

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Nro. AQ 008-2023

Procedimiento y requisitos para:

- Declaratoria de Propiedad Horizontal
- Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo (Subdivisión o Reestructuración Parcelaria LMU 10)
- Licencia Metropolitana Urbanística (Licencia de Trabajos Menores o LMU 20 Simplificada)
- Licencia Metropolitana Urbanística (Licencia de Edificaciones Mayores o LMU 20 Ordinaria)



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL

Declaratoria de Propiedad Horizontal



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL





¿QUÉ DEBO HACER SI QUIERO **REALIZAR UNA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL?**

PROYECTO DE DECLARATORIA BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. ¿QUÉ ES?

Este proceso permite generar predios independientes a casas, departamentos, locales comerciales, parqueaderos, bodegas, etc., que forman parte de un mismo proyecto arquitectónico.

Para ello, se deberá elaborar cuadro de alícuotas, cuadro de áreas comunales y cuadro de linderos, por el profesional a cargo del proyecto.

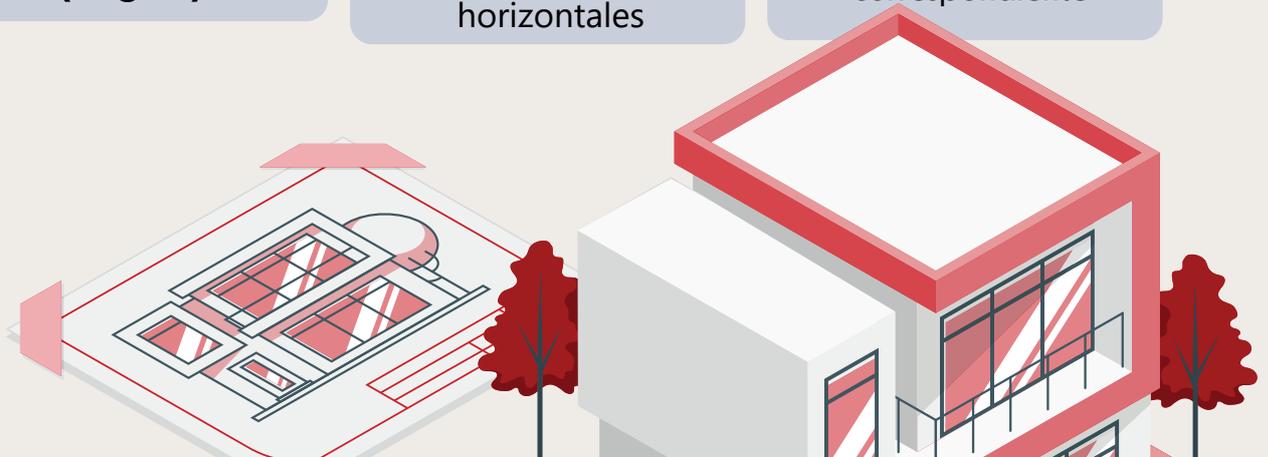
2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

Certificado de conformidad de declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, emitido por la entidad colaboradora **(Original)**.

Cuadro de alícuotas, áreas comunales y linderos **(Original)**

Carga masiva de nuevas propiedades horizontales

En caso de personería jurídica se deberá presentar copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito en la entidad correspondiente



En caso de que el proyecto esté construido, se deberán presentar fotografías actualizadas de las edificaciones, tanto interiores como exteriores.



Certificado de gravámenes vigente



3. ¿CUÁL ES EL PROCESO PARA OBTENERLO?

La aprobación implica dos fases:

a) *OBTENCIÓN DE CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD*

- La aprobación del proyecto técnico de declaratoria de propiedad horizontal presentado por el propietario y el profesional en la entidad colaboradora, **deberá cumplir normativa técnica y legal, nacional y metropolitana, vigente.**

- Actualmente el MDMQ mantiene convenios con el **Colegio de Arquitectos de Pichincha, y Desintecsa**, como entidades colaboradoras.

- Los **requisitos para la obtención de los certificados de conformidad** los podrá encontrar en la página web de las entidades colaboradoras: <https://www.ecp.ec/tramites> y <http://desintecsa.com>

b) *EMISIÓN DE AUTORIZACIÓN DE DECLARATORIA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL*

- Presentación de requisitos en las ventanillas de Gestión Urbana de la Administración Zonal a la cual pertenezca el predio.
- Una vez emitido el informe legal, aviso al notario, así como realizado el catastro del proyecto de declaratoria, se remitirá al Administrado el expediente para que continúe con los trámites legales correspondientes.



EL TRÁMITE PUEDE SER INGRESADO EN LÍNEA A TRAVÉS DE

https://pam.quito.gob.ec/MDMQ_Tramites/Operativas/FrmFichaTramite?codtt=373

ENLACE DEL MANUAL DE CARGA MASIVA

https://pam.quito.gob.ec/PAM/pdfs/manual_dmc_validador_v1.0.pdf

RECUERDE QUE TODOS LOS TRÁMITES SON GRATUITOS. LOS ÚNICOS COSTOS A SER CANCELADOS SON LOS CORRESPONDIENTES A LAS ÓRDENES DE PAGO.





Municipio
de Quito

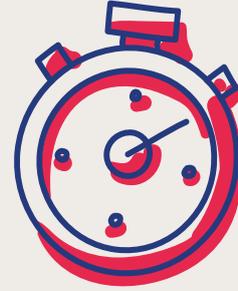
Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL

Las ventanillas de Gestión Urbana de las Administraciones Zonales atienden de lunes a viernes en los siguientes horarios:



Lunes, miércoles y viernes:

08:00 a 16:00



Martes y jueves:

08:00 a 12:40

MÁS INFORMACIÓN EN:

zonales.quito.gob.ec



Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo (Subdivisión o Reestructuración Parcelaria LMU 10)



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL





¿QUÉ DEBO HACER SI QUIERO DIVIDIR

MI LOTE DE TERRENO EN LOTES MÁS PEQUEÑOS; O SI QUIERO MODIFICAR

LOS LINDEROS DE MI TERRENO Y DE MIS VECINOS?

SOLICITA UNA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO (SUBDIVISIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA) (LMU 10)

1. ¿QUÉ ES?

Es el permiso municipal emitido por la Administración Zonal que permite dividir un lote de terreno (hasta veinte lotes en suelo urbano y rural); o, modificar los linderos de mi lote y de los lotes de mis vecinos.

Tiene una vigencia de **3 años** a partir de su fecha de emisión.

Proyectos de Reestructuración Parcelaria.- Son proyectos en los que se modifican los linderos del lote propio y de los vecinos, en los que se puede dar una variación de las áreas de los lotes involucrados, sin que esto signifique generar nuevos predios.

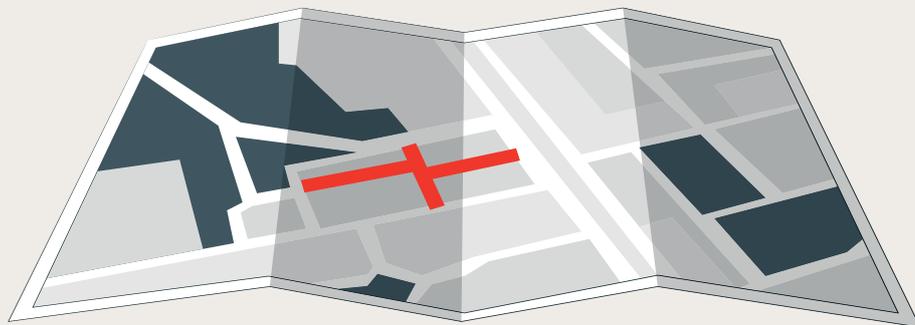
Proyectos de Subdivisión.- Son propuestas que tienen por finalidad dividir lotes de terreno en lotes más pequeños conforme la zonificación y lote mínimo establecidos en la normativa vigente.

De acuerdo al **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)**, la subdivisión de un lote de terreno en varios lotes implica una contribución de área verde para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ).



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL



Esta contribución al MDMQ se puede dar de dos maneras de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
- Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

Se exceptúan de la contribución de área verde a las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando, no se destinen para urbanización y lotización.

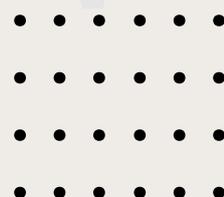
2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

Certificado de conformidad del proyecto técnico de subdivisión o de reestructuración parcelaria, según sea el caso, emitido por entidad colaboradora
(Original)

2 juegos originales de planos sellados por entidad colaboradora

Contrato suscrito con el Empresa Pública de Gestión de Residuos – EMGIRS en caso de que el proyecto contemple ejecución de obras

En caso de que el ciudadano desee entregar una garantía económica en favor del Municipio del D.M. de Quito, en lugar de hipotecar los lotes hasta el cumplimiento de las obras, se deberá coordinar la recepción de la misma en la Unidad Financiera de la Administración Zonal



3. ¿CUÁL ES EL PROCESO PARA OBTENERLO?

La aprobación de estos proyectos implica dos fases:

a) **OBTENCIÓN DE CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD**

• La aprobación del proyecto técnico de subdivisión o de reestructuración parcelaria, presentado por el propietario y el profesional en la entidad colaboradora, **deberá cumplir normativa técnica y legal, nacional y metropolitana, vigente.**

• Actualmente el MDMQ mantiene convenios con el **Colegio de Arquitectos de Pichincha, y Desintecsa**, como entidades colaboradoras.

• Los **requisitos para la obtención de los certificados de conformidad** los podrá encontrar en la página web de las entidades colaboradoras: <https://www.ecp.ec/tramites> y <http://desintecsa.com>

b) **EMISIÓN DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO**



- Presentación de requisitos en las ventanillas de Gestión Urbana de la Administración Zonal a la cual pertenezca el predio
- El personal de ventanilla emitirá la tasa administrativa por ingreso de subdivisión (fraccionamiento), que deberá ser cancelada en cualquier entidad bancaria
- El comprobante de pago podrá ser remitido a través de correo



electrónico o entregado en la ventanilla de Gestión Urbana.

- En caso de que la subdivisión contemple el pago de compensación monetaria por área verde, es necesario que el valor sea cancelado en cualquier entidad bancaria, previo a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo (LMU 10)
- Una vez cancelada la tasa, podrá acercarse a la ventanilla de Gestión Urbana para recibir la licencia, planos sellados y expediente.

NOTA: UNA VEZ OBTENIDA LA LICENCIA, EN CASO DE QUE EL PROYECTO CONTEMPLA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SE DEBERÁ REALIZAR LA NOTIFICACIÓN DE INICIO DE PROCESO CONSTRUCTIVO EN LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.

EL TRÁMITE PUEDE SER INGRESADO EN LÍNEA A TRAVÉS DE:
https://pam.quito.gob.ec/MDMQ_Tramites/Operativas/FrmFichaTramite?codtt=372

Las ventanillas de Gestión Urbana de las Administraciones Zonales atienden de lunes a viernes en los siguientes horarios:



Lunes, miércoles y viernes:

08:00 a 16:00



Martes y jueves:

08:00 a 12:40

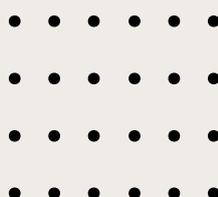


MÁS INFORMACIÓN EN:

zonales.quito.gob.ec

RECUERDE QUE TODOS LOS TRÁMITES SON GRATUITOS

LOS ÚNICOS COSTOS A SER CANCELADOS SON LOS CORRESPONDIENTES A LAS ÓRDENES DE PAGO



Licencia Metropolitana Urbanística (Licencia de Trabajos Menores o LMU 20 Simplificada)



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL



¿QUÉ DEBO HACER SI QUIERO REALIZAR **ARREGLOS MENORES EN MI CASA, O TERRENO?**

Se deberá obtener una licencia de trabajos menores o LMU 20 SIMPLIFICADA

1. ¿QUÉ ES?



Consiste en un permiso municipal, emitido por la Administración Zonal en la cual se ubique el predio, para realizar intervenciones de carácter menor.

El plazo para iniciar y terminar los trabajos es de un año a partir de la fecha

de emisión; a través de esta licencia se pueden realizar las siguientes intervenciones:

Cerramientos	Rectificaciones a cuadros de áreas	Modificaciones y/o ampliaciones menores a planos arquitectónicos aprobados hasta un máximo de 40 m ²
Muros		
Limpieza del terreno	Adoquinados, asfaltados, empedrados	
Excavaciones hasta tres (3) metros de profundidad	Edificación nueva hasta 40m ²	Derrocamientos



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL

2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

De acuerdo a la Resolución AQ 008-2023, de 20 de marzo de 2023, los requisitos que se deben presentar son:

- **Formulario normalizado** determinado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, suscrito, especificando la intervención que se va a realizar, y las cantidades de los ítems que constan en el formulario, que se van a ejecutar.

El formulario podrá ser obtenido en el siguiente enlace:



<https://bit.ly/formulariopam>

- **Copia de la escritura del bien inmueble** inscrita en el Registro de la Propiedad o certificado de gravámenes actualizado. (En el caso de derechos y acciones deberá presentar la documentación que justifique la titularidad de dominio del 100% de propietarios)
- **Contrato suscrito con EMGIRS** cuando se trate de:

Limpieza del terreno

Derrocamientos

Adoquinados,
asfaltados, empedrados

Excavaciones máximo
hasta los tres (3) metros
de profundidad

Edificaciones
hasta 40 m²

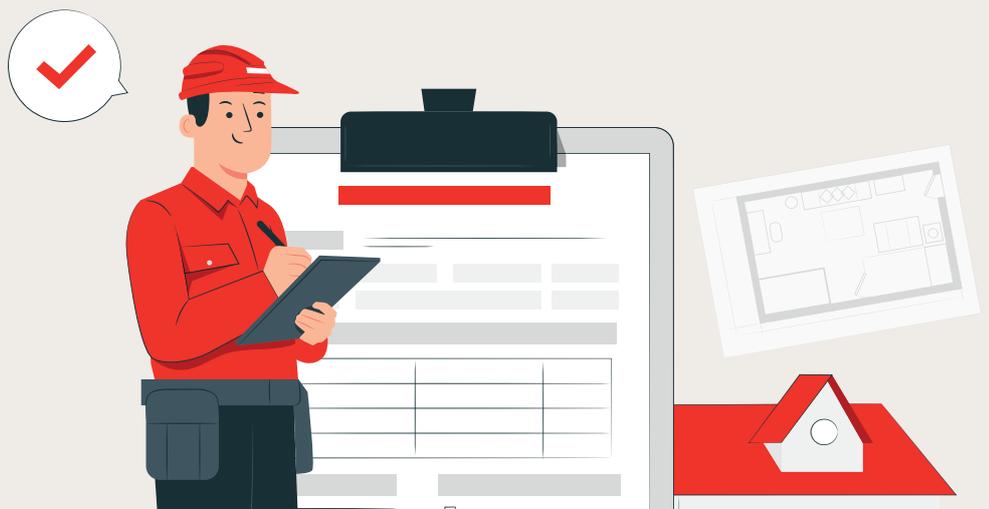
- Descripción gráfica y textual de la propuesta de intervención constructiva menor. (En caso de derrocamientos se deberá presentar fotografías de la edificación a derrocar)
- Las **modificaciones y/o ampliaciones menores a los planos arquitectónicos en el proceso constructivo** no requieren la



presentación de planos modificatorios y/o ampliatorios, sin embargo, se presentarán graficadas en escalas y formatos según lo establecido en la normativa.

3. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

- Acta debidamente notariada del consentimiento de los copropietarios en proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, requerido de conformidad con la ley.
 - Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de propietarios en caso de derechos y acciones.
 - En el caso de requerir ampliaciones nuevas, se adjuntará la respectiva autorización municipal de la edificación existente.
 - Informe técnico de replanteo vial emitido por la Administración Zonal correspondiente para el caso de vías locales en suelo con clasificación urbana, o por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) para el caso de vías de mayor jerarquía de competencia del MDMQ. En caso de que las vías sean de competencia del GAD provincial o gobierno central, presentará los informes de dichas entidades; de cada uno de los lotes involucrados.
 - Informe de Accidentes Geográficos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
 - Informe de delimitación de aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) emitido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, cuando el lote tenga dos o más edificabilidades.
- ** En caso de existir observaciones en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), deberá adjuntar los informes de las entidades competentes.





4. ¿CUÁL ES EL PROCESO PARA OBTENERLO?

- Llenar (a computadora) el formulario normalizado, determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, especificando la intervención o trabajos que se van a ejecutar.
- Presentar los requisitos previamente detallados en la ventanilla de Gestión Urbana de la Administración Zonal a la cual pertenezca el predio
- Una vez revisados los requisitos y el formulario por parte del funcionario a cargo del trámite, se emitirá la tasa correspondiente
- Toda vez cancelada la tasa en cualquier entidad bancaria, deberá acercarse a la unidad de Gestión Urbana para emisión de la LMU 20 Simplificada

MÁS INFORMACIÓN EN:

zonales.quito.gob.ec



Las ventanillas de Gestión Urbana de las Administraciones Zonales atienden de lunes a viernes en los siguientes horarios:



Lunes, miércoles y viernes:

08:00 a 16:00



Martes y jueves:

08:00 a 12:40



Licencia Metropolitana Urbanística (Licencia de Edificaciones Mayores o LMU 20 Ordinaria)



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL



¿QUÉ DEBO HACER SI QUIERO

**CONSTRUIR UNA EDIFICACIÓN CON UN ÁREA
MAYOR A 40 M2, EN MI TERRENO?**

Se deberá obtener una licencia para edificaciones mayores o LMU 20 Ordinaria

LMU 20 PARA EDIFICACIONES MAYORES

1. ¿QUÉ ES?

Es el permiso municipal emitido por la Administración Zonal para la construcción de edificaciones con un **área mayor a 40 m2**.

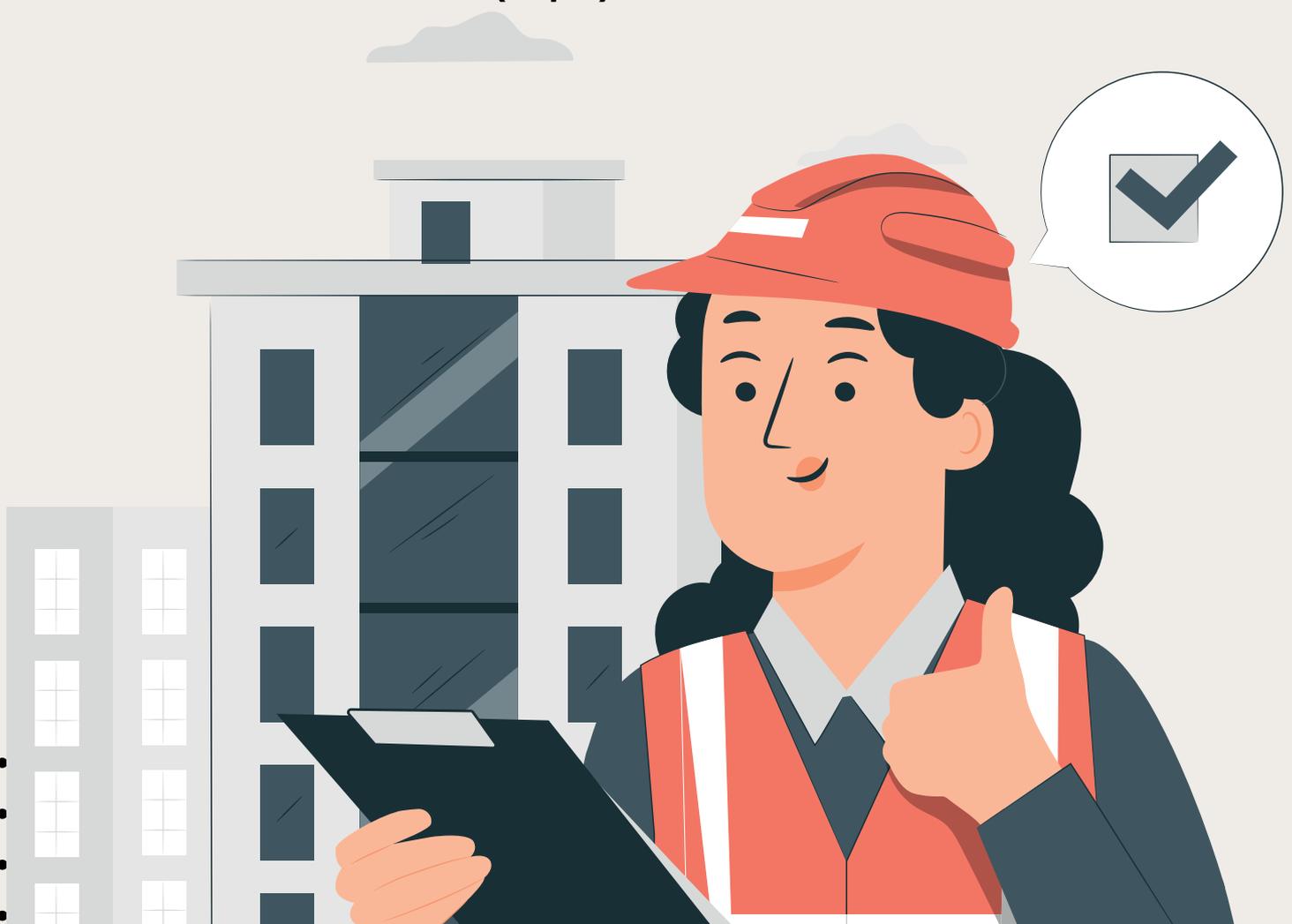
Tiene una **vigencia de 3 años** a partir de su fecha de emisión, y 3 años a partir de la notificación de inicio de proceso constructivo por parte del ciudadano a la Agencia Metropolitana de Control.



2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

De acuerdo a la Resolución AQ 008-2023, de 20 de marzo de 2023, los requisitos que se deben presentar son

- Certificados de conformidad del proyecto técnico arquitectónico y del proyecto técnico estructural y de ingenierías emitidos por la entidad colaboradora. **(Original)**
- 2 juegos originales de planos sellados por la entidad colaboradora, únicamente en caso de que se encuentren firmados de forma física.
- Contrato suscrito con el Empresa Pública de Gestión de Residuos – EMGIRS. **(Copia)**
- Certificado de Visto Bueno, emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, para proyectos arquitectónicos desde 500 m² de área bruta o edificaciones de más de 4 pisos incluidos subsuelos. **(Copia)**



3. ¿CUÁL ES EL PROCESO PARA OBTENERLO?

La aprobación de estos proyectos implica dos fases:

a) OBTENCIÓN DE CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD



La aprobación del proyecto técnico arquitectónico y proyecto técnico estructural y de ingenierías, se deberá realizar a través de la emisión de certificados de conformidad que garantizan el **cumplimiento de normativa técnica y legal, nacional y metropolitana, vigente.**



Actualmente el MDMQ mantiene convenios con el **Colegio de Arquitectos de Pichincha, y Desintecsa,** como entidades colaboradoras.



Los **requisitos para la obtención de los certificados de conformidad** los podrá encontrar en la página web de la entidades colaboradoras, (<https://www.ecp.ec/tramites/>) y (<http://desintecsa.com/>).

b) EMISIÓN DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA (LMU 20) DE EDIFICACIONES MAYORES

- Presentación de requisitos en la ventanilla de Gestión Urbana de la Administración Zonal a la cual pertenezca el predio
- El personal de ventanilla de la Administración Zonal emitirá la tasa correspondiente misma que podrá ser cancelada en cualquier entidad bancaria
- Toda vez cancelada la tasa en cualquier entidad bancaria, deberá acercarse a la unidad de Gestión Urbana con el comprobante de pago para emisión de la licencia

NOTA: EL ADMINISTRADO DEBERÁ REALIZAR LA NOTIFICACIÓN DE INICIO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO EN LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.



Municipio
de Quito

Secretaría de
COORDINACIÓN
TERRITORIAL

EL TRÁMITE PUEDE SER INGRESADO EN LÍNEA A TRAVÉS DE:

https://pam.quito.gob.ec/MDMQ_Tramites/Operativas/FrmFichaTramite?codtt=374

RECUERDE QUE TODOS LOS TRÁMITES SON GRATUITOS. LOS ÚNICOS COSTOS A SER CANCELADOS SON LOS CORRESPONDIENTES A LAS ÓRDENES DE PAGO.

Las ventanillas de Gestión Urbana de las Administraciones Zonales atienden de lunes a viernes en los siguientes horarios:



Lunes, miércoles y viernes:

08:00 a 16:00



Martes y jueves:

08:00 a 12:40

MÁS INFORMACIÓN EN:

zonales.quito.gob.ec

