ocho (8) metros cuadrados. No se admite la operación de más de un (1) soporte por cada formato de superficie de exposición.

Excepcionalmente, cuando un lote tenga un frente cuya dimensión sea igual o superior a ciento setenta (170) metros, se podrá colocar más de un soporte publicitario con superficie de exposición mayor a ocho (8) metros cuadrados, siempre que se respete la distancia mínima de ciento sesenta (170) metros entre ellos.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Sobre la distancia entre soportes publicitarios exteriores fijos.

Los soportes publicitarios exteriores fijos que utilicen paneles dinámicos/pantallas LED deberán mantener una distancia mínima de doscientos (200) metros radiales, con una tolerancia del quince por ciento (15 %), respecto de otros soportes publicitarios exteriores fijos tipo paneles dinámicos/pantallas LED, en todo el Distrito Metropolitano de Quito, independientemente del tamaño de la superficie de exposición.

Siguiendo las condiciones generales de implantación por lotes, los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición iguales o menores a ocho (8) metros cuadrados, que no utilicen paneles dinámicos o pantallas LED, podrán operarse en distintos lotes sin exigencia de distanciamiento entre ellos.

Para los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición mayores a ocho (8) metros cuadrados, se guardarán las distancias específicas para cada caso.

Sobre los horarios.

Los soportes publicitarios exteriores fijos deberán cumplir con los siguientes horarios:

1. El funcionamiento de todo soporte publicitario exterior fijo que operen paneles dinámicos/pantallas LED o elementos lumínicos como reflectores o similares, estará limitado a la franja horaria de 06:00 a 22:30.
2. Únicamente los centros comerciales ubicados en uso de suelo múltiple podrán operar paneles dinámicos/pantallas LED o elementos lumínicos como reflectores o similares, en la franja horaria de 06:00 a 00:00.

Sobre las prohibiciones.

Se encuentra prohibido operar soportes publicitarios exteriores fijos:

1. Dentro de los polígonos de protección urbana patrimonial, incluyendo aquellos predios con uso de suelo equipamiento.
2. En edificaciones declaradas como patrimonio nacional.
3. En usos de suelo de protección ecológica, protección urbana patrimonial, protección arqueológica, recurso natural renovable, recurso natural no renovable y suelo de reserva.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

4. En equipamientos de dominio público de uso público, a excepción de soportes publicitarios exteriores fijos de propiedad del Municipio de Quito.

Art 2108 Polígonos de publicidad masiva (PPM).- Los polígonos de publicidad masiva (PPM) corresponden a zonas territoriales delimitadas sobre las que rigen condiciones específicas para la operación de soportes publicitarios exteriores fijos.

Los polígonos de publicidad masiva (PPM) están definidos en la resolución que contiene la capacidad máxima del Distrito Metropolitano de Quito.

En los polígonos de publicidad masiva (PPM), los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición mayores a ocho (8) metros cuadrados no guardarán distancias mínimas entre sí, a excepción de los soportes publicitarios exteriores fijos que utilicen paneles dinámicos/pantallas LED, en cuyo caso deberán respetar el distanciamiento de las condiciones generales de implantación.

Los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición iguales o menores a ocho (8) metros cuadrados seguirán las condiciones generales de implantación, conforme cada caso.

Art 2109 Condiciones de implantación para operación de soportes publicitarios exteriores fijos en polígonos de publicidad masiva (PPM).- Únicamente se podrán operar soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición mayores a ocho (8) metros en los polígonos de publicidad masiva (PPM), cuando el lote cumpla con las siguientes condiciones de implantación:

1. El lote objeto de la solicitud deberá tener una superficie igual o mayor a trescientos (300) metros cuadrados, forma de ocupación aislada y deberá ser frentista a vías colectoras y arteriales.
2. El uso de suelo deberá ser múltiple o residencial urbano de alta densidad. También se incluye el uso de suelo equipamiento que no sea bien público de uso público.

Los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición iguales o menores a ocho (8) metros cuadrados no están sujetos al cumplimiento de las condiciones del presente artículo, sin perjuicio de las condiciones generales.

Previo al otorgamiento de la LMU-41A, la autoridad administrativa otorgante deberá verificar el



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

cumplimiento de las condiciones mencionadas.

Art 2110 Condiciones de implantación para operación de soportes publicitarios exteriores fijos fuera de polígonos de publicidad masiva (PPM).- Únicamente se podrán operar soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición mayores a ocho (8) metros fuera de los polígonos de publicidad masiva (PPM), cuando se cumpla con las siguientes condiciones de implantación:

1. Los soportes publicitarios exteriores fijos deberán guardar una distancia mínima entre sí, de doscientos (200) metros con 15% de tolerancia.
2. Los soportes publicitarios exteriores fijos podrán operarse en lotes con uso de suelo residencial de baja y mediana densidad, industrial, comercios/servicios especializados, residencial rural y residencial rural restringido.

Los soportes publicitarios exteriores fijos con superficies de exposición iguales o menores a ocho (8) metros cuadrados no están sujetos al cumplimiento de las condiciones del presente artículo, a excepción de los soportes publicitarios exteriores fijos que utilicen paneles dinámicos/pantallas LED, en cuyo caso deberán respetar el distanciamiento y demás condiciones generales de implantación.

Previo al otorgamiento de la LMU-41A, la autoridad administrativa otorgante deberá verificar el cumplimiento de las condiciones mencionadas.

PARÁGRAFO II DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Art 2111 Potestad de control. - Le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores, de conformidad con las infracciones y sanciones administrativas previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional vigentes respecto de soportes publicitarios exteriores fijos.

Art 2112 Procedimiento administrativo sancionador. - Los procedimientos administrativos sancionadores iniciados por infracciones administrativas tipificadas en esta sección, se sustanciarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2113 De la adecuación de conducta en actuaciones previas.- La adecuación de conducta es aquella acción, que realiza el inculpado, con la finalidad de someterse al cumplimiento de las disposiciones de la normativa metropolitana, y obtener las reducciones previstas en el ordenamiento jurídico, una vez iniciado el procedimiento administrativo sancionador, cuando se verifique:

1. La obtención de la licencia.
2. El cumplimiento de reglas técnicas: únicamente en los casos en los que el soporte publicitario exterior no cuente con la placa de identificación o su formato no cumpla con las reglas técnicas para instalación de soportes publicitarios exteriores fijos. De igual forma, cuando se instale, use o coloque en los soportes publicitarios exteriores fijos dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas o cualquier medio sonoro.
3. El desmontaje o retiro de todo el soporte publicitario exterior fijo.
4. Para el sujeto que anuncie o contrate publicidad de bienes, productos o servicios, en soportes publicitarios exteriores fijos que no cuenten con la LMU-41A, cuando suspenda de manera inmediata la publicidad correspondiente.

La adecuación a la conducta no eximirá la responsabilidad respecto del cometimiento de la infracción administrativa; no obstante, se resolverá el procedimiento de forma directa con una reducción del 50% de la sanción pecuniaria en cada infracción

Art 2114 Medidas provisionales y cautelares.- Medidas provisionales y cautelares.- Las medidas provisionales y cautelares previstas en el ordenamiento jurídico nacional, podrán ser adoptadas, de forma motivada, como parte de las actuaciones previas o durante el procedimiento administrativo sancionador respectivamente, para evitar que se produzcan en el tiempo los perjuicios derivados del incumplimiento de la normativa vigente.

En materia de publicidad exterior fija, el ente de control adoptará la medida de suspensión, mediante la colocación de un sello visible que cubra total o parcialmente el contenido del mensaje publicitario, sin perjuicio de que se pueda disponer otras medidas contempladas en la normativa aplicable, conforme las disposiciones previstas en este párrafo.

Cuando hubieren sido retirados o violentados los sellos colocados como medida provisional o cautelar por orden de autoridad competente, la Agencia Metropolitana de Control deberá realizar la denuncia penal correspondiente y la restitución de los sellos.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2115 De las infracciones. - Se considerarán infracciones las siguientes:

SUJETO	INFRACCIÓN	GRADO
Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, dedicadas al negocio de operación, gestión y administración de cualquier tipo de soporte publicitario exterior fijo.	Incumplir con el formato de la placa de identificación establecido en las reglas técnicas para operación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito. Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como grave.	LEVE
	No contar con la placa de identificación en el soporte publicitario exterior fijo, establecida en las reglas técnicas para operación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito. Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como grave.	LEVE
	Instalar, usar o colocar dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas o cualquier medio sonoro, en soportes publicitarios exteriores fijos o como medio para publicitar. Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como grave.	LEVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que anuncien o contraten publicidad de bienes, productos o servicios, en soportes publicitarios exteriores fijos que no cuenten con la LMU41A.	<p>Anunciar o contratar publicidad de bienes, productos o servicios en soportes publicitarios exteriores fijos que no cuenten con la LMU-41A.</p> <p>En caso de soportes publicitarios que admitan múltiples anunciantes, simultáneos o rotativos en un mismo día, se iniciarán procedimientos administrativos sancionadores de forma solidaria a los anunciantes o contratantes, según corresponda.</p>	GRAVE
Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que de forma directa o a través de terceros, y por cualquier medio convencional, permitan la operación de soportes publicitarios exteriores fijos dentro de su predio.	<p>Permitir en los predios de propiedad del sujeto, la operación soportes publicitarios exteriores fijos que no cuenten con LMU-41A.</p> <p>En caso de que el soporte publicitario exterior fijo haya sido operado en un bien inmueble declarado en propiedad horizontal, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador al representante legal del condominio.</p>	GRAVE
Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, dedicadas al negocio de operación, gestión y	Operar soportes publicitarios exteriores fijos en las edificaciones declaradas como patrimonio nacional, a excepción de rótulos que se refieran a las razones sociales o nombres comerciales de los establecimientos que se instalen y funcionen en los mismos de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.	GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

administración de cualquier tipo de soporte publicitario exterior fijo.	Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como muy grave.	
	Operar soportes publicitarios exteriores fijos que sobresalgan de la línea de fábrica o linderos del predio, exceptuando los casos previstos en las reglas técnicas para instalación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito. Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como muy grave.	GRAVE
	Operar soportes publicitarios exteriores fijos en infraestructura física destinada a la provisión de servicios públicos como agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización o similares. Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, esta infracción será considerada como muy grave.	GRAVE
	No cumplir con la franja horaria de funcionamiento permitida para soportes publicitarios exteriores fijos que operen con elementos lumínicos como reflectores o similares, de acuerdo con lo determinado en la presente ordenanza.	GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

	<p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, que incumplan la franja horaria de funcionamiento permitida, esta infracción será considerada como muy grave.</p>	
	<p>Operar soportes publicitarios exteriores fijos que no cumplan con las normas administrativas y las reglas técnicas para instalación de soportes publicitarios exteriores fijos en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, la sanción pecuniaria se duplica.</p>	MUY GRAVE
	<p>Operar soportes publicitarios exteriores fijos en predios con usos de suelo de protección ecológica, protección urbana patrimonial (incluyendo aquellos predios con uso de suelo de equipamiento), protección arqueológica, recurso natural renovable, recurso natural no renovable y suelo de reserva.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, la sanción pecuniaria se duplica.</p>	MUY GRAVE
	<p>Operar soportes publicitarios exteriores fijos que obstruyan parcial o totalmente la visibilidad de</p>	MUY GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

	<p>la señalización horizontal y vertical conforme la normativa vigente.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED la sanción pecuniaria se duplica.</p>	
	<p>Obstaculizar inspecciones de control metropolitano.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED, la sanción pecuniaria se duplica.</p>	MUY GRAVE
	<p>Operar soportes publicitarios exteriores fijos que no cuenten con la LMU-41A.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED la sanción pecuniaria se duplica.</p>	MUY GRAVE
	<p>Operar soportes publicitarios exteriores fijos en uso de suelo de protección ecológica, arbolado urbanos, ríos y sus márgenes, quebradas y, franjas de protección de quebrada y ríos.</p> <p>Para el caso de soportes de publicidad exterior donde se instalen superficies de exposición de tipo panel dinámico/pantalla LED la sanción pecuniaria se duplica.</p>	MUY GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2116 Sanciones administrativas. - Serán sancionados los sujetos que incurran en las infracciones determinadas en el presente párrafo, conforme lo siguiente:

- a) 20% del Salario Básico Unificado por metro cuadrado de superficie de exposición del soporte publicitario exterior fijo a las infracciones leves, con un término de quince (15) días para el cumplimiento de la obligación de hacer establecida en el acto administrativo sancionatorio.
- b) 40% del Salario Básico Unificado por metro cuadrado de superficie de exposición del soporte publicitario exterior fijo a las infracciones graves, con un término de quince (15) días para el cumplimiento de la obligación de hacer establecida en el acto administrativo sancionador.
- c) 60% del Salario Básico Unificado por metro cuadrado de superficie de exposición del soporte publicitario exterior fijo a las infracciones muy graves, con un término de quince (15) días para el cumplimiento de la obligación de hacer establecida en el acto administrativo sancionador.

Las sanciones leves, graves y muy graves serán establecidas mediante procedimientos administrativos sancionadores independientes o concurrentes, considerando el propietario del soporte publicitario exterior fijo, el o los propietarios del bien inmueble donde se encuentra operado y, el o los anunciantes constatados durante los operativos de control. Cuando exista la concurrencia de más de una infracción atribuible a una misma persona natural o jurídica, se aplicará la sanción más grave.

Art 2117 Extinción de la obligación a través de servicios de desmontaje y retiro de soportes publicitarios exteriores fijos. – El 50% de las multas e intereses asociados al procedimiento administrativo sancionador, podrá ser pagado por los infractores mediante la prestación del servicio de desmontaje, retiro y transporte de soportes publicitarios exteriores fijos, con resolución de retiro; para lo cual deberá ejecutar el servicio conforme a los requisitos, especificaciones técnicas, plazos y supervisión que establezca la Agencia Metropolitana de Control.

Art 2118 Multas compulsorias. – La Agencia Metropolitana de Control impondrá multas compulsorias por el incumplimiento de las obligaciones de hacer establecidas en el acto administrativo que determina la infracción, el responsable de la infracción y la sanción correspondiente, de acuerdo con el procedimiento establecido en este artículo.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Una vez conocido el acto administrativo sancionador y verificado el cumplimiento del plazo establecido en la resolución que pone fin al procedimiento administrativo sancionador, mediante inspección realizada por los funcionarios decisores (ejecutores) de la Dirección Metropolitana de Ejecución de la Agencia Metropolitana de Control o de la entidad que haga sus veces, se emitirá el informe de verificación de cumplimiento de la obligación de hacer y, mediante providencia, se correrá traslado al infractor, otorgándole el término de cinco (5) días con el objeto que ejerza su derecho de contradicción, bajo la advertencia de que, una vez vencido dicho término, de no acreditar el cumplimiento de la obligación de hacer, se impondrán multas compulsorias, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo sancionador.

Una vez vencido el término de cinco (5) días otorgado mediante la providencia indicada, en caso de que no se acredite el cumplimiento de la obligación de hacer, se impondrá, a través de resolución, una multa compulsoria. En dicha resolución se informará al infractor que, una vez notificada la misma, en el término de quince (15) días se realizará una nueva diligencia de verificación de cumplimiento de la obligación de hacer.

En el caso de verificarse que persiste el incumplimiento se procederá conforme los incisos anteriores hasta la imposición de tres (3) multas compulsorias, con las siguientes sanciones:

1. En la primera multa compulsoria se impondrán cuatro (4) salarios básicos unificados.
2. En la segunda multa compulsoria se impondrán ocho (8) salarios básicos unificados.
3. En la tercera multa compulsoria se impondrán veinte (20) salarios básicos unificados.

La Agencia Metropolitana de Control registrará las órdenes de pago de multas compulsorias.

Art 2119 De la ejecución forzosa. – En caso de incumplimiento por parte del infractor de las disposiciones establecidas en la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, el funcionario competente podrá disponer la ejecución forzosa de la misma, aplicando los mecanismos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Art 2120 Disposición de desmontaje y retiro. – Cumplida la imposición de las tres (3) multas compulsorias, la Agencia Metropolitana de Control procederá con la ejecución sustitutoria a costa del



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

infractor, que deberá abonar los gastos de desmontaje, retiro, transporte, almacenamiento y bodegaje, de conformidad con el procedimiento establecido en este artículo.

Cuando el soporte publicitario exterior fijo se encuentre operado en bienes inmuebles públicos, el desmontaje, retiro, transporte, así como la determinación de costos de acuerdo con el análisis de precios unitarios; serán realizados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Cuando el soporte publicitario exterior fijo se encuentre operado en bienes inmuebles de propiedad privada, los costos de desmontaje, retiro y transporte serán determinados por la Agencia Metropolitana de Control, para lo cual podrá utilizar la determinación de costos establecida por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o podrá utilizar los costos efectivos cancelados a un proveedor contratado por parte de la Agencia Metropolitana de Control para el servicio de desmontaje, retiro y transporte de los soportes publicitarios exteriores fijos, conforme la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento y demás resoluciones. El desmontaje, retiro y transporte podrá ser realizado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o, de forma complementaria, por el proveedor contratado por parte de la Agencia Metropolitana de Control para el servicio.

Si para el almacenamiento del soporte publicitario exterior fijo retirado se utilizan bodegas de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en el caso de que el infractor requiera retirar de las bodegas dicho soporte, deberá cancelar directamente en la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas los valores de almacenamiento y bodegaje que se definan por la empresa de conformidad con los reglamentos internos emitidos para el efecto.

Si para el almacenamiento del soporte publicitario exterior fijo retirado se utilizan bodegas de la Agencia Metropolitana de Control, en el caso de que el infractor requiera retirar de las bodegas el soporte publicitario exterior fijo, deberá cancelar los valores de almacenamiento y bodegaje que se definan por la Agencia Metropolitana de Control de conformidad con los reglamentos internos emitidos para el efecto.

La Agencia Metropolitana de Control registrará las órdenes de pago de los costos de desmontaje, retiro, transporte, almacenamiento y bodegaje.

Los bienes descritos en los incisos anteriores no ingresarán al inventario ni contabilidad institucional de la dependencia o entidad metropolitana; y, por tanto, no requieren del proceso de egreso previsto en el reglamento de bienes de la Contraloría General del Estado.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

En caso de que el infractor no haya procedido con el retiro de los soportes publicitarios exteriores fijos de los sitios de almacenaje, en el término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la ejecución de la medida forzosa sustitutoria, los mismos serán declarados en abandono y la dependencia o entidad metropolitana titular de las bodegas donde se encuentren dichos soportes publicitarios exteriores fijos, deberá iniciar el procedimiento de baja de los mismos, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

Los soportes publicitarios exteriores fijos que no hayan sido retirados en el término establecido en el inciso anterior, serán entregados a través de acta de entrega-recepción a instituciones sin fines de lucro, considerando la siguiente prelación:

1. Institutos tecnológicos o colegios técnicos que puedan requerir de estos soportes para sus procesos de aprendizaje.
2. Gestores ambientales calificados por la entidad municipal encargada del ambiente, a quienes se les podrá entregar los soportes conforme a los procedimientos que expida dicha entidad.

SECCIÓN II

DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE OPERACIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS EXTERIORES MÓVILES LMU-41B

PARÁGRAFO I

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE OPERACIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS EXTERIORES MÓVILES LMU-41B

Art 2121 Acto administrativo de autorización. - La Licencia Metropolitana Urbanística de Operación de Elementos Publicitarios Exteriores Móviles LMU-41B, es el acto administrativo con el que la autoridad administrativa otorgante autoriza el aprovechamiento del espacio público a través de la operación de elementos publicitarios móviles en vehículos de transporte público, comercial y de cuenta propia.

La LMU-41B no producirá efectos más allá de las actuaciones autorizadas.

Art 2122 Sujeto obligado a obtener la LMU-41B.- Están obligados a obtener la LMU-41B, todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que aprovechen a través de la operación de elementos publicitarios exteriores móviles en vehículos de transporte público, comercial y de cuenta propia, que circulen en el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2123 Excepciones. - No requerirán LMU-41B los siguientes elementos publicitarios exteriores móviles:

- a. Los elementos publicitarios operados en el interior de todo tipo de vehículos de transporte público, comercial y de cuenta propia, que circulen en el Distrito Metropolitano de Quito.
- b. La publicidad en vehículos de 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 de instalación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.

Art 2124 Autoridad administrativa otorgante de la LMU-41B.- Las autoridades administrativas otorgantes de la LMU-41B una vez que todos los procedimientos y validaciones hayan sido cumplidos por el administrado, serán las que se describen a continuación:

La Agencia Metropolitana de Tránsito será la encargada de otorgar la LMU-41B para vehículos comerciales y de cuenta propia.

La Secretaría de Movilidad será la encargada de otorgar la LMU-41B para vehículos de transporte público.

Art 2125 Responsabilidades de los titulares de la LMU-41B.- La LMU-41B se entenderá otorgada, dejando a salvo las potestades de la autoridad 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-41B en el ejercicio de las actuaciones autorizadas. Las actuaciones realizadas en el marco de la LMU-41B no convalidan el incumplimiento de otras obligaciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Art 2126 Potestad de control. - El procedimiento administrativo sancionador relacionado con las infracciones y sanciones administrativas previstas en la presente sección, le corresponderá conocer y resolver a la Secretaría de Movilidad y a la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, respecto de aquellas licencias metropolitanas que hubiesen otorgado según sus competencias.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

La Agencia Metropolitana de Tránsito será la encargada de controlar la LMU-41B para vehículos comerciales y de cuenta propia.

La Secretaría de Movilidad será la encargada de controlar la LMU-41B para vehículos de transporte público.

Art 2127 Vigencia de la LMU-41B.- La LMU-41B, tendrá una vigencia de un mes hasta un año contados a partir de la fecha de su emisión, dependiendo del requerimiento del solicitante.

La LMU-41B no generará derechos adquiridos más allá de su vigencia.

Art 2128 Renovación de la LMU-41B.- La renovación de la LMU-41B procederá únicamente a requerimiento expreso del administrado y deberá ser realizada dentro del término de (15) quince días antes de su vencimiento.

El administrado deberá realizar el pago de la tasa correspondiente al licenciamiento de la publicidad móvil, a través de cualquier medio disponible habilitado por la autoridad administrativa otorgante.

Art 2129 Extinción de la LMU-41B.- La LMU-41B caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes casos:

- a) Cuando no haya sido renovada dentro de los términos del presente capítulo.
- b) Concluido el tiempo de vigencia de la LMU-41B.
- c) Por cese de la actuación autorizada en la LMU-41B.

En los casos establecidos en los literales a y b, la extinción será automática; mientras que, en el caso del literal c), la autoridad administrativa otorgante declarará la extinción de la LMU-41B, a petición de parte previa verificación del retiro del elemento publicitario exterior.

Art 2130 Cese de la actuación autorizada en la LMU-41B. – El titular de la LMU-41B deberá informar sobre el cese de la actuación autorizada a la autoridad administrativa otorgante, a fin de que ésta proceda con la extinción de la licencia otorgada, previa verificación, por parte de la autoridad administrativa otorgante, del retiro del elemento publicitario.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2131 Efectos de la extinción de la LMU-41B.- La extinción de la LMU-41B por alguna de las causas previstas en este capítulo, no dará derecho a indemnización alguna por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La extinción impedirá iniciar o proseguir con las actuaciones que fueron autorizadas en la LMU-41B.

Cuando haya concluido el tiempo de vigencia, el titular de la LMU-41B extinguida tiene la obligación de desmontar y retirar, a su costa, el elemento publicitario exterior móvil, dentro del término de quince (15) días contados desde la extinción. Transcurrido el término establecido en este artículo, la autoridad administrativa otorgante deberá verificar el retiro del elemento publicitario exterior móvil y, en caso de incumplimiento, notificará a la Agencia Metropolitana de Tránsito o a la Secretaría de Movilidad según corresponda, que realizarán las acciones administrativas que correspondan conforme a sus atribuciones.

No obstante, subsistirá la obligación del ex titular de retirar a su costa el elemento publicitario móvil, dentro de quince (15) días contados desde la notificación de la extinción de la LMU-41B para el cese de la actuación autorizada, desde la fecha en que haya concluido el tiempo de vigencia de la LMU-41B o desde la fecha de exigibilidad de pago de la tasa, respectivamente. Transcurrido el plazo establecido en este artículo, la autoridad administrativa otorgante deberá verificar el retiro del elemento publicitario móvil y, en caso de incumplimiento, se notificará a la Agencia Metropolitana de Tránsito para que proceda de acuerdo con sus atribuciones.

En caso de cese de la actuación autorizada, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

Art 2132 Revocatoria de la LMU-41B. – La revocatoria de la LMU-41B procederá cuando esta se halle incurso en cualquiera de las siguientes causales:

- a) Sea contraria a las reglas técnicas de instalación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.
- b) Se origine en hechos distintos a los declarados por el administrado.

La autoridad administrativa otorgante revocará el acto administrativo, bajo el principio de autotutela administrativa; y, de ser aplicable, sustanciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2133 Efectos de la revocatoria de la LMU-41B. – La declaratoria de revocatoria tiene efecto retroactivo a partir de la fecha de expedición de la LMU-41B objeto de la revocatoria.

PARÁGRAFO II PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LMU 41B

Art 2134 Procedimiento administrativo. – En el procedimiento administrativo simplificado, el cumplimiento de todos los requisitos descritos a continuación conllevará el otorgamiento de la LMU-41B:

Transporte público o comercial:

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Operación de publicidad móvil en el transporte público o comercial, únicamente podrá ser solicitado por parte de empresas publicitarias que dispongan de la LUAE emitida para el efecto, debiendo presentar obligatoriamente los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud LMU-41B correctamente llenado.
2. Copia del contrato entre la empresa publicitaria y el beneficiario de la habilitación operacional.
3. Copia del RUC de la empresa publicitaria.
4. Referencia visual de la ubicación del espacio publicitario en PDF.
5. El pago de la tasa correspondiente en el término de (5) cinco días contados a partir de la emisión de la orden de pago por parte de la autoridad administrativa otorgante. La orden de pago se generará en función del formulario de solicitud entregado por el solicitante.

Adicionalmente, se verificará que los vehículos se encuentren debidamente matriculados, hayan aprobado la revisión técnica vehicular, que la LUAE de la empresa publicitaria se encuentre vigente al igual que la habilitación operacional para los vehículos de transporte público, comercial y de cuenta propia.

- a) Renovación: Para la renovación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Operación de publicidad móvil en todas las modalidades de transporte, se deberán presentar obligatoriamente los siguientes requisitos:



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

1. Formulario de solicitud LMU-41B correctamente llenado.
2. De ser el caso, el pago de la tasa correspondiente en el término de (5) cinco días contados a partir de la emisión de la orden de pago por parte de la autoridad administrativa otorgante. La orden de pago se generará en función del formulario de solicitud entregado por el solicitante.

La autoridad administrativa otorgante emitirá la LMU-41B con la constatación del cumplimiento de requisitos para su otorgamiento.

PARÁGRAFO III DEL RÉGIMEN SANCIONADOR.

Art 2135 Procedimiento administrativo sancionador. - El procedimiento administrativo sancionador iniciado por infracciones administrativas tipificadas en esta normativa, se sustanciarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

La adecuación de conducta se verificará a través de las siguientes acciones:

1. Con la obtención de la licencia.
2. Con el cumplimiento de reglas técnicas de instalación de elementos publicitarios móviles.
3. Desmontaje y retiro del elemento publicitario exterior móvil.
4. Para el sujeto que anuncien o contraten publicidad de bienes, productos o servicios, en elementos publicitarios exteriores móviles que no cuenten con la LMU41B, se verificará la adecuación de conducta con la suspensión inmediata de la publicidad correspondiente.

Cuando la adecuación de la conducta se produzca dentro de la etapa de actuaciones previas, la autoridad de control emitirá un informe de conocimiento que será notificado a la autoridad administrativa otorgante y al administrado.

Cuando la adecuación de la conducta se produzca una vez abierto el acto de inicio del procedimiento administrativo sancionador, la adecuación a la conducta no eximirá la responsabilidad respecto del cometimiento de la infracción administrativa; no obstante, se resolverá el procedimiento de forma directa con una reducción del 50% de la sanción pecuniaria.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Art 2136 Infracciones. - Serán consideradas infracciones para la LMU-41B las siguientes:

SUJETO	INFRACCIÓN	GRADO
Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, que de forma directa o a través de terceros, y por cualquier medio convencional, permitan la operación de cualquier tipo de elemento publicitario exterior móvil.	a) Será considerado como infracción leve, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, que no cuenten con la placa de identificación establecida en las reglas técnicas de operación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.	LEVE
	b) Será considerado como infracción grave, portar elementos publicitarios para publicidad exterior en medios móviles, que sobresalgan en la parte lateral, frontal o superior del vehículo en más de diez (10) centímetros; a excepción de la modalidad de taxis u otros medios alternativos, conforme las reglas técnicas de operación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.	GRAVE
	c) Será considerado como infracción grave, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, en parabrisas frontales, lunetas (parabrisas posterior) y ventanas laterales, así como en las puertas de ingreso y salida, así como salidas de emergencia del transporte público, en concordancia con las reglas técnicas de operación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.	GRAVE
	d) Será considerado como infracción grave, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, que no cumplan con las normas administrativas y las reglas técnicas de instalación de elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.	GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

<p>e) Será considerado como infracción grave, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, que ocupen la totalidad de la carrocería vehicular o similar, a excepción de la publicidad exterior propia que transmita un solo mensaje.</p>	GRAVE
<p>f) Será considerado como infracción grave, portar dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas y otros similares o cualquier medio sonoro que tenga como fin captar la atención del público donde el sonido sea audible al espacio público, en los elementos publicitarios móviles para publicidad exterior.</p>	GRAVE
<p>g) Será considerado como infracción muy grave, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, con sustancias y/o elementos reflectantes, como 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.</p>	MUY GRAVE
<p>h) Será considerado como infracción muy grave, realizar únicamente y exclusivamente el aprovechamiento publicitario en el vehículo, o permitir la operación de paneles en la plataforma de carga de camionetas o camiones con tal fin.</p>	MUY GRAVE
<p>i) Será considerado como infracción muy grave, portar la adaptación del elemento publicitario móvil para publicidad exterior, en remolques, plataformas o vehículos de similares características, en circulación o estacionados,</p>	MUY GRAVE



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

	cuya única y exclusiva finalidad sea el aprovechamiento publicitario.	
	j) Será considerado como infracción muy grave, portar elementos publicitarios móviles para publicidad exterior, que no cuenten con la respectiva Licencia Metropolitana LMU 41B.	MUY GRAVE

Art 2137 Sanciones administrativas. - Serán sancionados los administrados que incurran en las infracciones determinadas en el presente parágrafo, conforme lo siguiente:

1. 50% del Salario Básico Unificado por elemento publicitario exterior móvil a las infracciones leves, con un término de quince días para subsanar la infracción.
2. 100% del Salario Básico Unificado por elemento publicitario exterior móvil a las infracciones graves, con un término de quince días para subsanar la infracción.
3. 150% del Salario Básico Unificado por elemento publicitario exterior móvil a las infracciones muy graves, con un término de quince días para subsanar la infracción.

Las multas leves, graves y muy graves podrán ser establecidas mediante procesos administrativos sancionadores independientes y concurrentes, considerando el dueño del elemento publicitario móvil, el dueño del vehículo donde se encuentra operando y el o los anunciantes exhibidos al momento del acto de inicio o de la actuación.

Art 2138 Disposición del desmontaje. - En el acto administrativo sancionador, en los casos en que se disponga desmontaje y retiro del elemento publicitario, se notificará al administrado, previniendo de retirar el elemento publicitario en el término de (5) cinco días, contados desde la fecha de la notificación.

Artículo 2139.- Del régimen legal aplicable a la delegación.- ²⁶⁷

Artículo 2140.- Del concurso público.- ²⁶⁸

Artículo 2141.- Adjudicación.- ²⁶⁹

²⁶⁷ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁶⁸ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

SECCIÓN IX²⁷⁰ DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 2142.- ²⁷¹

Artículo 2143.- ²⁷²

Artículo 2144.- ²⁷³

Artículo 2145.- ²⁷⁴

Artículo 2146.- ²⁷⁵

Artículo 2147.- ²⁷⁶

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 PÚBLICO²⁷⁷

SECCIÓN I GENERALIDADES

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

²⁶⁹ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷⁰ Sección derogada mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷¹ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷² Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷³²⁷³ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷⁴ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷⁵ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷⁶ Artículo derogado mediante Ordenanza Metropolitana No. 104-2025, sancionada el 31 de octubre de 2025

²⁷⁷ Capítulo VI y articulado sustituido mediante ordenanza metropolitana No. 042-2022, sancionada el 03 de octubre de 2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

jurídicas que efectúen actividades relacionadas o encaminadas a la construcción o uso de infraestructura física de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

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

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

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

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

Las “Reglas Técnicas para la instalación de infraestructura física para las redes de telecomunicaciones y/o de energía eléctrica en el Distrito Metropolitano de Quito” (en adelante Reglas Técnicas), definirán estos elementos y establecerán los componentes que los conforman.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- 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 LMU40-A, son:



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- 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.124-2026

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

verifique el cumplimiento del proyecto técnico y se emita el certificado de finalización.

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

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

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

SECCIÓN III

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

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

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

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

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

Artículo 2171.- De la información de infraestructura física. - Los sujetos obligados a la obtención



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

de la LMU 40-B, previamente a obtener la licencia, presentarán en el formulario normalizado simplificado correspondiente, con la infraestructura física de los elementos instalados en los bienes de uso público, con su cantidad, dimensión, ubicación geográfica y en tiempo que se quedarán instalados.

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

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

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

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

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

Artículo 2173.- Modificación de la LMU 40-B.- Los sujetos obligados, durante la vigencia de la LMU40-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 telecomunicacionesenergía 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

expedición, siempre y cuando se haya cancelado los valores anuales correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2178.- Exenciones. - Estarán exentas del pago de la regalía las empresas públicas prestadoras de servicios públicos que realicen el uso y ocupación del suelo en bienes de uso



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

público, para la infraestructura física de telecomunicaciones y energía eléctrica, de acuerdo con lo indicado en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

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

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

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- g. Cancelada la orden de pago por parte del sujeto obligado dentro del plazo estipulado, automáticamente se expedirá la Licencia Municipal Urbanística LMU 40-A.

SECCIÓN V

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

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

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- j. Enumerar los elementos de infraestructura física que posee instalado en los bienes de dominio público con sus respectivas cantidades, dimensiones, ubicación geográfica y tiempo.

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

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

SECCIÓN VI

DE LA AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR INFRAESTRUCTURA SOTERRADA EN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

administrativa otorgante.

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN VII DEL CONTROL Y LAS SANCIONES

Artículo 2189.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y la potestad sancionadora. - Una vez emitida la LMU 40-A y LMU 40-B por la autoridad administrativa



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

otorgante, le corresponde al órgano metropolitano responsable del control ejercer las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en procedimientos administrativos sancionadores, de conformidad con lo previsto en el régimen jurídico aplicable.

La autoridad administrativa otorgante y el órgano metropolitano responsable del control coordinarán el ejercicio de la potestad inspectora, conforme a sus competencias y atribuciones de regulación. A tal efecto podrá requerir la asistencia y colaboración de otros niveles de gobierno y entes administrativos de la Administración Pública Central o de aquellos creados por leyes o reglamentos.

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

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

- a. Proporcionar o proveer información inexacta y/o incompleta de la infraestructura física colocada, a la autoridad administrativa otorgante de la LMU 40 B;
- b. Notificar extemporáneamente la modificación de la información de la infraestructura física colocada, proporcionada que habilitó la emisión de la 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.²⁷⁸

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

²⁷⁸ Literal reformado mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003-2024



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- la construcción de infraestructura física de la LMU 40 A;
- f. No contar con la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-B;
- g. No retirar la infraestructura física de los bienes de dominio y/o de uso público en caso de cese de actividades; y,
- h. La reincidencia en el cometimiento de cualquier infracción leve.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Artículo 2194.- Reglas técnicas.-

1. En materia de prevención de incendios, las actuaciones de los administrados estarán sujetas, al menos, a su correspondiente regla técnica que sea expedida mediante resolución administrativa a propuesta del Cuerpo de Bomberos de Quito.
2. A falta de una regla técnica expedida en el Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las reglas y normas técnicas nacionales.
3. En caso de falta de una regla técnica nacional, se aplicarán en lo que fueren pertinentes las reglas y normas técnicas internacionales NFPA o estándares europeos (EN).
4. En los procedimientos de licenciamiento previstos en el ordenamiento metropolitano, cuando por la naturaleza de la edificación o la actividad que se requiera desarrollar, en ausencia de regla o norma técnica específica vigente, el administrado deberá justificar técnica y documentadamente el sistema de prevención de incendios que se propone adoptar para 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

control aleatorio ex post con base en las licencias metropolitanas otorgadas y las reglas técnicas aplicables.

CAPÍTULO II REGLAS TÉCNICAS BÁSICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Artículo 2198.- Alcance.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, en el Distrito Metropolitano de Quito deberá ajustar en todo momento su conducta a las reglas técnicas básicas de prevención de incendios que estuvieren vigentes.

Artículo 2199.- Vigencia.- Toda regla técnica básica de prevención de incendios que se incorpore al ordenamiento jurídico metropolitano deberá ser aplicada y será objeto de control una vez concluidos los plazos determinados para su implementación.

Artículo 2200.- Criterio de regulación técnica.-

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

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

Artículo 2201.- Procedimiento ordinario y especial de licenciamiento urbanístico.-

1. En el flujo de los procedimientos ordinario y especial para el otorgamiento de licencias metropolitanas urbanísticas, previa su expedición, intervendrá el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad Colaboradora si lo estima necesario, en casos de nuevas edificaciones o de ampliaciones de edificaciones existentes que resulten en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Intervenciones constructivas de más de cuatro pisos, incluido los subsuelos;
- b. Intervenciones constructivas que totalicen quinientos metros cuadrados (500 m²) o más de área bruta;



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

- c. Intervenciones constructivas para cuyo destino, actividad u ocupación declarada se ha establecido reglas técnicas de prevención de incendios específicas, excepto las residenciales; o,
- d. Intervenciones constructivas en las que se incorporen elementos combustibles calificados en la correspondiente regla técnica como de riesgo alto.

2. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción posterior a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá ex ante en los casos de intervenciones constructivas sujetas al procedimiento simplificado para el otorgamiento de licencias metropolitanas urbanísticas o en los casos no contemplados en el párrafo precedente.

3. Para la modificación de licencias metropolitanas urbanísticas en todos los supuestos regulados por el ordenamiento jurídico, el Cuerpo de Bomberos intervendrá en los flujos de los procedimientos ordinario y especial en los mismos casos en los que lo haga respecto de nueva edificación o ampliación.

Artículo 2202.- Caso especial de modificaciones en edificaciones existentes.-

- 1. En los supuestos de intervención del Cuerpo de Bomberos según lo previsto en el numeral 1 del artículo precedente, cuando la aplicación de las reglas técnicas vigentes a la fecha de inicio del procedimiento administrativo pertinente resulte física o técnicamente inaplicable en una edificación existente en la que se requiera una intervención constructiva para la que se requiera licencia metropolitana urbanística o su modificación, el administrado deberá proponer, junto con la justificación del hecho, un sistema de prevención de incendios sustitutivo que cumpla con los mismos objetivos de la Regla Técnica vigente a la fecha de solicitud de licenciamiento.
- 2. Tanto la justificación como la propuesta alternativa serán presentadas por un profesional técnico independiente especializado en la materia.
- 3. El administrado y el profesional que auspicie la propuesta y presente la justificación técnica serán responsables solidarios por los daños que pudieren acaecer con ocasión del empleo del sistema de prevención de incendios sustitutivo, aun en el caso de que sea admitido por la autoridad para los propósitos del licenciamiento metropolitano urbanístico.

Artículo 2203.- Flujo de procedimientos y requisitos documentales.-

- 1. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito y el Cuerpo de Bomberos ajustarán, en lo que sea necesario, el flujo de procedimientos para el licenciamiento metropolitano para integrar la intervención del



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Cuerpo de Bomberos en las etapas previas al otorgamiento de la licencia metropolitana respectiva y/o su modificación, en los casos de intervención previstos en este Capítulo.

2. El proyecto técnico respectivo para la obtención del certificado de conformidad emitido por el Cuerpo de Bomberos deberá contener la memoria técnica y los planos del sistema de prevención de incendios y los demás requisitos documentales que se prevean en la correspondiente resolución administrativa sobre el flujo de procedimientos y los requisitos documentales que tengan por objeto justificar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables.

Artículo 2204.- Informe preceptivo y obligatorio previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística.-

1. Dentro del procedimiento de licenciamiento metropolitano urbanístico, el Cuerpo de Bomberos, directamente o de estimarlo necesario a través de una Entidad Colaboradora, emitirá un informe preceptivo y obligatorio respecto del proyecto técnico, en lo que respecta al sistema de prevención de incendios, en los casos en que, de conformidad con este Capítulo, deba intervenir.
2. El informe preceptivo y obligatorio estará contenido en un certificado de conformidad respecto de la aplicación de las reglas técnicas aplicables.

Artículo 2205.- Control y certificados de conformidad luego del otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística.-

1. Luego del otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad Colaboradora, intervendrá en los procedimientos de control sobre la implementación del proyecto técnico en lo que se refiere al sistema de prevención de incendios, respecto del cual informó en el procedimiento de licenciamiento, en cualquiera de los siguientes momentos:

- a. Durante el proceso constructivo;
- b. De manera coordinada con la Agencia Metropolitana de Control o la Entidad Colaboradora, en las fases de control y certificación de conformidad previstas en el régimen general;
- c. A solicitud del fiscalizador de obra en los casos en que este mecanismo de control hubiere sido autorizado; o,
- d. En todos los casos de intervención del Cuerpo de Bomberos, antes de la emisión del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo.

2. En caso de que se encontraran incumplimientos en la implementación del proyecto técnico en lo que respecta al sistema de prevención de incendios autorizado, en los supuestos



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

previstos en los literales a), b) y c) del numeral 1 de este artículo, el Cuerpo de Bomberos emitirá el informe técnico respectivo en que se determinen los incumplimientos y las observaciones pertinentes.

3. En el caso del literal d) del numeral 1 de este artículo, el Cuerpo de Bomberos emitirá el informe preceptivo y obligatorio para el otorgamiento del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha en la que el administrado haya cumplido las observaciones contenidas en el informe técnico respectivo en relación a lo autorizado en el proyecto técnico original. Cualquier Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo emitido en contravención de esta Norma se considera nulo de pleno derecho y hace responsable a su emisor y beneficiario de las sanciones administrativas y daños que pudiese ocasionar a terceros.

4. En el caso previsto en numeral 3 de este artículo, el administrado no podrá ocupar la edificación hasta que no haya obtenido el Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo.

Artículo 2206.- Modificaciones a la licencia metropolitana urbanística en razón del sistema de prevención de incendios.- Para las modificaciones que se requieran en el proyecto técnico en materia de prevención de incendios se seguirá el procedimiento general de modificaciones a las licencias metropolitanas urbanísticas previsto en el régimen general.

CAPÍTULO IV

REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS E INTERVENCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAMIENTO METROPOLITANO PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 2207.- Procedimiento ordinario y especial de licenciamiento.-

1. En el flujo de los procedimientos ordinario y especial para el otorgamiento de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas necesariamente intervendrá previamente el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad colaboradora de estimarlo necesario, en la primera ocasión en la que se requiera la licencia, en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación o el establecimiento en el que se vaya a desarrollar la actividad no cuente con una licencia metropolitana urbanística otorgada a partir del 1 de agosto de 2013.
- b. Cuando respecto de la edificación o el establecimiento en el que se vaya a desarrollar la actividad se haya declarado en el procedimiento de obtención de la



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

licencia metropolitana urbanística:

- i. Un destino, actividad u ocupación distinto al que se le pretende dar.
- ii. Un tipo distinto de elementos combustibles que se emplearán o se almacenarán en la edificación, con calificación de riesgo alto.

c. En los casos de actividades u ocupaciones para las que se hubiera determinado una específica regla técnica que no hubiera estado vigente a la fecha de otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística en cuya virtud se produjo la intervención constructiva relativa a la edificación o establecimiento destinado a la actividad de la que se trate.

d. En los casos de actividades u ocupaciones para las que se hubiera determinado una específica regla técnica que no hubiera estado vigente a la fecha de otorgamiento de la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas precedente.

e. En los casos de actividades u ocupaciones en las que se requiera emplear elementos combustibles de los que se desprenda alto riesgo de incendio, cuando estos no hubieren

sido declarados con ocasión de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en cuya virtud se produjo la intervención constructiva relativa a la edificación o establecimiento destinado a la actividad de la que se trate.

2. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá ex ante en el procedimiento simplificado para el otorgamiento de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas.

3. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá en el procedimiento de renovación automática o renovación en caso de caducidad de las licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas, siempre que hubiera intervenido previamente y las condiciones y circunstancias de la edificación o establecimiento en el que se desarrolle la actividad permanezcan en idénticas circunstancias conforme a las cuales fue expedida la licencia originalmente.

Artículo 2208.- Sistema declarativo.- En todos los casos en que el administrado deba obtener una licencia metropolitana para el ejercicio de actividades económicas, incluso en aquellos en los que no se requiera la intervención previa del Cuerpo de Bomberos, el administrado requirente deberá



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

declarar, en los formatos y a través de los medios establecidos en el correspondiente flujo de procedimientos, los datos que le sean requeridos para determinar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables.

Artículo 2209.- Flujo de procedimientos y requisitos documentales.-

1. La Secretaría responsable de la Planificación y el Cuerpo de Bomberos ajustarán el flujo de procedimientos para el licenciamiento metropolitano para integrar el sistema declarativo y la intervención del Cuerpo de Bomberos de conformidad con este Capítulo.
2. En todos los casos en los que se requiera la obtención de una licencia metropolitana para el ejercicio de actividades económicas, el formulario estandarizado de solicitud, deberá contener los datos y acompañarse los requisitos documentales previstos en la correspondiente Resolución Administrativa, de modo que sea posible constatar el cumplimiento de las Reglas Técnicas que fueren aplicables.

Artículo 2210.- Control.-

1. En todos los casos en que deba intervenir el Cuerpo de Bomberos de manera previa al otorgamiento de la licencia metropolitana o su renovación, la entidad, directamente o a través de una Entidad Colaboradora de estimarlo necesario, con base en la declaración efectuada por el administrado y las acciones de verificación de la información consignada, emitirá el correspondiente informe en forma de certificado de conformidad con las Reglas Técnicas que resulten aplicables, sin perjuicio del deber general y la responsabilidad objetiva del administrado en materia de incendios y su prevención.
2. En cualquier caso, la Agencia Metropolitana de Control y el Cuerpo de Bomberos, cada uno en el ámbito de sus competencias y de manera coordinada, con posterioridad a la expedición de las correspondientes licencias metropolitanas, ejecutarán las tareas de control y verificación de la información consignada por el administrado, en cualquier momento; y, en el caso de que encontraren desvíos, sin perjuicio de la responsabilidad penal y la adopción de 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN ACTUACIONES ESPECIALMENTE REGULADAS

Artículo 2211.- Aplicación de reglas técnicas en actuaciones especialmente reguladas.- Toda persona natural o jurídica que, en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito, ejecute cualquier actuación especialmente sometida a reglas técnicas en razón de su riesgo o peligrosidad, estará sujeta al régimen de infracciones administrativas y sanciones administrativas en caso de incumplimiento, aun cuando la edificación o la actividad económica en cuyo contexto se ejecute la actuación no requiera de licencia metropolitana o esta hubiese sido otorgada, como cuando se requiera emplear sistemas centralizados de gas o se almacenen sustancias explosivas en un establecimiento previamente autorizado como bodega.

Artículo 2212.- Actuaciones sujetas a autorización previa.-

1. Sin perjuicio de la responsabilidad objetiva del ejecutante y de la aplicación del régimen de infracciones, sanciones y, en general, del control a cargo del Cuerpo de Bomberos, las actuaciones sometidas a una regla técnica específica no requerirán autorización previa distinta

a las licencias metropolitanas que se hubieren previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano, salvo en los siguientes casos:

- a. Eventos públicos o privados masivos, desarrollados en un establecimiento cerrado oabierto;
- b. Instalaciones no permanentes en las que el organizador o promotor espere acoger alpúblico, 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

Bomberos.

CAPÍTULO VI DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 2213.- Procedimientos administrativos sancionadores por infracciones. Entidad competente.- Los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones tipificadas en el presente Título se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico metropolitano. La Agencia Metropolitana de Control será el ente competente de llevar a cabo los procesos administrativos sancionadores tipificados en el presente capítulo.

Artículo 2214.- Medidas de carácter provisional.- Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los daños derivados de la presunta infracción.

Artículo 2215.- Entidad a cargo de la competencia de inspección técnica.- La competencia de inspección técnica estará a cargo del Cuerpo de Bomberos, por gestión directa o delegada a una Entidad Colaboradora en caso de que se estime necesario.

Artículo 2216.- Infracciones y sanciones administrativas.- Las infracciones administrativas y sanciones administrativas específicas que se aplicarán en caso de contravenir el régimen de prevención de incendios serán las siguientes:

a. Son infracciones administrativas muy graves, sancionadas con multa de diez salarios básicos unificados y la clausura de la obra o del establecimiento:

- i.** Permitir la ocupación de una edificación sin contar con el informe perceptivo 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

conocación 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".

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 2583²⁷⁹ 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

²⁷⁹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2597 por 2583



ORDENANZA METROPOLITANA No.124-2026

de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes.

Artículo 2222.- Modalidades de intervención.- Las entidades colaboradoras podrán intervenir bajo las siguientes modalidades:

- a. Contrato administrativo; y,
- b. Sistema de acreditación y libre concurrencia.

CAPÍTULO II MODALIDAD DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

Artículo 2223.- Oportunidad, mérito y conveniencia.- Le corresponde al Alcalde o a su delegado, en el caso de los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o bien al representante legal del correspondiente ente autónomo, determinar la oportunidad, mérito o conveniencia de contratar los servicios de una Entidad Colaboradora, como prestataria del servicio de comprobación o verificación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas dentro del específico procedimiento administrativo del que se trate, en el que se requiera tales tareas.

Artículo 2224.- Procedimiento de contratación.-

1. El procedimiento de contratación será el general previsto en el ordenamiento jurídico nacional dentro del sistema de contratación pública.
2. El ordenador de gasto y responsable de llevar adelante el procedimiento de contratación, en todas sus fases, será el representante legal del órgano u organismo contratante o su delegado.
3. En la determinación de la base técnica de contratación se considerará, en lo que fuere pertinente, las Reglas Técnicas de acreditación previstas para el sistema de acreditación y libre concurrencia.

CAPÍTULO III SISTEMA DE ACREDITACIÓN Y LIBRE CONCURRENCIA

Artículo 2225.- Definición.- El sistema de acreditación y libre concurrencia, como modalidad de intervención de las entidades colaboradoras, consiste en el conjunto de procedimientos por los cuales dos o más sujetos de derecho público o privado, que se ajusten a las exigencias técnicas determinadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, son habilitados administrativamente para, en un contexto de libre concurrencia, presten servicios al administrado y emitan informes o certificados de conformidad, a petición y a costa de los mismos