



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2013-173 e IC-O-2013-184, de 7 y 13 de agosto de 2013, respectivamente, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, le compete a la administración municipal expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ") establece que el Municipio del

u

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

**Que,** la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, el cual requiere una reforma con el objeto de sistematizar sus disposiciones, permitiendo una adecuada implementación de procedimientos técnicos y administrativos, y otorgando al administrado certeza sobre su aplicación;

**Que,** mediante oficio No. STHV-3446 de 31 de julio de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico que contiene la exposición sobre la necesidad de reformar la ordenanza metropolitana No. 172; y,

**Que,** mediante oficio, referencia expediente No. 2013-01719, de 13 de agosto de 2013, la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la reforma de la ordenanza metropolitana No. 172.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 57 literales a) y x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0172, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-** En el artículo 1 de la ordenanza metropolitana que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: Derogatoria de las ordenanzas metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255, que agrega después del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Libro innumerado "Del



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito", modifíquense los siguientes artículos innumerados:

- Sustitúyase el artículo...(3), por el siguiente:

*"Artículo... (3).- Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como máximo organismo técnico en materia de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, resolverá fundamentadamente los asuntos de habilitación de suelo y edificación que se presenten en la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, que por circunstancias técnicas no puedan sujetarse a ellas.*

*Además se encargará de absolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de este Libro, las mismas que tendrán carácter vinculante."*

- En el artículo... (4), "Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo", en el primer inciso del numeral 1, luego de "la zonificación aprobada" agréguese:

*"En consecuencia, los lotes mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fueron habilitados."*

- En el artículo... (5), "Protección a las autorizaciones de edificación", numeral 1, agréguese al final:

*"En consecuencia, la edificación mantendrá su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue aprobada o licenciada. Se exoneran de esta protección los usos de suelo que generen riesgo o afecten la seguridad de los habitantes."*

- En el artículo... (8), "Clasificación general del suelo", literal a) del numeral 1, suprimase el texto "y de expansión urbana".

- En el artículo... (26), "Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales", efectúense las siguientes reformas:

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

Sustitúyase el literal a) del numeral 1, por el siguiente texto:

*"a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>."*

En el numeral 4, sustitúyase el punto final por una coma y agréguese la siguiente frase: *"para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."*

En el numeral 5, sustituyáse el término *"urbano - arquitectónico"* por *"urbanísticos arquitectónicos"*; y, a continuación de la frase *"las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial"*, agréguese: *"determinado en el PMOT"*.

- En el artículo... (34), "Informe de Regulación Metropolitana ("IRM"), numeral 2, elimínese el punto final y agréguese *"o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión."*

- En el artículo... (35), "Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS")", sustitúyanse los textos de los numerales 2 y 3, por los siguientes:

*"2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinados en el PUOS y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de este Libro; será otorgado por la Administración Zonal respectiva o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión."*

*3. En el caso de usos permitidos para actividades en el ámbito metropolitano o de ciudad, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda."*

- En el artículo... (37), "Objetivos del control territorial", numeral 3, sustitúyanse el primer y tercer incisos, por los siguientes:

*"3. El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

*obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos."*

(...)

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

- En el artículo... (38), "Instrumentos institucionales de control territorial", sustitúyase el término "permanentes" por "aleatorios".

- Sustitúyase el artículo... (39), por el siguiente:

### **"Artículo... (39).- Controles aleatorios.-**

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

2. La acreditación de que la ejecución de obras y la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia metropolitana urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apto su destino específico, se realizará a través de los Certificados de Conformidad de Finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, sin que estos certificados habiliten al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente."

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

- En el artículo...(65), "Aplicación de la Zonificación", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 1, sustitúyase los términos: "tipologías de zonificación" por "la zonificación"; y, el término "predios" por "lotes".

En el literal e) del numeral 1, sustitúyase los términos "dos tipologías" por "asignada dos o más zonificaciones".

- En el artículo... (66), "Tipologías de Zonificación para Edificación", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 1, sustitúyase el literal h) por el siguiente:

*"h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en zonas catalogadas como de riesgo mitigable y previo a la adopción de medidas de mitigación dispuestas por la Municipalidad, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la Secretaría responsable de la seguridad y gobernabilidad, y autorizado mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito."*

Sustitúyase el numeral 3, por el siguiente:

*"3. Las tipologías de zonificación para edificación y habilitación del suelo deberán contar al menos con las siguientes variables: forma de ocupación, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL, lote mínimo y frente mínimo."*

- En el artículo... (67), "Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 1, sustitúyase el literal d), por el siguiente:

*"d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda la encargada de asignar los parámetros correspondientes."*

Sustitúyase el numeral 3, por el siguiente:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

"3. En sectores con forma de ocupación pareada sin definición de adosamientos, la respectiva Administración Zonal, en el plazo de un mes, definirá mediante resolución el correspondiente adosamiento y notificará a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda para la actualización en la base de datos del PUOS, respecto del caso específico, conforme al instructivo técnico que emitirá para el efecto la referida Secretaría."

Sustitúyase el numeral 5, por el siguiente:

"5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la zonificación, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate y se realizará la actualización respectiva en la base del PUOS, respecto de ese caso específico."

- En el numeral 1 del artículo... (68), "Definición", sustitúyase la frase "considera al" por "es el"; y el término "territorio" por "suelo".

- En el artículo... (70) "Proyectos de Subdivisión", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 1, suprímase la frase "de iniciativa metropolitana o privada".

A continuación del numeral 1, agréguese como numeral 2 lo siguiente, y reenumérense los numerales subsiguientes:

"2. No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

a) La partición que practica el Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.

b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el COOTAD."



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

En el numeral 3 reenumerado, suprimase el término "y comunales".

En el numeral 5 reenumerado, sustitúyase los términos "sucesión hereditaria" por "partición judicial"; y, suprimase los términos "de expansión urbana".

Elimínese el numeral 6 reenumerado.

- En el artículo... (71), "Proyectos de Reestructuración Parcelaria", en el numeral 1 elimínese la frase "de cuerpo cierto"; y, en el numeral 2, sustitúyase el texto "Administración Zonal correspondiente y de la Comisión competente del Concejo Metropolitano." por "Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano."

- En el artículo... (73), "Sistema Vial", sustitúyase el numeral 5 por el siguiente:

*"5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la Secretaría responsable del territorio, habitad y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano."*

- En el artículo... (77), "Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal", numeral 1, literal a), elimínese los términos "de expansión urbana"; en el numeral 3, elimínese el texto: "regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa"; y, en el numeral 4, agréguese como segundo inciso el siguiente:

*"En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente."*

- En el artículo... (78), "Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal", sustitúyase el numeral 4 por el siguiente:





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

*"4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes."*

- En el artículo... (79), sustitúyase el título "Supuesto en el que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada", por "Supuesto en el que la contribución de áreas verdes para subdivisiones debe ser compensada".

- En el artículo... (81), "Redes de infraestructura", en el numeral 1, sustitúyase la frase "y subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana" por la siguiente: "en suelo urbano y los proyectos de subdivisión en suelo urbano y rural"; y, en el numeral 2, sustitúyase la palabra "únicamente", por "la vialidad y las obras de".

- En el artículo ... (83), "Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura", numeral 1, sustitúyase el término "u ordenanza" por la frase "y resolución".

- En el artículo... (85), "Edificación", modifíquese la frase "obra de construcción" por "todo proceso constructivo de edificación".

- En el artículo... (87), "Coeficiente de Ocupación del Suelo", sustitúyase el numeral 3, por el siguiente:

*"3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes."*

- En el artículo... (96), "Ámbito de aplicación", literal b), sustitúyase la palabra "urbano" por "urbanístico".

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

- En el artículo... (99), "Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado", agréguese el siguiente numeral:

*"5. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado a los proyectos metropolitanos y estatales de interés social."*

- En el artículo... (100), "Autoridad Administrativa Competente", sustitúyase el numeral 3, por el siguiente:

*"3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c) y d) del artículo... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."*

- En el artículo...(102), "Procedimiento Administrativo Simplificado", en el numeral 1, suprimase el término "mera".

- En el artículo... (107), "Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 2, suprimase el texto "hasta dos unidades de"; y, elimínese el texto "(bifamiliar)".

En el numeral 3, suprimase el texto "una unidad de"; y, elimínese el texto "(unifamiliar)".

Agréguese como numeral 6, el siguiente texto:

*"6 Dentro del período de vigencia del PUOS, cuando se trate de ampliaciones de edificaciones con usos residenciales, con permiso o licencia de construcción, licencia o acta de reconocimiento de la construcción informal, en lotes que no permitan la ubicación del número de estacionamientos requeridos en el Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles, en cuyo caso deberá compensarse a la Administración Metropolitana con el equivalente al 100% del valor del área de los estacionamientos faltantes."*



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

*Aquellas ampliaciones en edificaciones con usos distintos al residencial, deberán cumplir con la normativa técnica establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.*

*En los casos previstos en el inciso anterior donde no se pudiera disponer de los estacionamientos exigidos por la norma, estos se podrán ubicar en otro lote situado a una distancia no mayor a 400 m., medidos desde el acceso principal de la edificación. El lote donde se vayan a ubicar los estacionamientos exigidos por la normativa, deberá ser de propiedad del promotor que está planteando la propuesta de ampliación en la edificación."*

- En el artículo... (109), "Obligación de los titulares de solares no edificados", efectúense las siguientes reformas:

En el título, luego del término "titulares de" agréguese "lotes o";

Sustitúyase el numeral 1 por el siguiente:

*"1. Los titulares de lotes o solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las normas administrativas y reglas técnicas de la ordenanza que regula los cerramientos."*

En el numeral 6, luego del texto "titulares de los", agréguese "lotes o".

- En el artículo... (112), "Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal", sustitúyase el numeral 5 por el siguiente:

*"5. Las edificaciones existentes que no hayan obtenido las licencias, autorizaciones y las certificaciones indicadas en el inciso anterior, deberán contar con el Acta de Reconocimiento otorgada por la autoridad administrativa competente, previa a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Propiedad Horizontal en edificaciones existentes (LMU 30)."*

- En el artículo... (116), "Áreas de protección de taludes", sustitúyase el numeral 3 por el siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

"3. En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;"

- En el artículo... (117), "Áreas de protección de quebradas", efectúense las siguientes reformas:

En el numeral 1, sustitúyase el literal a), por el siguiente:

*"a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano."*

- En el numeral 8, luego de la frase "certificado por una Entidad Competente" elimínese el punto final y agréguese el siguiente texto ", y previa aprobación de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad y de ser el caso, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento."

- En el artículo ... (122) "Construcciones sismo resistentes", sustitúyase el numeral 2 por el siguiente:

*"2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes de las Normas Ecuatorianas de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN)."*

**Artículo 2.-** En el artículo 1 de la ordenanza metropolitana que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: Derogatoria de las ordenanzas metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255, que agrega después del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Libro Innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito", agréguese el siguiente Capítulo:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

"CAPITULO VIII

INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

SECCIÓN PRIMERA

EN HABILITACIÓN DE SUELO

**Artículo... (127).**- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de diez lotes;
- b) Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;
- c) Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la zonificación y uso principal vigentes;
- d) Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
- e) Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
- f) Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

Cuando el fraccionamiento sea sin fines comerciales, la multa será la establecida en el COOTAD.

**Artículo... (128).**- **Correctivos.**- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

Infracción, artículo... (127), literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Suspensión de obra	n/a
b	30	Suspensión de obra	n/a
c	30	Suspensión de obra	n/a
d	inmediato	Suspensión de la publicidad o promoción	n/a
e	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
f	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

n/a = no aplica

**Artículo... (129).**- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes; y,



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

- b) Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

**Artículo... (130).- Correctivos.-** Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción, artículo... (129), literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas Preventivas
a	30	Obtención de la autorización respectiva	Suspensión de obras hasta la obtención de la autorización
b	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

**Artículo... (131).-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- b) Obstaculizar el control metropolitano;
- c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
- d) No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,

u



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

- e) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

**Artículo... (132).- Correctivos.-** Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción, artículo... (131), literal:	Plazo para remediación (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	n/a	Ampliación del plazo	n/a
b	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo
c	Inmediato	Desocupación del espacio público	n/a
d	30 días	Obtención de la autorización	Suspensión hasta la obtención de la autorización
e	Inmediato	Notificación	Suspensión hasta la notificación, en caso de inicio de obras.

n/a = no aplica



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

**Artículo... (133).**- Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

**Artículo... (134).**- En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### EN EDIFICACIÓN

**Artículo... (135).**- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

- a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
- b) Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
- d) Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
- f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
- g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- i) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

- j) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

**Artículo... (136).- Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

<b>Infracción, artículo... (135), literal:</b>	<b>Plazo para correctivo (días)</b>	<b>Correctivo</b>	<b>Medidas preventivas</b>
a	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	n/a	Derrocamiento	n/a
d	15	Derrocamiento	n/a
e	60	Remediación	Derrocamiento
f	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
g	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

h	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
i	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
j	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación

n/a = no aplica

**Artículo... (137).**- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:

- a) Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
- b) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
- d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
- e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- f) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

- i) Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
- j) Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

**Artículo... (138).- Correctivos.-** Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción, artículo... (137), literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas Preventivas
a	21	Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección	n/a
b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	15	Derrocamiento de áreas construidas en exceso	n/a
d	30	Derrocamiento	n/a
e	n/a	Remediación	Suspensión temporal de



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

			la obra hasta la remediación
f	15	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
g	n/a	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
h	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
i	n/a	Derrocamiento	Suspensión temporal de la obra hasta el derrocamiento
j	n/a	Suspensión temporal de la obra	n/a

n/a = no aplica

**Artículo... (139).**- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

- a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
- b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;

u

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

- c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
- d) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
- e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
- f) Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada; y,
- g) Ocupar el espacio público con equipos, materiales y/o escombros.

**Artículo... (140).- Correctivos.-** Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción, artículo... (139), literal:	Plazo para remediación (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Remediación o derrocamiento si aplica	n/a
b	30	Remediación o derrocamiento si aplica	n/a
c	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
d		Remediación o	Suspensión temporal de la

wí





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

	30	derrocamiento si aplica	obra hasta la remediación o derrocamiento
e	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
f	n/a	Derrocamiento	Suspensión de la obra hasta el derrocamiento
g	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra

n/a = no aplica

**Artículo... (141).**- La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

**Artículo... (142).**- En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo."

**Artículo 3.-** En el artículo 2 de la ordenanza metropolitana que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: Derogatoria de las ordenanzas metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255, que agrega el Libro Innumerado "Del Espacio Público", modifíquense los siguientes artículos:

- Sustitúyase el artículo... (1), por el siguiente:

*"Artículo... (1).- Definición.- El espacio público constituye el espacio físico aéreo, en superficie o subsuelo que constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. Incorporará elementos urbanísticos, arquitectónicos,*

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

*paisajísticos y naturales, y permitirá la relación e integración de las áreas, y equipamientos del Distrito Metropolitano de Quito."*

- En el artículo ...(2), efectúense las siguientes reformas:

Sustitúyase el literal a) del numeral 1, por el siguiente:

*"a) Los bienes públicos destinados al uso público;"*

Sustitúyase el literal b) del numeral 1, por el siguiente:

*"b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público o que se vinculan al mismo por generar impacto visual, ambiental, entre otros; y,"*

En el literal c) del numeral 1, sustitúyase el texto *"bienes de uso público"* por *"bienes destinados al uso público"*.

En el numeral (i) del literal a) del numeral 2, incorpórese como título la frase *"Del espacio público de conectividad.-"*.

En el numeral (ii) del literal a) del numeral 2, incorpórese como título la frase *"Del espacio público de encuentro, recreación y de servicio.-"*; y, luego de la frase *"tales como"*, agréguese el texto *"áreas verdes recreativas,"*.

En el numeral (iii) del literal a) del numeral 2, incorpórese como título la frase *"Del espacio público para la conservación y preservación.-"*

En el numeral (iv) del literal a) del numeral 2, incorpórese como título la frase *"De la propiedad privada con vocación ambiental, paisajística y ecológica.-"*; luego del término *"paisajísticas"*, agréguese el texto *"ecológicas y con potencial ecológico"*; y, a continuación del punto final, inclúyase la frase *"Su uso público, en ningún caso, constituirá pérdida del derecho real de dominio."*

En el numeral (i) del literal b) del numeral 2, elimínese la frase *"componentes de la"*.

ui



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

En el numeral (ii) del literal b) del numeral 2, elimínese la frase "*Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como*".

En el literal b) del numeral 2, incorpórese el numeral (iii) con el siguiente texto:

*"(iii) Componentes de la infraestructura de redes de servicios y conectividad, tales como ductería subterránea, acometidas, cableado aéreo y subterráneo, entre otros."*

Reenumérese el numeral (iii) del literal b) del numeral 2, como (iv); y, sustitúyase por el siguiente texto:

*"(iv) Del mobiliario urbano y señalización:*

*Mobiliario urbano:*

- *De comunicación, tales como: mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.*
- *De organización, tales como: paradas de buses, topes de llantas y semáforos.*
- *De ambientación, tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.*
- *De recreación, tales como: juegos infantiles, juegos para adultos.*
- *De servicios, tales como: parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.*
- *De salud e higiene, tales como: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.*
- *De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.*

*Señalización:*

- *De nomenclatura domiciliaria o urbana.*
- *De señalización vial para prevención, reglamentación e información.*
- *De información y señalética.*
- *De publicidad pública o privada: vallas, paneles, paletas, pantallas led, entre otros."*

- Sustitúyase el artículo ...(3), por el siguiente texto:

## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

*“Artículo... (3).- Competencia y gestión sobre el espacio público.- Sobre la base del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial aprobado por el Concejo Metropolitano, las facultades de esta competencia de conformidad con lo establecido en el artículo 116 del COOTAD, se ejercerán de la siguiente forma:*

*La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, delineará los conceptos de planificación territorial relacionada con la gestión y aprovechamiento del espacio público, que permitan alcanzar y fortalecer los objetivos establecidos en el PMOT. Además le corresponderá la facultad de control para velar por el cumplimiento de objetivos y metas de los planes de desarrollo.*

*La facultad de regulación administrativa sobre la gestión del espacio público, la tendrá la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.*

*Finalmente, la facultad de gestión sobre el espacio público la ejercerá la entidad que defina la máxima autoridad del ejecutivo.”*

- Sustitúyase el artículo ...(4), por el siguiente texto:

*“Artículo... (4).- Accesibilidad al espacio público.- El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y normas específicas sobre la materia.*

*Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.”*

- Sustitúyase el artículo ...(5), por el siguiente:

iii



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

***"Artículo... (5).- Autorización de ocupación y uso temporal del espacio público.-"***

1.- *La utilización temporal del espacio público sobre bienes de dominio y uso públicos, que comprende su ocupación y usos especiales, según se determine en la norma técnica, podrá ser autorizada a cambio del pago de una regalía, conforme lo establece la ley.*

*Esta utilización puede comprender espacio público en subsuelo, superficie o aéreo.*

*La utilización exclusiva y temporal, se instrumentará a través de autorizaciones y convenios. La máxima autoridad administrativa normará la forma en que se otorgarán estas autorizaciones y las condiciones para la suscripción de los convenios.*

*La selección del administrado a quien se le entregará la autorización será por sorteo, exceptuando los casos en que por norma técnica o de planificación urbanística, se deba conceder dicha autorización a una persona natural o jurídica predeterminada.*

*Esta disposición no se aplica a concesiones.*

2.- *El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de áreas públicas para usos compatibles a organizaciones sociales sin fines de lucro, debidamente constituidas, organizaciones de la economía popular y solidaria o entes u organismos representantes de otros niveles de gobierno, estados u organismos internacionales de los que el Estado Ecuatoriano sea miembro. En ningún caso el convenio que se suscriba para tal efecto constituirá título traslativo de dominio, ni privará a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito."*

- Elimínese el artículo ...(6).

- Reenumérese el artículo ...(7), por artículo ...(6).

- Elimínense los artículos ...(8) y ... (9).

- Agréguese como artículo ... (7), el siguiente:

***"Artículo... (7).- Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público.-***  
*La máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, determinará los requisitos y normas técnicas*

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432**

*para el caso en que un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, a fin de enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos del espacio aéreo, tales como puentes o pasos subterráneos y otras obras de interés urbano."*

- Reenumérese el artículo ...(10), por artículo ... (8).

**Artículo 4.-** Sustitúyase la Disposición General Segunda, por la siguiente:

*"SEGUNDA.- Los establecimientos de clasificación de uso comercial y servicios existentes que habiendo contado previamente con compatibilidad de uso permitido y las licencias y autorizaciones de funcionamiento correspondientes, o cuya implantación hubiere sido anterior al año 2009, podrán funcionar de manera condicionada en usos R3 y RM, siempre que cumplan con los requerimientos de implantación, seguridad, salud, higiene y convivencia que se determinen en el reglamento elaborado para el efecto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la Secretaría de Ambiente, en el plazo de 90 días."*

**Artículo 5.-** En las Disposiciones Generales, agréguese una Séptima que diga:

*"SEPTIMA.- En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la autoridad administrativa competente, en razón de su consolidación, definirá los porcentajes de contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal.*

*Se considerará asentamientos humanos de hecho a la ocupación precaria o de hecho con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menor a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación."*

**Artículo 6.-** Sustitúyase la Disposición Transitoria Segunda, por el siguiente texto:

*"SEGUNDA.- A partir de la vigencia de esta ordenanza las infracciones y sanciones previstas en el Capítulo VIII, incluido por este acto normativo, sustituyen a las previstas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 0172."*



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0432**

**Artículo 7.-** Sustitúyase la Disposición Transitoria Cuarta, por el siguiente texto:

*"CUARTA.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la sanción de este instrumento, emitirá el reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales."*

**Disposición derogatoria.-** Las sanciones contenidas en la presente ordenanza sustituirán a aquellas determinadas en otros actos normativos metropolitanos, que correspondan a infracciones de la misma naturaleza.

**Disposición Final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de agosto de 2013.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 9 y 15 de agosto de 2013.- Quito, **13 SEP 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**20 SEP 2013**

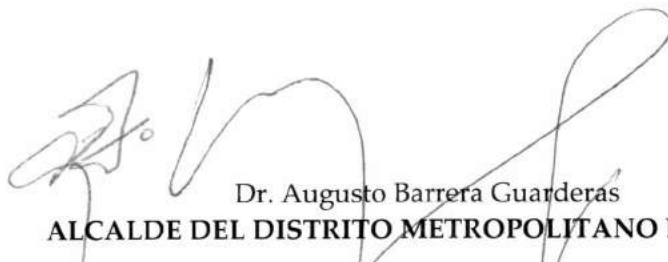
*u*



0016

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432

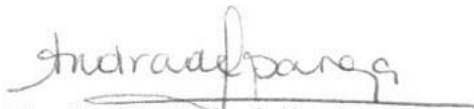
EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 SEP 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 23 SEP 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

in

## RESOLUCION

La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y, la Secretaría de Ambiente.

Considerando:

*Que*, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiestan: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)”*;

*Que*, el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual, se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

*Que*, en materia de planeamiento y urbanismo, le compete a la administración municipal expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

*Que*, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”), establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

*Que*, la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 4 dispone: *“Sustitúyase la Disposición General Segunda, por la siguiente: “SEGUNDA.- Los establecimientos de clasificación de uso comercial y servicios existentes que habiendo contado previamente con compatibilidad de uso permitido y las licencias y autorizaciones de funcionamiento correspondientes, o cuya implantación hubiere sido anterior al año 2009, podrán funcionar de manera condicionada en usos R3 y RM, siempre que cumplan con los requerimientos de implantación, seguridad, salud, higiene y convivencia que se determinen en el reglamento elaborado para el efecto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la Secretaría de Ambiente, en el plazo de 90 días.””*

En aplicación de la facultad atribuida por el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, referida en el considerando anterior,

**RESUELVEN:**

**EMITIR EL REGLAMENTO POR EL CUAL SE REGULARIZA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS GENERADAS EN LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EXISTENTES QUE SE ENCUENTRAN EN LA TIPOLOGÍA DE COMERCIO RESTRINGIDO CM1 EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.- Objetivo y alcance.-** El objetivo del presente Reglamento es regularizar el ejercicio de actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios existentes que se encuentran en la tipología de Comercio Restringido CM1: Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos, como lo determina el Cuadro No. 9 del Anexo 11 –PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT, en usos de suelo Residencial alta densidad (R3) y Múltiple (M), bajo el cumplimiento de los requisitos, reglas técnicas y condiciones de implantación que garanticen la integridad de las personas, la seguridad y el ambiente.

**Artículo 2.- Autoridad Administrativa Otorgante.-** El órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de una Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas concedida a *TÍTULO PRECARIO* es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Artículo 3.- Acto administrativo de autorización.-** Se autorizará la actuación de los administrados sujeta a regulación y control por parte del Municipio de Quito; a través del otorgamiento de una Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas concedida a *TÍTULO PRECARIO*; es decir, la licencia será emitida bajo la expresa condición de que puede ser extinguida en cualquier momento sin derecho a indemnización en aquellos casos en que se modifiquen las circunstancias y condiciones existentes el momento de dictarse el acto originario o una vez que se ha cumplido con modalidades tales como plazo y condiciones por las que fue otorgada.

**Artículo 4.- Trámite.-** La obtención de la Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas – LUAE a Título Precario se sujetará a las normas dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 308, sancionada el 16 de abril de 2010 que establece el Régimen Administrativo de las Licencia Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, relativas al procedimiento administrativo especial, cuyo otorgamiento requiere, previamente, de informes preceptivos o facultativos adicionales al informe o certificado de conformidad previsto para el procedimiento ordinario.



La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda notificará a las distintas instancias con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias a cada una de ellas.

Las instancias que presentarán los informes perceptivos o facultativos adicionales al informe o certificado de conformidad previsto para el procedimiento ordinario, son los que se detallan a continuación:

- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto a las condiciones en materia de arquitectura y urbanismo;
- Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, respecto a las condiciones en materia de prevención de incendios;
- Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, respecto a las condiciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana;
- Secretaría de Ambiente respecto a las condiciones en materia ambiental;
- Secretaría de Salud respecto a las condiciones en aspectos sanitarios.

**Artículo 5.- Requisitos.-** Además de los requisitos constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 308, que establece el Régimen Administrativo de las Licencia Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, se deberán observar los siguientes requisitos:

- Documentación que justifique el mes y año de inicio del ejercicio de la actividad económica;
- Presentación de una Acta de Compromiso y Responsabilidad, a través de la cual, se obligan a dar estricto cumplimiento a los condicionamientos esenciales contemplados en el presente Reglamento y demás normativa metropolitana;
- No adeudar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, rubros derivados de la imposición de sanciones o multas resultado de expedientes administrativos sancionadores.

**Artículo 6.- Condicionamientos esenciales.-** Además de las autorizaciones integradas a la Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, en las materias de Uso y Ocupación de Suelo; Sanidad; Prevención de Incendios; Publicidad Exterior; y, Ambiental; se deberán observar los condicionamientos esenciales, que deberán ser implementados de forma inmediata y se detallan a continuación:

- a) Condiciones en materia de arquitectura y urbanismo.-
- No se ubicará en zonas de exclusivo uso residencial.
  - No se ubicará a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios de salud con capacidad de quince camas o más.
  - No se ubicará a menos de 200 metros de distancia de establecimientos educativos; o, deberán adecuar sus horarios de funcionamiento de manera que los mismos no coincidan con el horario de funcionamiento de los establecimientos educativos.

Wf MP

- La altura mínima de los ambientes interiores desde el piso hasta el cielo raso será entre dos metros con treinta centímetros (2,30m) y tres metros (3m).
- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente a la calle.
- En el caso de contar con escaleras, éstas no deberán ser de madera ni comunicar al público con subterráneos o pisos en subsuelos.
- La ventilación deberá ser natural o mecánica instalada de forma que no afecte a moradores de la zona.
- El aislamiento acústico se hará con material resistente al fuego.
- En el local deberá ubicarse material para el aislamiento visual desde y hacia otros predios.
- El establecimiento no tendrá comunicación con locales o inmuebles destinados para otros usos.
- No se permitirá la separación de habitaciones con láminas de madera.
- El piso del establecimiento será pavimentado o con cerámica para facilitar las tareas de limpieza.
- Por cada tres habitaciones se deberá contar un baño.
- Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos; dispondrán de inodoro, urinario y lavamanos para hombres e inodoro y lavamanos para mujeres. Además deberá contar con suficiente abastecimiento de toallas y/o secadores de manos, buena iluminación, encontrarse limpios y ser higiénicos, condiciones que deben mantenerse durante el funcionamiento del local; además, deben tener puertas suficientemente amplias para permitir la entrada y salida simultánea.
- Deberá contar con una zona de servicios higiénicos exclusivos para las trabajadoras sexuales, dotada de ducha, inodoro, lavatorio y bidé.

b) Condiciones en materia de prevención de incendios.-

- Las instalaciones eléctricas deberán estar debidamente protegidas con canaletas.
- Existirán salidas de escape con puertas de doble batiente en un número equivalente a una puerta de 0.86 por 2.10m como mínimo por cada 200 ocupantes. Éstas estarán señalizadas y se mantendrán abiertas durante el funcionamiento del local.
- Las salidas deben desembocar hacia un espacio exterior abierto.
- Las rutas de evacuación serán continuas y sin obstáculos.
- Contarán con extintores portátiles de incendios ubicados en lugares de fácil acceso y visibles.
- La iluminación de emergencia deberá permitir en casos de corte de energía eléctrica, la evacuación segura y fácil del público hacia el exterior.
- La señalización de emergencia debe indicar de forma permanente la situación de puertas, pasillos, escaleras y salidas de los locales.
- El establecimiento deberá disponer de un sistema de detección y alarma de incendios.

mi



- Deberán contar con una placa en un lugar visible en la entrada del local indicando su capacidad máxima permisible.
- Se evitará el uso de material combustible como tapizados, cortinas y demás elementos de decoración.
- No se permitirá habitar en estos establecimientos a excepción de la vivienda del guardián o conserje que deberá estar situada fuera del local y con una salida directa.

c) Condiciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.-

- El propietario, administrador o dependiente responsable del establecimiento, deberá contar con las llaves de cada una de las habitaciones e instalaciones del mismo.
- Cada habitación contará con un botón de pánico que permitirá al propietario, administrador o dependiente responsable del establecimiento, escuchar y actuar en caso de ser activados ante alguna emergencia o sufrirse algún episodio de violencia.
- Las habitaciones que ocupan las trabajadoras sexuales no tendrán ningún tipo de aldaba o candado, en el interior ni en el exterior; en su lugar, tendrá chapas cuyas copias de llaves reposarán en la administración del establecimiento.
- Se deberá contar con un botiquín de primeros auxilios.
- Se deberá mantener guardiana permanente en el exterior e interior del local a fin de controlar desmanes, mantener la seguridad de los asistentes al local e impedir la entrada de menores de edad o personas con armas blancas o de fuego.
- Se deberá dar cumplimiento a los horarios dispuestos para el funcionamiento y expendio de bebidas alcohólicas.
- Se deberá permitir la ejecución de inspecciones generales o técnicas en cualquier momento o fase del procedimiento administrativo.
- Se deberá demostrar que su presencia en la zona no causa rechazo y/o malestar de los vecinos; es decir, no contará con denuncias o quejas por parte de quienes ocupan predios aledaños.
- No podrán ingresar menores de 18 años de edad.
- No podrán ingresar personas con armas.
- No se utilizará la vía pública para realizar actividades inherentes al establecimiento.
- No incurrir en actos de tipo penal.
- Generar acciones de convivencia que mitigue la sensación de inseguridad que puede causar su presencia en la zona.
- Garantizará la seguridad de su respectiva zona en radios de al menos 100 metros a la redonda.

ui  
mfo

d'

d) Condiciones en materia ambiental.-

- En la recolección de residuos deberán utilizarse fundas adecuadas, recipientes impermeables, tachos o contenedores debidamente cerrados. Estos últimos deberán además ser ubicados en cada habitación.
- Deberán contar con un sitio para el almacenamiento de residuos y mantener la limpieza en un radio de 10 metros de su entorno.
- Deberán contar con aislamiento acústico con el objeto de controlar que las emisiones de ruido generado en su interior, no rebase los niveles permitidos al exterior de acuerdo a la zonificación.
- En lugares visibles se deberán colocar letreros de advertencia respecto a la afectación a la salud que puede ocasionar la exposición prolongada a elevados niveles de ruido.
- Los parlantes deberán ser orientados hacia el interior del establecimiento, prohibiéndose la ubicación de los mismos en la vía pública.

e) Condiciones en materia de aseo y limpieza.-

- Todas las instalaciones deberán encontrarse en perfectas condiciones de higiene y cumplir rigurosamente con las normas de sanidad dictadas por los organismos competentes, manteniéndose en condiciones óptimas de presentación, limpieza y desinfección permanente.
- Se deberá garantizar la limpieza de las habitaciones después de cada uso, por lo que deberá existir personal dispuesto para el efecto.
- Se deberán ubicar máquinas dispensadoras de preservativos que se encontrarán operativas y con abastecimiento permanente.

**Artículo 7.- Potestades de control.-** La coordinación de las inspecciones técnicas previas al otorgamiento de la LUAE a Título Precario es atribución de la Autoridad Administrativa Otorgante.

Una vez que la LUAE a Título Precario ha sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control el ejercicio de la potestad inspectora; y, en general, el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción; y, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores. Todo ello, sin perjuicio de las potestades de inspección general y técnica, atribuidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que podrán realizarse en cualquier momento o fase del procedimiento administrativo.

**Artículo 8.- Extinción por razones de legitimidad.-** El otorgamiento de la Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas concedida a *TÍTULO PRECARIO* se realizará sin perjuicio de que ésta sea extinguida por razones de legitimidad, cuando que se modifiquen las circunstancias y condiciones existentes al momento de dictarse el acto administrativo, vicio que se considera a todos los efectos como invalorable.

**Artículo 9.- Etapas de Implementación.-** Sujetándose la obtención de la Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas – LUAE a Título Precario a las normas



dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 308, sancionada el 16 de abril de 2010 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, relativo al procedimiento administrativo especial, cuyo término máximo para expedir la resolución denegatoria o emitir la Licencia Metropolitana, es de ciento ochenta días hábiles, se implementará el proceso de regularización bajo el articulado constante en la normativa metropolitana y el presente reglamento, durante el semestre posterior a la emisión de este instrumento; sobre las actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios existentes que se encuentran en la tipología de Comercio Restringido CM1, como lo determina el Cuadro No. 9 del Anexo 11 – PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 171 que establece el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la definición que la Mesa de Trabajo disponga para el efecto.

#### **DISPOSICIONES FINALES:**


**PRIMERA.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá en un plazo de 15 días contados a partir de la vigencia del presente Reglamento los flujos de procedimiento para el otorgamiento de la Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas concedida a TITULO PRECARIO.

**SEGUNDA.-** El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

En el Distrito Metropolitano de Quito a,

04 DIC. 2013

  
Econ. Lourdes Rodríguez Jaramillo  
**SECRETARIA GENERAL DE  
SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD**

  
Arq. René Vallejo Aguirre  
**SECRETARIO DE TERRITORIO,  
HÁBITAT y VIVIENDA**

  
Ing. Bladimir Ibarra Mayorga  
 **SECRETARIO DE AMBIENTE**