

Aplicación del

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

para los licenciamientos

MANUAL



Este documento es un manual de conceptos básicos del Plan de Uso y Gestión del Suelo en referencia a los contenidos de la estructura urbano - ruraluna y guía didáctica para la obtención de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU-10, LMU-20 y la Licencia Única de Actividad Económica (LUAE). Con esta explicación resumida, el administrado podrá seguir el paso a paso para obtener las autorizaciones correspondientes sin necesidad de acudir a servicios de terceros.

Incluye además, un manual explicativo referente a la actualización del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) e Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Diseño y diagramación:

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Para citas y referencias bibliográficas:

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Manual de aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para los licenciamientos, segunda edición, mayo 2024, Quito, Ecuador.

Toda la información que sustenta el presente documento se obtuvo de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024, sus anexos y el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.



IMPORTANTE: Verificar que los links en este manual correspondan a aquellos que se encuentran en la página oficial de la **Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial**

Índice de contenidos

Conceptos básicos - PUGS	4
Introducción	5
Componentes del PUGS	8
Diagrama componente estructurante y urbanístico	15
Aprovechamiento urbanístico	17
Código de edificabilidad	19
Licenciamiento	28
LMU10 - LMU20	32
LUAE	36
Informes prediales	39
IRM	40
ICUS	48
Glosario de términos	51

Conceptos básicos

INTRODUCCIÓN

Este documento tiene como finalidad acercar a los usuarios a los nuevos conceptos generales y herramientas urbanísticas, para facilitar su lectura y entendimiento. En ese sentido, desde una visión holística del territorio, explicar el funcionamiento y alcance de los componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en adelante PUGS, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ).

El desarrollo de este contenido plantea, en un primer momento, el Modelo Territorial Deseado (MTD) y los conceptos del PUGS, el componente estructurante con la clasificación del suelo urbano y rural, el componente urbanístico con los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y tratamientos urbanísticos.

En un segundo momento se detallan todos los aspectos referentes al aprovechamiento urbanístico: usos de suelo, edificabilidad y los procedimientos y herramientas existentes que permiten a los ciudadanos hacer uso de la normativa urbanística así como ejercer su derecho a edificar.

Finalmente, este manual contempla una breve explicación de los documentos que contiene la normativa específica para cada predio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

De esta manera, se ilustran los conceptos principales con el objetivo de brindar mayor entendimiento respecto a la normativa planteada, para la ciudadanía, los funcionarios técnicos, así como toda aquella persona interesada en el quehacer de la planificación territorial.

MODELO TERRITORIAL DESEADO

El Modelo Territorial Deseado (MTD) es el **modelo propuesto** para la **ordenación del territorio del MDMQ**, que se sustenta en la visión de la ciudad, los ejes y objetivos estratégicos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT), y busca territorializar las políticas públicas locales para su consecución. Define las estrategias territoriales mediante el Sistema Ambiental, Sistema de Microrregiones, Sistema Policéntrico y Sistema Público de Soporte, que incluye el Sistema de Movilidad y Conectividad y el Sistema de Áreas Patrimoniales.

El Modelo Territorial Deseado **promueve el desarrollo social, económico, ambiental y cultural** en el MDMQ, al articular el modelo de ocupación en el área urbana y rural de una manera armónica y complementaria con el fin de **generar una ciudad equitativa** en donde las oportunidades, servicios y espacios se distribuyan para todos los ciudadanos, involucrando en los procesos de planificación a todos los actores, instituciones públicas, privadas y la sociedad civil.



¿QUÉ ES EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO?

“El PUGS es el instrumento con el que el Estado, a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, puede garantizar el cumplimiento de los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República; es decir, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante el establecimiento de normas urbanísticas que identifican y definen, de manera clara y precisa, los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones.”

El PUGS establece e instrumentaliza las políticas y actuaciones que propenden a la recuperación de espacios para usos colectivos y de equipamiento público, la salvaguardia del patrimonio colectivo, la integración funcional y armónica de los usos de suelo, la implementación de infraestructura de servicios y la generación de vivienda de interés social, todo esto ligado directamente con instrumentos legales y operativos de actuación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como componente integral y fundamental del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, permite a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales generar una serie de acciones encaminadas a la ocupación racionalizada, la preservación y recuperación del suelo urbano y de expansión urbana, como base para el mejoramiento de la calidad de vida de la población.” (MIDUVI, 2018)

El 12 de mayo de 2024 mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024 se aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: conceptos básicos”, primera edición, marzo de 2018, Quito, Ecuador

Componentes del PUGS

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al MTD según lo establecido en el PMDOT y las disposiciones correspondientes en otras escalas del **ordenamiento territorial**, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un **desarrollo armónico, sustentable y sostenible**, a partir de la determinación de la **estructura urbano-rural** y de la **clasificación del suelo**.

Clasificación del suelo

En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en función de su aprovechamiento.

La determinación del suelo es independiente de la definición político administrativa de una parroquia como urbana o rural.

Subclasificación del suelo

Para la subclasificación se consideran los siguientes lineamientos:

- Condiciones básicas como gradientes,
- Amenazas y riesgos naturales,
- Sistemas públicos de soporte,
- Accesibilidad,
- Densidad edificatoria,
- Integración con la malla urbana y,
- Otros aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

COMPONENTE URBANÍSTICO

Determina la **normativa urbanística específica** de aprovechamiento del suelo **respecto al uso, ocupación de suelo y edificabilidad** de acuerdo a la clasificación de suelo, en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

PIT- Tratamientos Urbanísticos

PIT: Los polígonos de intervención territorial son las **áreas urbanas o rurales** definidas por el PUGS a partir de la identificación de **características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural**, así como de la capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO :

Disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un PIT, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Uso de suelo

Es la destinación y vocación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

Uso de suelo general

Es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el PIT.

Uso de suelo específico

Detallan de manera particularizada las disposiciones del uso de suelo general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

En concordancia con las actividades contenidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)⁽¹⁾, se determinan las **actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona** en función del uso principal asignado.

El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas (LUAE) sin que por ello, exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

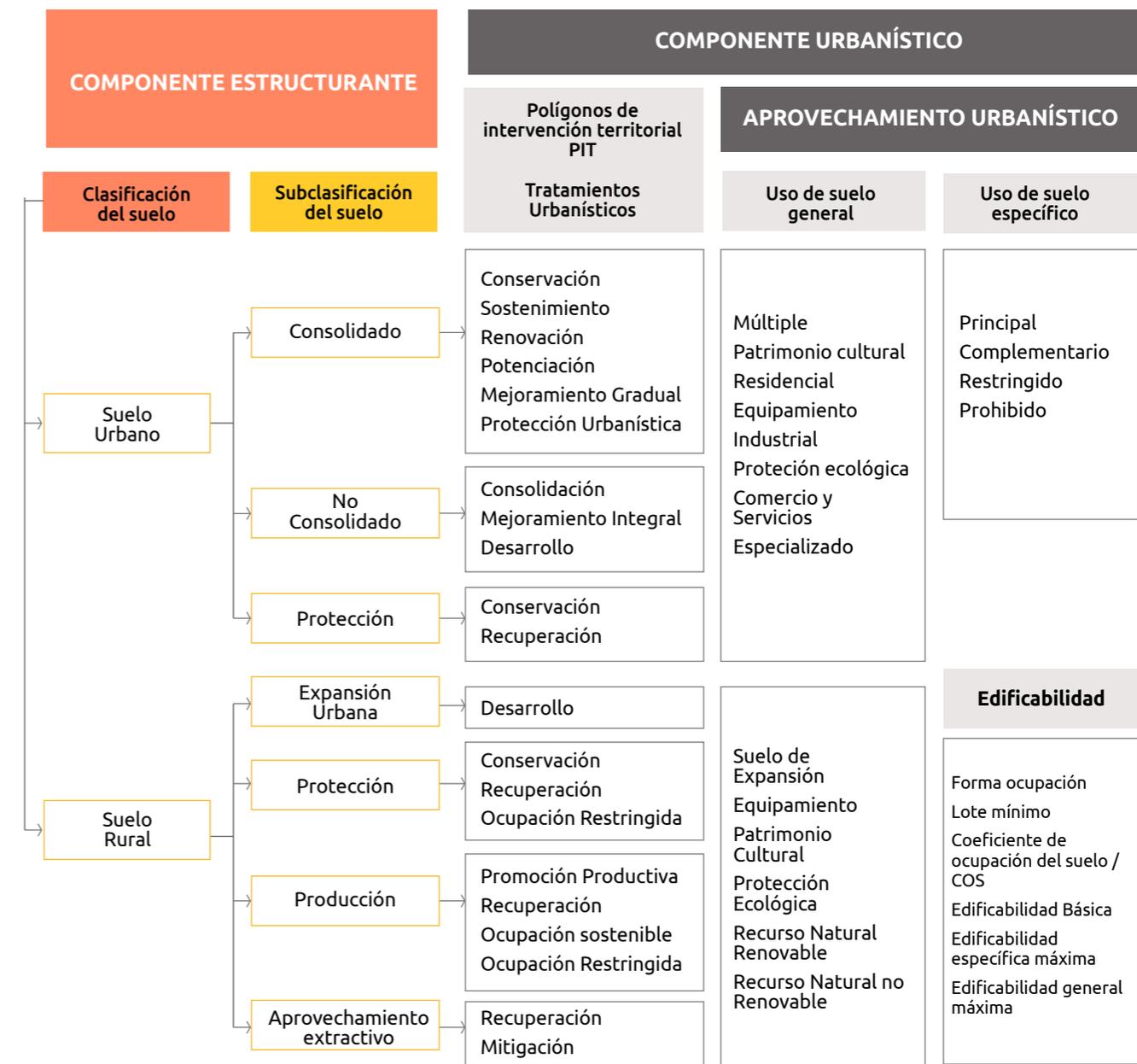
¿Qué pasa si el PUGS asigna a mi lote nuevas compatibilidades?

De acuerdo con el ANEXO 1 de la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios, los propietarios de los predios que por **efecto de los ajustes normativos realizados por el PUGS** y que **generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo** en relación a la norma anterior (PUOS), **deberán pagar** el valor monetario correspondiente a la **Concesión Onerosa de Derechos (COD)**. Siempre y cuando se haga uso del mayor aprovechamiento o la nueva actividad compatible.

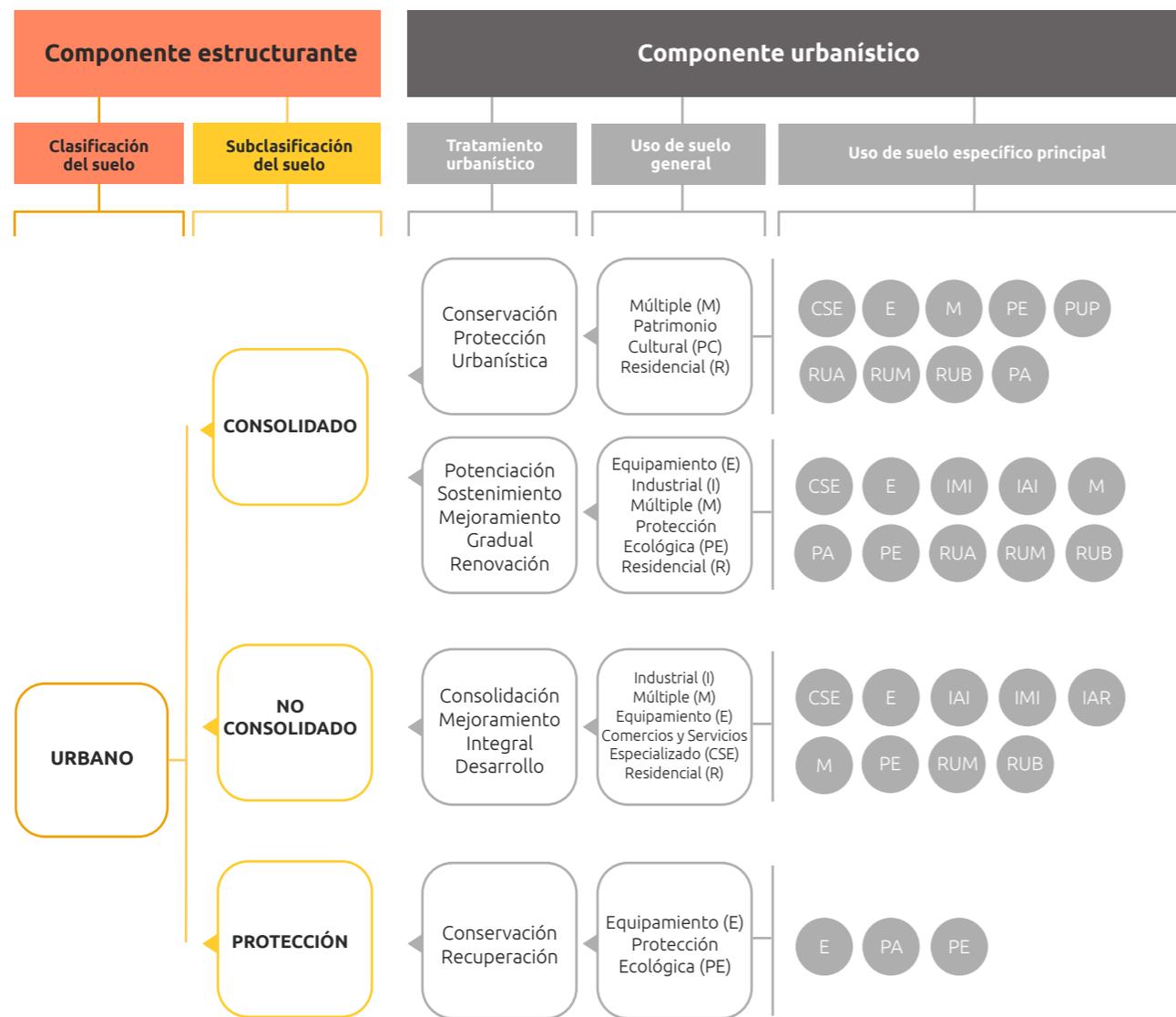
El pago de la COD se efectuará previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística correspondiente.

⁽¹⁾ Clasificación internacional de referencia de las actividades económicas productivas.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

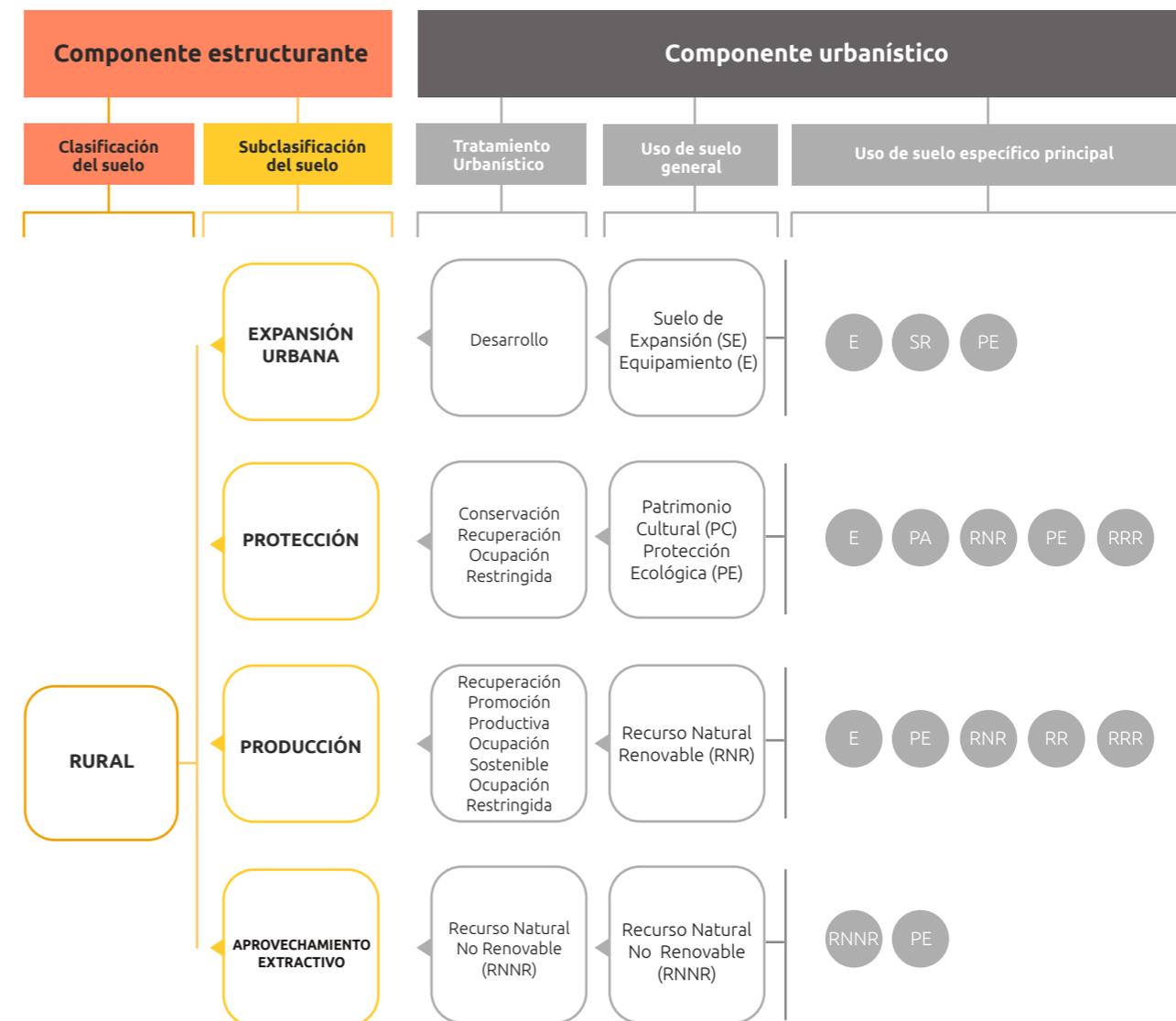


VINCULACIÓN SUELO URBANO



CSE: Comercios y Servicios Especializados / **E:** Equipamiento / **M:** Múltiple / **PE:** Protección Ecológica / **PUP:** Protección Urbana Patrimonial / **RUA:** Residencial urbano de Alta Densidad / **RUM:** Residencial urbano de Media Densidad / **RUB:** Residencial urbano de Baja Densidad / **IAI:** Industrial Alto Impacto / **IAR:** Industrial Alto Riesgo / **IMI:** Industrial Medio Impacto / **PA:** Protección Arqueológica

VINCULACIÓN SUELO RURAL

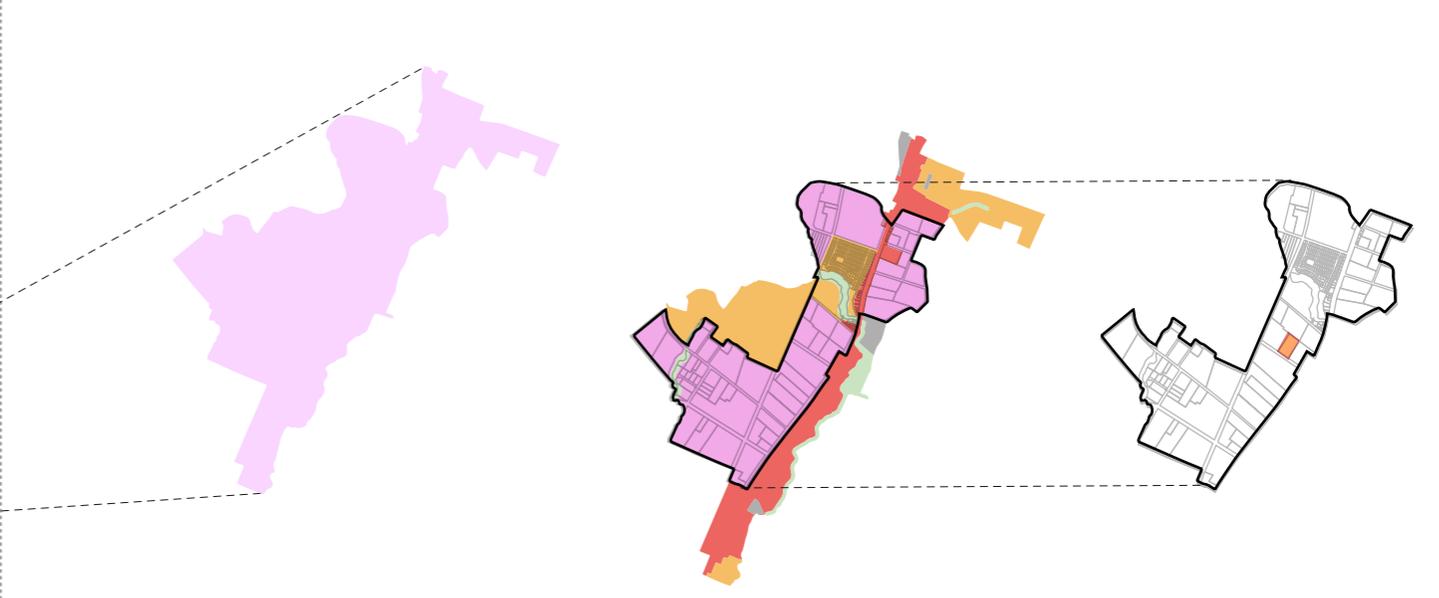
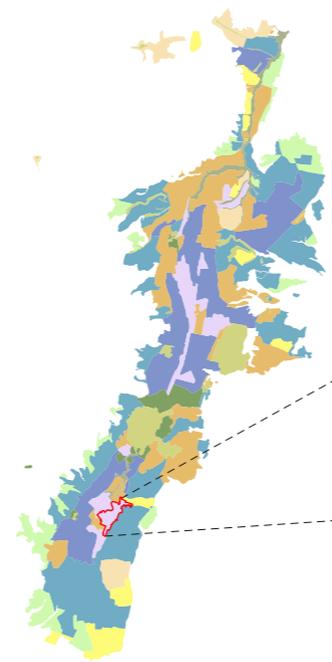
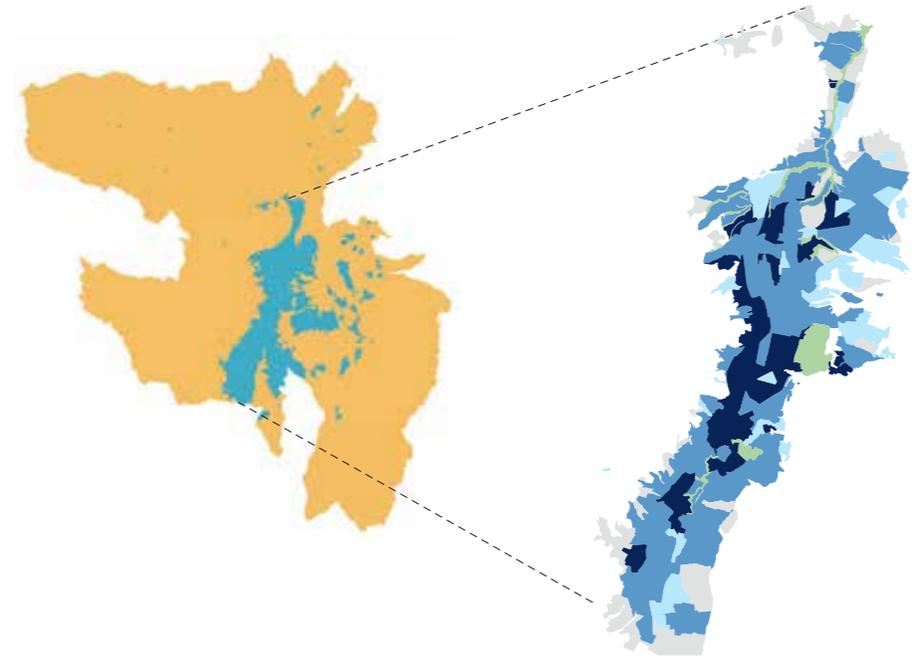


E: Equipamiento / **Sr:** Suelo de Reserva / **PE:** Protección Ecológica / **PA:** Protección Arqueológica / **RNR:** Recurso Natural Renovable / **RRR:** Residencial Rural Restringido / **RR:** Residencial Rural / **RNNR:** Recurso Natural No Renovable

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

COMPONENTE URBANÍSTICO

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO



Clasificación del suelo

- Suelo Rural
- Suelo Urbano

Subclasificación del suelo

- Consolidado alto
- Consolidado medio
- Consolidado bajo
- No consolidado
- Protección

PITS - Tratamiento

- Conservación
- Consolidación
- Desarrollo
- Mejoramiento Gradual
- Mejoramiento Integral
- Potenciación
- Protección
- Protección Urbanística
- Recuperación
- Renovación
- Sostenimiento

Uso de suelo general

- Uso Industrial

Uso de suelo específico principal

- Residencial urbano de Media Densidad - 3
- Industrial de Mediano Impacto
- Equipamiento
- Múltiple
- Protección Ecológica

Lote

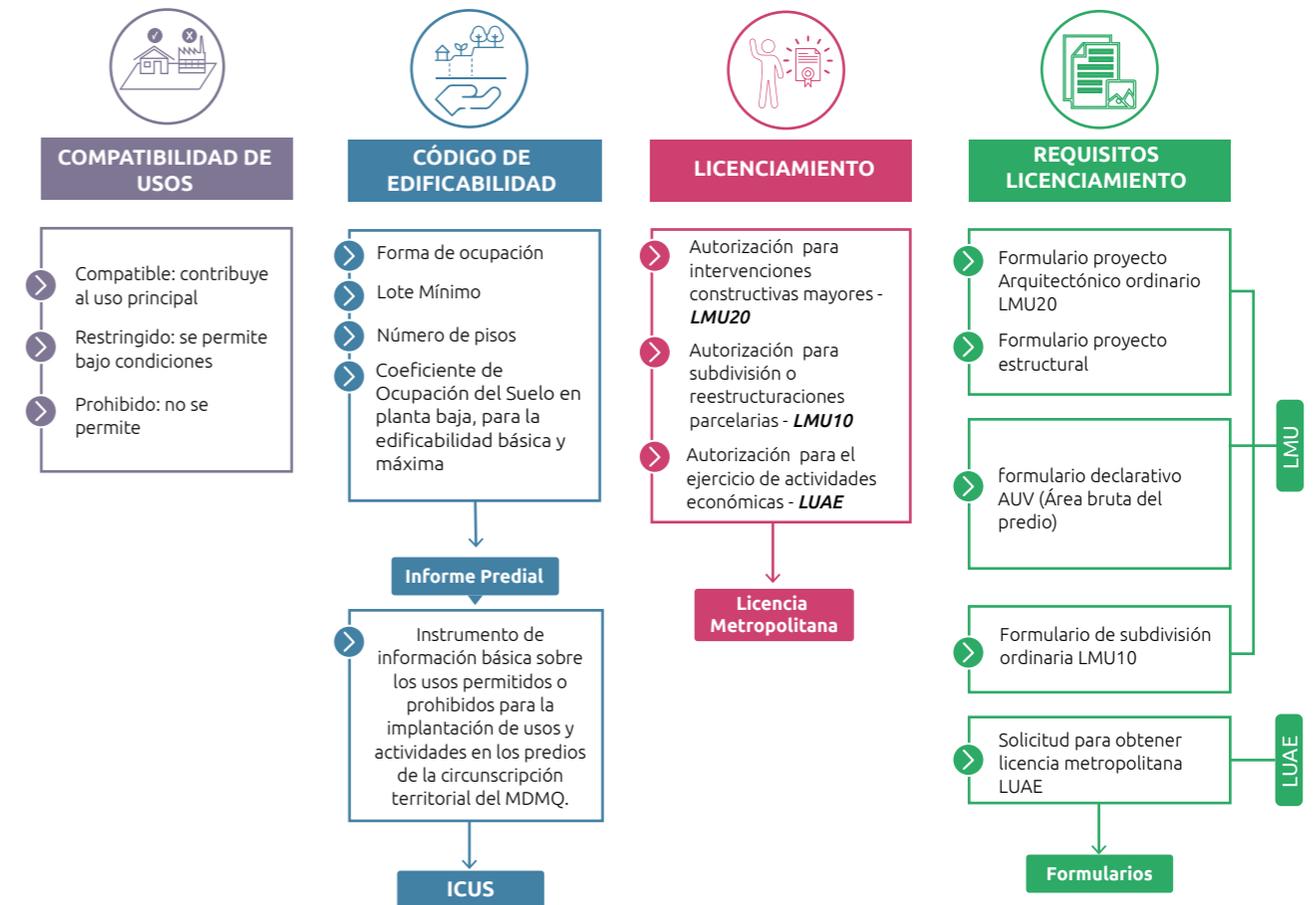
- Lote

Aprovechamiento urbanístico

¿CÓMO APROVECHO LA NORMA?

El aprovechamiento urbanístico es aquel que determina las posibilidades de utilización del suelo, por medio de la **asignación normativa del uso**, la **ocupación** y la **edificabilidad** en función de su clasificación y subclasificación.

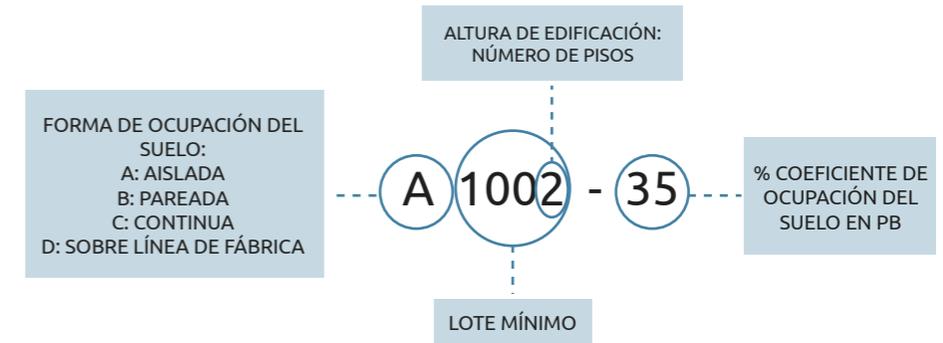
El **PUGS asigna normativa** a los lotes del DMQ y se encuentra resumida en el **Código de edificabilidad**, para hacer uso del aprovechamiento urbanístico asignado, debe acogerse a los procesos de licenciamiento.



CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD



El código de edificabilidad **resume** los **componentes de la ocupación y edificabilidad**, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja para la edificabilidad básica y máxima



Código de edificabilidad

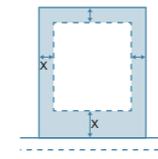
FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO



Las formas de ocupación determinan retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad. Éstas son:

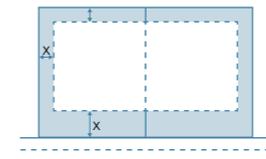
AISLADA (A)

Retiros a **todas las colindancias**: frontal, posterior y dos laterales.



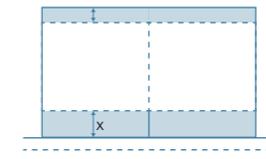
PAREADA (B)

Retiros a **tres colindancias**: frontal, posterior y una lateral. Permite adosamiento a un colindante lateral.



CONTINUA (C)

Retiros a **dos colindancias**: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales.

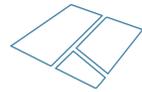


SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D)

Retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

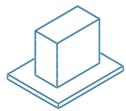


LOTE MÍNIMO



Es el **área mínima** en la cual se puede **fraccionar** un **lote**. Se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales. Para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

EDIFICABILIDAD



Es la **capacidad de aprovechamiento constructivo** atribuida al suelo es el volumen total edificable que resulta de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo.

La edificabilidad podrá ser: básica, máxima y/o específica máxima, según lo determinado en el PUGS y, será expresada en el código de edificabilidad.

Edificabilidad Básica

Capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, en todo el territorio del DMQ, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo.

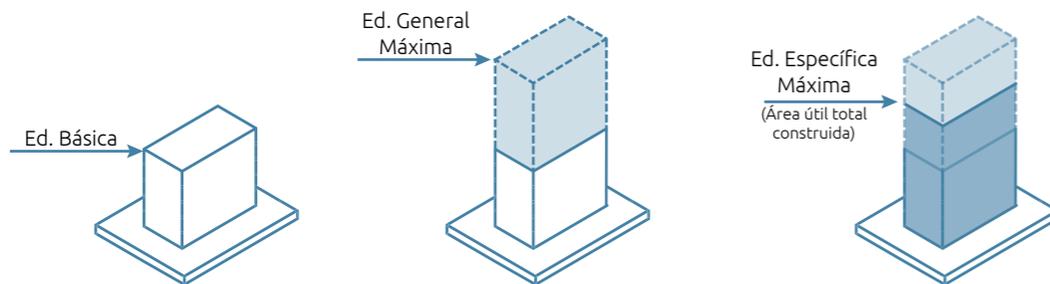
Edificabilidad General Máxima

Asignada de manera onerosa a un PIT o a una unidad territorial de menor escala dentro del PIT, a través del PUGS o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

Edificabilidad Específica Máxima

Corresponde a la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

Siempre será menor o igual que la general máxima y mayor a la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

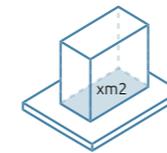


COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)



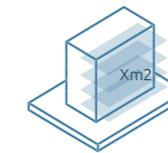
Es el **porcentaje o área** determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

EN PLANTA BAJA - COS PB



Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

TOTAL - COS TOTAL



Es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

Incremento del coeficiente de ocupación del suelo:

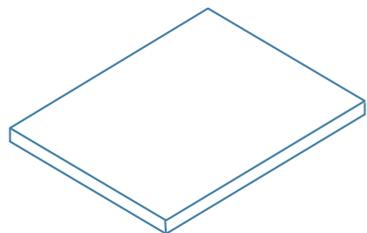
Lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, siempre y cuando se aplique el instrumento de concesión onerosa de derechos y cumplan con las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Importante!



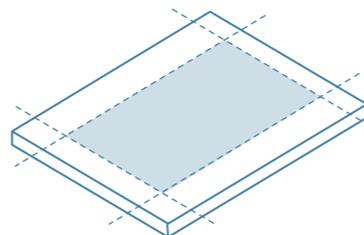
- * Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL)
- * En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.
- * De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja.

**Lote mínimo
(Fraccionamiento)**



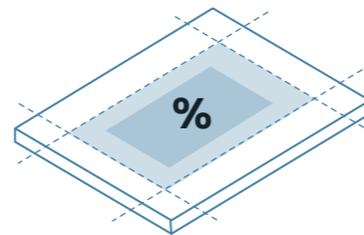
+

**Forma de ocupación
(Retiros)**

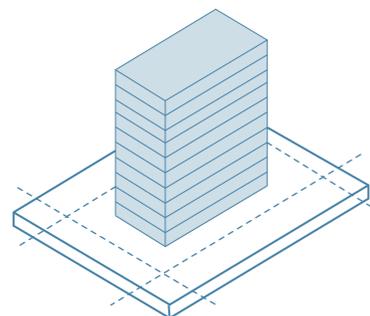


+

**Coefficiente de
ocupación PB**

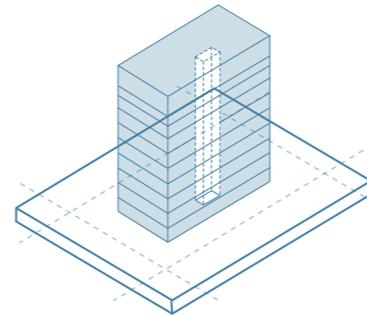


**Altura de edificación
(Número de pisos)**

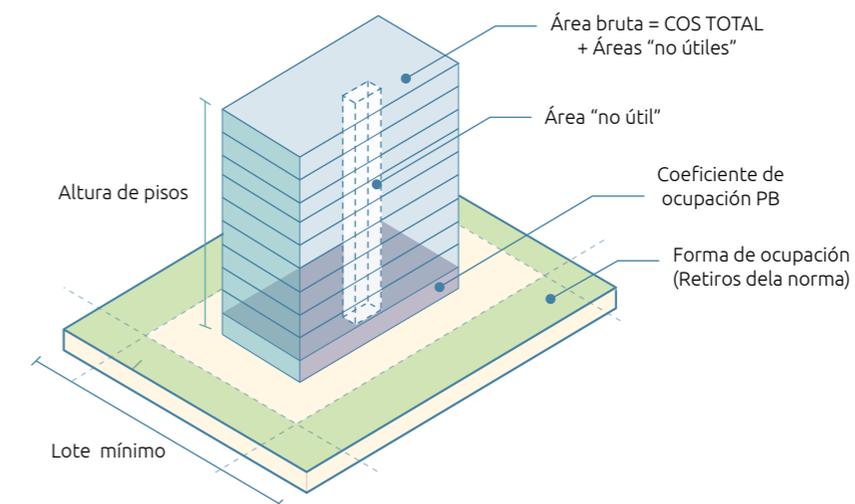


+

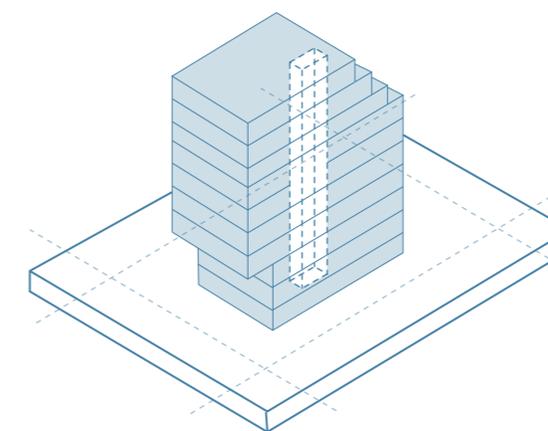
**Área "no útil" / no
computable**



Ocupación del suelo



Edificabilidad = Capacidad de aprovechamiento constructivo



- Ocupación de suelo
- Reglas Técnicas

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

En suelo urbano en lotes menores a 5000m² en ejes de uso múltiple que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en los que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

- a) La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
- b) Lotes con frente a 1 sola vía colectora, arterial o expresa, se acogerá a la totalidad de edificabilidad que asigne mayor aprovechamiento constructivo.
- c) Lotes con frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas y no intersequen en el frente del lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, si el área con mayor aprovechamiento representa más del 50% del área total del lote.
- d) Lotes esquineros con frente a una o más vías colectoras, arteriales o expresas, y/o una vía local, siempre que esta interseque con una de las vías colectoras, arteriales o expresas colindantes al lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad, que asigne el mayor aprovechamiento constructivo.
- e) Este número aplicará siempre que la totalidad del lote tenga asignación de edificabilidad básica y de edificabilidad máxima.
- f) lotes esquineros con frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una vía local, y estas no intersequen en los frentes del lote, se respetará la delimitación de la edificabilidad establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- g) Se exceptúan de esta condición los lotes que tengan asignado uso de suelo Equipamiento y/o Protección Ecológica, se acogerán a las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas para estos usos de suelo.
- h) Los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico

> Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas:

Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) Predios rurales con pendientes negativas, edificarán únicamente un (1) piso por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno.
- b) Predios urbanos con pendientes negativas se permitirá edificar pisos por debajo de la planta baja, medida desde la pendiente referencial del terreno, con las consideraciones de la siguiente manera:
 1. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
 2. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) En predios urbanos con pendientes negativas que colindan con quebradas con código de edificabilidad PQ, se permitirá edificar hasta dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno y respetando el borde superior de quebrada. De existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que determine la viabilidad del proyecto.
- d) La aplicación de las letras a, b y c no permitirá sobrepasar los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total, asignados por la edificabilidad básica.

Licenciamiento



LICENCIAMIENTO

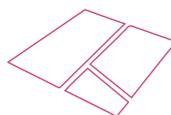


¿Qué es la Licencia Metropolitana Urbanística ?

Las licencias metropolitanas urbanísticas son herramientas de gestión administrativa, por las que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, autoriza actuaciones a los administrados, serán otorgadas por las Administraciones Zonales.

Licencia Metropolitana Urbanística LMU. Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.

Existen varios tipos de licencia metropolitanas, entre ellas: La **LMU(10)** para **fraccionamiento del suelo** y/o **reestructuraciones parcelarias** y la **LMU(20)** para **edificación**.⁽¹⁾

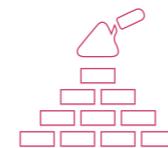


¿Qué es la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo LMU (10)?

Están sujetos al otorgamiento y obtención de esta licencia todos los actos de habilitación de suelo en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

- a) Subdivisiones
- b) Reestructuraciones parcelarias, y;
- c) Urbanizaciones.

(1) Título VI: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



¿Qué es la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas de Edificación LMU (20)?

Autoriza al administrado el inicio de la intervención constructiva, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las normativas administrativas, reglas técnicas y estándares urbanísticos.

Están sujetos al otorgamiento y obtención de esta licencia todos los actos de edificación en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

1. **Intervenciones Constructivas Mayores**, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico. (Obras de nueva edificación, demolición de construcciones existentes, obras de consolidación estructural).
2. **Intervenciones Constructivas Menores**, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido. (Edificación nueva menor a 40m², cerramientos, obras de conservación, edificaciones provisionales y desmontables, entre otros).

Título VI: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



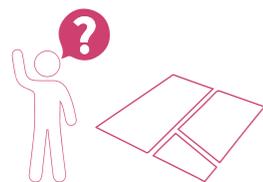
¿Qué es la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE)?

La LUAE es el acto administrativo único con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Libro III.6: De las Licencias Metropolitanas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

LICENCIAS METROPOLITANAS

Quiero **fraccionar mi lote**
¿Qué debo hacer?



Para subdividir y/o fraccionar su lote deberá seguir los siguientes pasos:

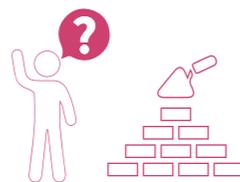
- Revisión de proyecto de subdivisión en las entidades colaboradoras
- Obtener certificado de conformidad de subdivisión
- Solicitar Licencia Metropolitana Urbanística - LMU10

Ir a la pág. 32

✓ **Siguiendo este procedimiento**

Obtengo **Licencia Metropolitana Urbanística LMU10**

Quiero iniciar una **construcción nueva** o modificar una existente
¿Qué debo hacer?



Para obtener un permiso de construcción deberá seguir los siguientes pasos:

- Revisión de proyecto arquitectónico e ingenierías en las entidades colaboradoras
- Aprobación de bomberos
- Obtener certificado de conformidad arquitectónico y estructural.
- Contrato Emgirs
- Solicitar Licencia Metropolitana Urbanística - LMU20

Ir a la pág. 32

✓ **Siguiendo este procedimiento**

Obtengo **Licencia Metropolitana Urbanística LMU20**

Quiero abrir un nuevo **local comercial**
¿Qué debo hacer?



Para obtener un permiso de funcionamiento deberá seguir los siguientes pasos:

- Obtener mi Registro único de contribuyente (RUC)
- Registrar la Patente Municipal, pagar las respectivas tasas municipales necesarias
- Solicitar Licencia Metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas - LUAE

Ir a la pág. 36

✓ **Siguiendo este procedimiento**

Obtengo **Licencia Metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas LUAE**

¿Cuáles son los requisitos previos para una LMU?

Previo al ingreso de la solicitud para "Emisión LMU" deberá realizar el procedimiento de revisión del proyecto en las entidades colaboradoras.



LMU10

Licencia para subdivisiones y fraccionamientos

LMU20

Licencia para construcción

Paso 1

ENTIDAD COLABORADORA



Ingreso solicitud de revisión de proyecto arquitectónico, ingenierías y/o habilitación de suelo

✓ **Si cumpla reglas técnicas + estándares**

Obtengo **Certificados de Conformidad técnica**



Requisitos

LMU10

Formulario "Subdivisión Ordinaria LMU 10"
Informe predial
Proyecto de subdivisión
Memoria fotográfica
Documentos legales varios y anexos

Requisitos

LMU20

Formulario "Proyecto Arquitectónico Ordinario LMU 20"
Informe predial
Proyecto arquitectónico y de ingenierías
Documentos legales varios y anexos

Paso 2

Verificar que cuenta con todos los requisitos habilitantes según el tipo de licencia metropolitana a solicitar.



Requisitos LMU10

Solicitud de **"Emisión de Licencia Metropolitana Urbanística de subdivisión o reestructuraciones parcelarias LMU-10"**

Número de predio
Certificado de Conformidad

Requisitos LMU20

Solicitud de **"Emisión de autorización para intervenciones constructivas mayores LMU-20"**

Número de predio
Certificado de Conformidad Arquitectónico y Estructural.
Contrato suscrito con la EMGIRS o cualquier entidad legalmente autorizada.
Visto bueno del Cuerpo de Bomberos del MDMQ.

ADMINISTRACIÓN ZONAL



Ingreso solicitud de Licencia Metropolitana Urbanística (LMU)

Se verifica que cumpla con todos los requisitos habilitantes y si su proyecto **debe pagar Concesión Onerosa de Derechos - COD**

¿Paga COD?



NO

**Pago de tasas municipales*

Obtengo **Licencia Metropolitana Urbanística**



SI

Procedo a realizar el pago de la COD

Obtengo **Licencia Metropolitana Urbanística**



Paso 3

CÁLCULO DEL VALOR LA COD



Si su proyecto **DEBE PAGAR** Concesión Onerosa de Derechos - COD

Deberá ingresar el formulario de solicitud de **"Forma de pago de la COD"** a la Administración Zonal.

Seleccionar una de las siguientes **formas de pago:**

- a) De contado
- b) Por cronograma
- c) En Especie
- d) Pago Mixto

La administración zonal calculará el valor a pagar por COD y emitirá el **Acta de determinación del valor de la COD**

Paso 4

PAGO DE LA COD

Importante! 

Según la **forma de pago seleccionada**, usted **deberá:**

Realizar el pago de la COD en las **entidades financieras autorizadas;**
y/o **firmar del contrato** de cumplimiento de obligaciones con el **Operador Urbano.**

a) De contado

ENTIDADES FINANCIERAS



100% del pago en **efectivo**

Requisitos

Orden de **cobro** por el **100%** del valor de la COD

b) Cronograma

ENTIDADES FINANCIERAS



+

OPERADOR URBANO



20% del pago **efectivo**
80% por **cronograma** de pagos

Requisitos

Orden de **cobro de 20%** mínimo del valor de la COD
Contrato de obligaciones

c) En especie

100% del pago a través de catálogo de proyectos

Requisitos

Contrato de obligaciones
Ficha de proyecto/fases

d) Mixto

especie + contado
especie + cronograma

Requisitos

Orden de cobro
Contrato de obligaciones
Ficha de proyecto/fases



Si realizo el pago y/o firmo el contrato



Obtengo **Licencia Metropolitana Urbanística**



¿Cuáles son los requisitos previos para una LUAE?

Previo a la solicitud de LUAE, deberá cumplir con el registro de Patente Municipal, el pago de dicho impuesto y Tasas relacionadas con el desarrollo de su actividad económica, del año inmediato anterior siempre y cuando sea exigible. Adicional debe conocer el número de predio del establecimiento en donde realiza la actividad económica.



LUAE

Licencia metropolitana única para actividades económicas

Paso 1

ADMINISTRACIÓN ZONAL



Ingreso solicitud de Licencia Metropolitana Única (LUAE)

Se verifica que cumpla con todos los requisitos habilitantes y si su proyecto **debe pagar Concesión Onerosa de Derechos - COD**

¿Paga COD? 

X

NO

*Pago de tasas municipales

Obtengo **Licencia Metropolitana Única (LUAE)**



✓

SI

Procedo a realizar el pago de la COD

Obtengo **Licencia Metropolitana Única (LUAE)**



Paso 2

Verificar que cuenta con todos los documentos habilitantes para este tipo de licencia metropolitana única



Requisitos LUAE

Formulario de solicitud de **"Emisión de Licencia Metropolitana para el ejercicio de actividades económicas"**

Registro único de contribuyente (RUC)

Cédula de identidad de titular o representante legal

Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo - ICUS

Paso 3

CÁLCULO DEL VALOR LA COD



SI su proyecto **DEBE PAGAR** Concesión Onerosa de Derechos - COD

Deberá ingresar el formulario de solicitud de **"Forma de pago de la COD"** a la Administración Zonal

Seleccionar una de las siguientes **formas de pago:**

- a) De contado
- b) Por cronograma
- c) En Especie
- d) Pago Mixto

La administración zonal calculará el valor a pagar por COD y emitirá el **Acta de determinación del valor de la COD**

Paso 4

PAGO DE LA COD

Importante!

Según la **forma de pago seleccionada**, usted **deberá:**
Realizar el pago de la COD en las **entidades financieras autorizadas;**
 y/o **firmar del contrato** de cumplimiento de obligaciones con el **Operador Urbano.**

a) De contado

ENTIDADES FINANCIERAS



100% del pago en **efectivo**

Requisitos

Orden de **cobro** por el **100%** del valor de la COD

b) Cronograma

ENTIDADES FINANCIERAS



OPERADOR URBANO



20% del pago **efectivo**
80% por **cronograma** de pagos

Requisitos

Orden de **cobro de 20%** mínimo del valor de la COD
 Contrato de obligaciones

c) En especie

100% del pago a través catálogo de proyectos

Requisitos

Contrato de obligaciones
Ficha de proyecto/fases

d) Mixto

especie + contado
 especie + cronograma

Requisitos

Orden de cobro **Contrato** de obligaciones
Ficha de proyecto/fases

✓ **Si realizo el pago y/o firmo el contrato**



Obtengo **Licencia Metropolitana Única**



Informes prediales

Informe de Regulación Metropolitana

IRM

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

¿Qué es el IRM?

El Informe de Regulación Metropolitana (IRM) es un documento en el que se establece la **normativa urbanística** que los administrados deben cumplir respecto de sus propiedades.

Refleja información valiosa y confiable del predio como, por ejemplo: datos del titular del bien, predio, nombre, área, referencia y nomenclatura, código de edificabilidad, afectaciones, retiros, y/o informes técnicos necesarios según sera el caso.

El IRM constituye un documento que solicita el municipio, como uno de los requisitos para la **habilitación** del suelo, para **construcciones nuevas y/o ampliaciones**.

¿Por qué cambia el IRM?

El IRM ha sido actualizado con la nueva normativa de edificación que entra en vigencia con la aprobación del PUGS. El IRM, al ser una herramienta que permite visibilizar la normativa vigente para el aprovechamiento del suelo, ha sido actualizado para permitir al administrado tener conocimiento sobre las nuevas regulaciones que rigen sobre su predio.

¿Qué pasa si el PUGS asigna a mi lote nuevas compatibilidades?

De acuerdo con la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024, los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el PUGS y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación a la norma anterior, deberán pagar el valor monetario correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos (COD).

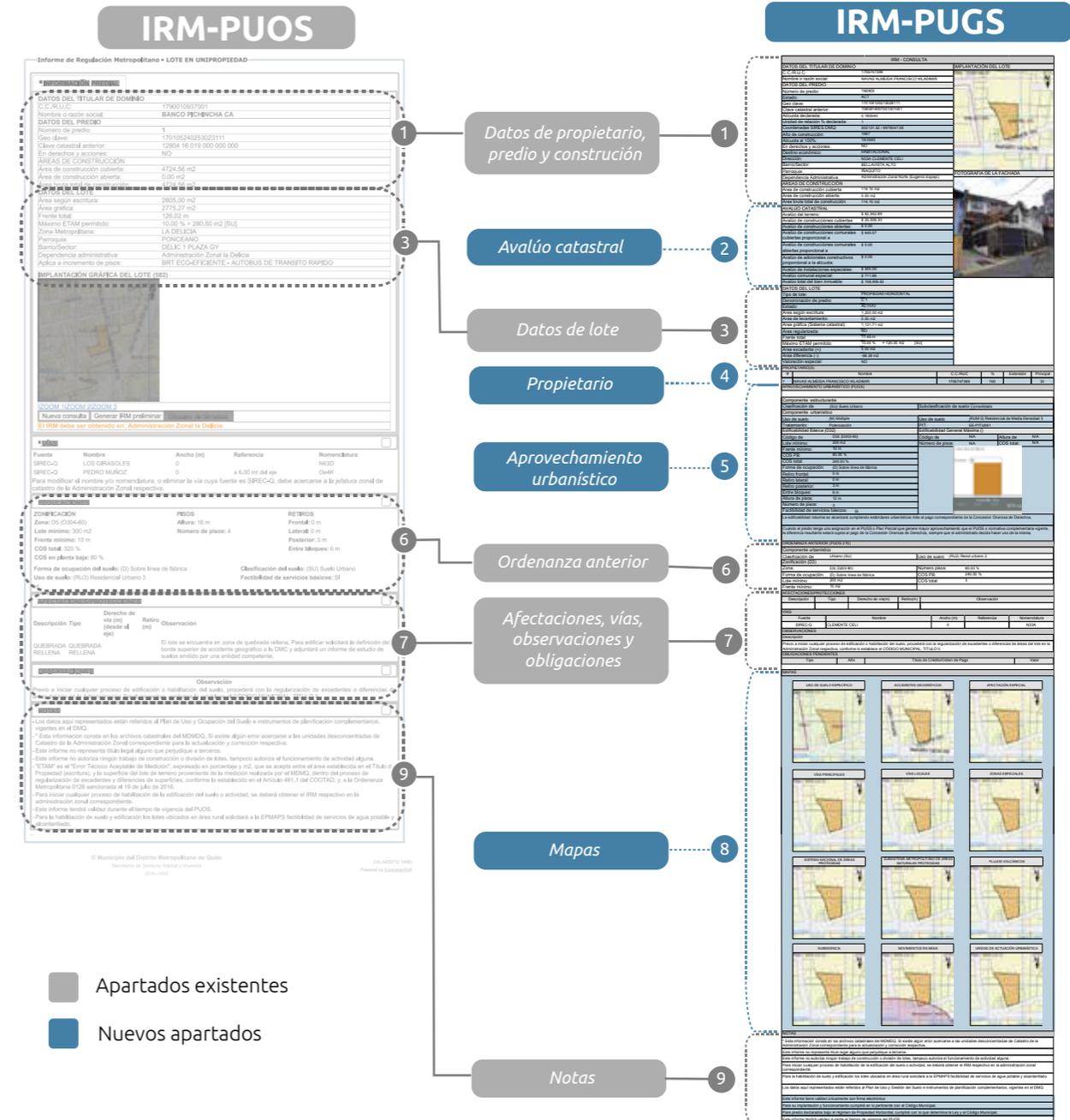
El pago de la COD se efectuará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente y/o al tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.

Importante!

Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL)



ESQUEMA GENERAL COMPARATIVO



1 | Datos de propietario, predio y construcción

Este apartado estará constituido por los contenidos de datos del titular de dominio, datos del predio y áreas de construcción. En general se ha mantenido la misma estructura del IRM anterior y se ha complementado con algunos campos que aportan información adicional sobre el predio y las áreas de construcción.

IRM - CONSULTA	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1706747399
Nombre o razón social:	NAVAS ALMEIDA FRANCISCO WLADIMIR
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	192903
Estado:	ACT
Geo clave:	170104120215028111
Clave catastral anterior:	1080814007001001001
Alícuota declarada:	0.180540
Unidad de relación % declarada:	1
Coordenadas SIREs DMQ:	503131.52 / 9979047.08
Año de construcción:	1987
Alícuota al 100%:	18.0540
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
Dirección:	N33A CLEMENTE CELI
Barrio/Sector:	BELLAVISTA ALTO
Parroquia:	INAQUITO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	114.10 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	114.10 m2

Sección nueva

Sección nueva

Sección nueva



Imagen capturada del IRM - PUGS

■ Apartados nuevos o actualizados

Importante!

Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL)



2 | Avalúo catastral

En esta sección se puede encontrar información relacionada al avalúo catastral que se incorporará dentro del nuevo IRM. Esta información de la cédula catastral se ha incorporado para la visualización del avalúo del terreno, avalúo de construcción, adicionales e instalaciones especiales. Para finalizar con el avalúo total del bien inmueble.

AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 82.542.89
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 25.006.30
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a	\$ 645.57
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alícuota:	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones especiales:	\$ 500.00
Avalúo comunal especial:	\$ 711.86
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 108.906.63



■ Apartados nuevos o actualizados

Imagen capturada del IRM - PUGS

3 | Datos del lote

En esta sección se puede encontrar información del lote, como el área gráfica del lote y el frente total. Además, se han incorporado algunos campos como el tipo de lote, denominación, el estado del lote, área del levantamiento, área regularizada, área excedente, área diferenciada y si existe valoración especial.

DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	PROPIEDAD HORIZONTAL
Denominación de predio:	C 1
Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	1,200.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,131.71 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	17.45 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 120.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-68.29 m2
Valoración especial:	NO

■ Sección nueva

■ Sección nueva

■ Sección nueva

■ Sección nueva

■ Apartados nuevos o actualizados

4 Propietarios

En esta sección se puede encontrar información del propietario o propietarios como el nombre de propietario, número de Ruc, porcentaje de participación sobre el bien y si la condición de propietario "principal".

PROPIETARIO(S)					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	NAVAS ALMEIDA FRANCISCO WLADIMIR	1706747399	100		SI

Apartados nuevos o actualizados

5 Aprovechamiento urbanístico

En esta sección se puede encontrar información sobre las posibilidades de utilización del suelo, por medio de la asignación normativa del uso, la ocupación, la edificabilidad en función de su clasificación y subclasificación, la factibilidad de servicios básicos y una breve explicación sobre edificabilidad.

Componente estructurante			
Clasificación de	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación de suelo: Consolidado	
Componente urbanístico			
Uso de suelo	(M) Múltiple	Uso de suelo (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3	
Tratamiento:	Potenciación	PIT: EE-PITU061	
Edificabilidad Básica (D32)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código de	D32 (D203-80)	Código de	N/A
Lote mínimo:	200 m2	Altura de	N/A
Fronte mínimo:	10 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	80.00 %	COS total:	N/A
COS total:	240.00 %		
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
Retiro frontal:	0 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios básicos:	SI		
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesion Onerosa de Derechos.			
Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.			

Sección nueva

Sección nueva

Sección nueva

Sección nueva

Apartados nuevos o actualizados



6 Ordenanza anterior

En esta sección se puede encontrar información de la normativa anterior que aparecía con el IRM-PUOS.

Con la entrada en vigencia del PUGS, la normativa se ha modificado y/o actualizado. En el nuevo IRM se ha incluido un apartado con esta información para que el usuario pueda visualizar si el aprovechamiento urbanístico de su predio ha sufrido alguna variación. Este historial permite conocer si el predio está sujeto o no al pago de la COD.

Sección anterior IRM

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)	
Componente urbanístico	
Clasificación de	Urbano (SU) Uso de suelo: (RU2) Resid urbano 2
Zonificación (D3)	
Zona:	D3(D203-80) Número pisos: 80.00 %
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica COS PB: 240.00 %
Lote mínimo:	200 m2 COS total: 3
Fronte mínimo:	10 m2

7 Afectaciones, vías, observaciones, obligaciones

En esta sección se puede encontrar información de afectaciones al predio, vías de referencia para la ubicación, observaciones generales y obligaciones pendientes en el caso que amerite.

En el campo observaciones muestra informes técnicos necesarios como: replanteo vial, informe de accidentes geográficos, regularización de diferencia de áreas, informe de la DAC, empresa eléctrica, empresa de agua potable y junta de aguas.

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CLEMENTE CELI	0		N33A
OBSERVACIONES				
Descripción				
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor

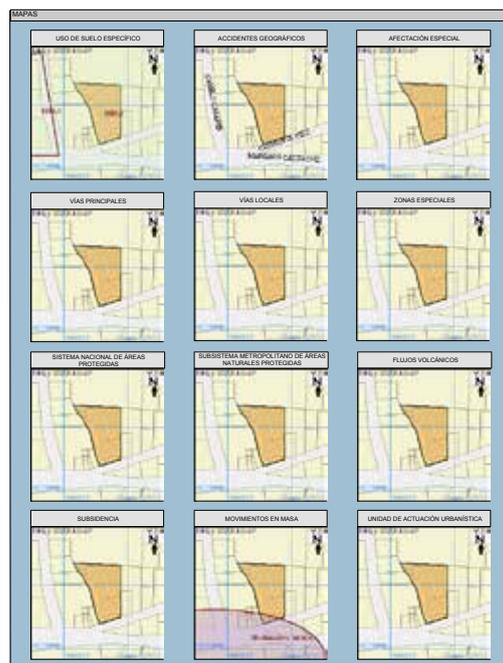
Sección nueva

Sección nueva

Apartados nuevos o actualizados

8 | Mapas

En esta sección se ha incorporado información cartográfica del predio. Se han vinculado los sistemas cartográficos para permitir al usuario visualizar mapas del uso de suelo específico del predio, accidentes geográficos, afectación especial, vías principales, vías locales, zonas especiales, sistema nacional de áreas protegidas, sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, flujos volcánicos, subsidencias, movimientos en masa y si el predio se encuentra dentro de una unidad de actuación urbanística



Sección nueva

■ Apartados nuevos o actualizados

9 | Notas

En esta sección se pueden encontrar datos adicionales relacionados con el predio, o sus características particulares.

**Informe de Compatibilidad
de Uso de Suelo**
— ICUS —

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

¿Qué es el ICUS?

El Informe de Compatibilidad de Usos del Suelo (ICUS) es el indicador que permite saber cuáles son los usos permitidos o prohibidos en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

No autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna directamente, sino que conforme a los usos de suelo, se dan las relaciones de compatibilidad, las condiciones generales y específicas de implantación determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y en los instrumentos de planificación que se expidan para ser aplicados. Serán otorgados por la administración zonal, de acuerdo al lugar dónde se encuentra localizado el predio. Este trámite se podrá solicitar en línea.

¿Por qué cambia el ICUS?

El ICUS ha sido actualizado con la nueva normativa de edificación que entra en vigencia con la aprobación del PUGS. El ICUS al ser una herramienta que permite visibilizar los usos permitidos y prohibidos para al aprovechamiento del suelo ha sido actualizado para permitir al administrado tener conocimiento sobre las nuevas regulaciones que rigen sobre su predio.

Importante!

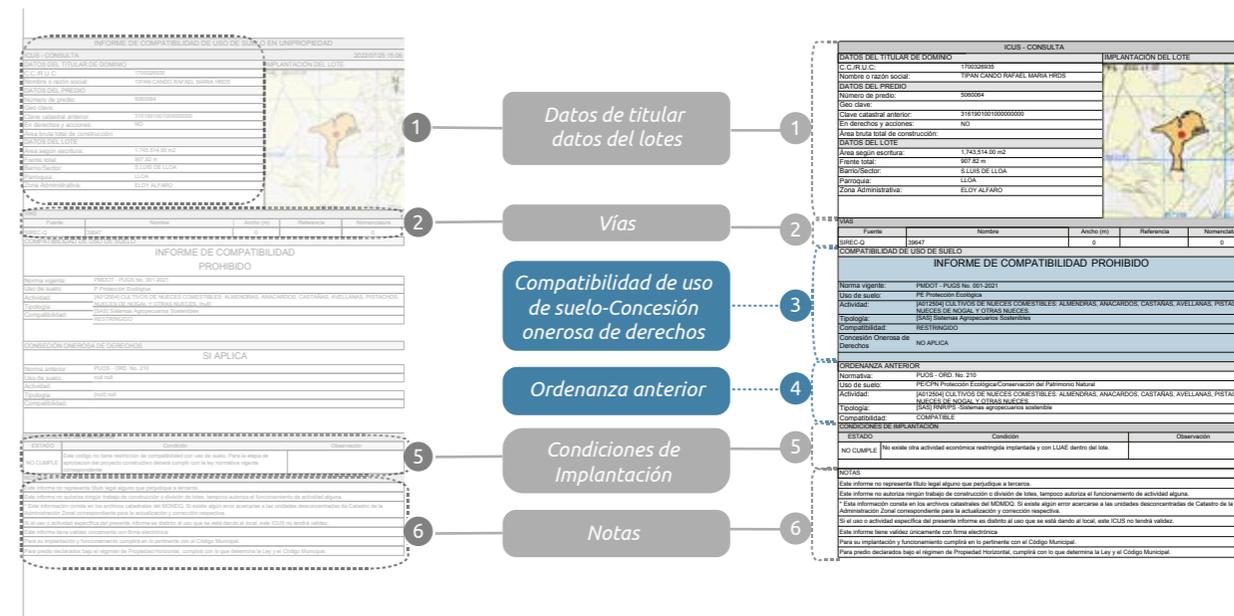
En el nuevo ICUS se ha agregado dos campos, la compatibilidad del suelo y la concesión onerosa de derechos



ESQUEMA GENERAL COMPARATIVO

ICUS-PUOS

ICUS-PUGS



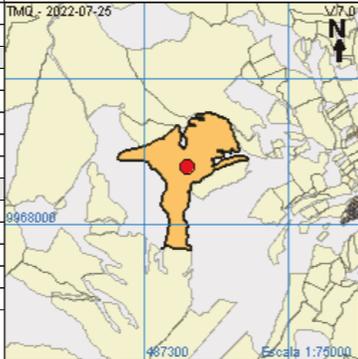
- Apartados existentes
- Apartados nuevos o actualizados

1 | Datos de propietario, predio y construcción

Este apartado estará constituido por los contenidos de datos del titular de dominio, datos del predio y áreas de construcción. En general se ha mantenido la misma estructura del ICUS anterior.

Sección anterior ICUS

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO EN UNIPROPIEDAD	
ICUS - CONSULTA 2022/07/25 15:06	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1700326935
Nombre o razón social:	TIPAN CANDO RAFAEL MARIA HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5060064
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	3161901001000000000
En derechos y acciones:	NO
Área bruta total de construcción:	
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1.743.514,00 m2
Frente total:	907,82 m
Barrio/Sector:	S.LUIS DE LLOA
Parroquia:	LLOA
Zona Administrativa:	ELOY ALFARO



2 | Vías

En esta sección se puede encontrar información de las vías de referencia para la ubicación.

Sección anterior ICUS

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39647	0		0

3 | Compatibilidad de uso de suelo -Conseción onerosa de derechos

En esta sección se puede encontrar información referente a la compatibilidad de usos del suelo permitida bajo el CIU referente a la actividad, la tipología de actividad y la compatibilidad que tiene con el resto de actividades, además encontrará información referente a la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos. De acuerdo a las características del predio, por su actividad y tipología, éste puede ser sujeto o no de pago de Concesión Onerosa de Derechos.

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

INFORME DE COMPATIBILIDAD PROHIBIDO	
Norma vigente:	PMDOT - PUGS No. 001-2021
Uso de suelo:	PE Protección Ecológica
Actividad:	[A012504] CULTIVOS DE NUECES COMESTIBLES: ALMENDRAS, ANACARDOS, CASTAÑAS, AVELLANAS, PISTACHOS, NUECES DE NOGAL Y OTRAS NUECES.
Tipología:	[SAS] Sistemas Agropecuarios Sostenibles
Compatibilidad:	RESTRINGIDO
Concesión Onerosa de Derechos	NO APLICA

Sección nueva

Apartados nuevos o actualizados

4 | Ordenanza anterior

En esta sección se puede encontrar información referente a la normativa anterior a la que debía aplicar el predio.

ORDENANZA ANTERIOR

Normativa:	PUOS - ORD. No. 210
Uso de suelo:	PE/CPN Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Actividad:	[A012504] CULTIVOS DE NUECES COMESTIBLES: ALMENDRAS, ANACARDOS, CASTAÑAS, AVELLANAS, PISTACHOS, NUECES DE NOGAL Y OTRAS NUECES.
Tipología:	[SAS] RNR/PS -Sistemas agropecuarios sostenible
Compatibilidad:	COMPATIBLE

Sección nueva

Apartados nuevos o actualizados

5 | Condiciones de implantación

Esta sección está constituida por el tipo de condición de implantación en cada uno de los predios. Es decir, permite al administrado conocer si su predio tiene algún tipo de restricción para el destino al que se quiera dedicar con una actividad económica. En el caso de existir alguna restricción en la columna “estado” aparecerá “cumple” y en la columna de “condición” la descripción de dicha restricción.

Sección anterior ICUS

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN		
ESTADO	Condición	Observación
NO CUMPLE	Este código no tiene restricción de compatibilidad con uso de suelo. Para la etapa de aprobación del proyecto constructivo deberá cumplir con la ley normativa vigente correspondiente	

6 | Notas

Este apartado está constituido por información complementaria sobre el uso y manejo del IRM. Además, aporta información sobre su validez legal, criterios de aplicabilidad, información de declaración de propiedad horizontal, código municipal y criterios de catastros del MDMQ.

Sección anterior ICUS

NOTAS
Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
Si el uso o actividad específica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez.
Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica
Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.
Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Glosario de términos

¿Qué es un Administrado?



ADMINISTRADO

- Persona natural o jurídica, pública o privada, solicitante o interesado de un procedimiento o trámite administrativo, o el que interviene o puede intervenir en los mismos.

Art. 1748/ Libro III.6: De las Licencias Metropolitanas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué es la Administración Zonal?



ADMINISTRACIÓN ZONAL

- Entidad pública que forma parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que se encarga de dirigir y vigilar la marcha de los servicios y dependencias administrativas de su respectiva zona metropolitana, cuidando que su ejecución y desenvolvimiento se ajusten a lo previsto en la planificación distrital.

Artículos 16 y 17/ Capítulo V: De la Administración de las Zonas Metropolitanas/ Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué es la Entidad Colaboradora?



ENTIDAD COLABORADORA

- Entidad debidamente acreditada y habilitada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que se encarga de la prestación de servicios que apoyan a la gestión administrativa en distintos ámbitos.

Artículo 1883/ Libro III.6: De las Licencias Metropolitanas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué es el Operador Urbano?



OPERADOR URBANO

- El Operador Urbano se constituye como ente gestor y ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas y proyectos y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo 214/ Libro I.2: De la Organización Administrativa/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué es un Certificado de Conformidad ?



- Informe favorable extendido por la Entidad Colaboradora que certifica el cumplimiento de las normativa metropolitana y nacional vigentes, incluyendo las reglas técnicas y estándares de edificabilidad correspondientes. El certificado no autoriza a realizar trabajos de intervención física en el Distrito Metropolitano de Quito, pero constituye un requisito previo a las licencias Metropolitanas.

Artículo 214/ Libro I.2: De la Organización Administrativa/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué es una Licencia Metropolitana Urbanística?



- Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.

Existen varios tipos de licencia metropolitanas, entre ellas:
La LMU(10) para Fraccionamiento del suelo y/o reestructuraciones parcelarias y la LMU(20) para edificación.

Art. 1748/ Libro III.6: De las Licencias Metropolitanas/ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

¿QUÉ ES LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS?

La Concesión Onerosa de Derechos es un mecanismo del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El pago se lo podrá realizar de las siguientes maneras:

Pago monetario de contado: En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el Operador Urbano emitirá la orden de pago por el valor total de la concesión onerosa de derechos. Con las órdenes de pago emitidas, el administrado, dentro del plazo establecido en la normativa metropolitana vigente deberá cancelar el valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos.

Pago por cronograma: La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado, verificará el pago de contado de mínimo el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos y el administrado podrá solicitar facilidades de pago al Operador Urbano, por el ochenta por ciento (80%) del valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

Pago en especie: La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente a favor del administrado, verificará la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones. Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, los plazos y las condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

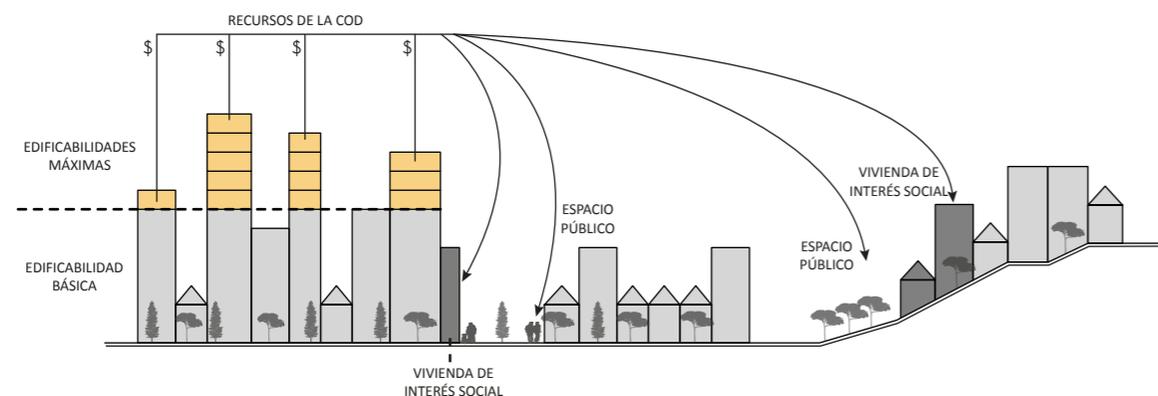


Imagen 2: Distribución en el territorio concesión onerosa de derechos / Fuente: SHOT

PREDIO

Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

UNIPROPIEDAD

Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

PROPIEDAD HORIZONTAL

Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso). La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

SUELO

El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

MÁXIMO ETAM PERMITIDO

Máximo error técnico aceptable de medición permitido que se refiere a la diferencia del área de terreno entre la escritura y el levantamiento planimétrico. Se expresa en porcentaje y superficie.

ÁREA ÚTIL

Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y/o pasajes; las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías; áreas de protección de quebradas, ríos y las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

ÁREA CONSTRUIDA

Suma de áreas cubiertas de los pisos y bloques de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

ÁREA DE INTERVENCIÓN VALORATIVA (AIVA)

Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

AVALÚO

Corresponde al valor de la propiedad que se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Datos referidos a los registros alfanuméricos, gráficos y documentales de los bienes inmuebles que constan en el catastro inmobiliario.

CLAVE CATASTRAL

Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

ALÍCUOTA

Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos.

AFECTACIONES

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, se consideran también a aquellas producidas por el paso o ampliación de vías o pasajes, y serán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

ÁREA BRUTA

Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos y descubiertos susceptibles de enajenarse o venderse, los espacios computables y no computables que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

URBANIZACIÓN

Terreno dividido en áreas menores (más de 10 lotes), y habilitado con infraestructura básica.

FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN

Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.



Secretaría de
**Hábitat y
Ordenamiento
Territorial**



Quito
Alcaldía Metropolitana