

Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022

## GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### SECRETARÍA DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

#### CONSIDERANDO

**Que**, el artículo 226 de la Constitución, dispone que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;

**Que**, el artículo 227 ibídem determina 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**, el artículo 238 de la Constitución dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;

**Que**, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiestas: *“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 en uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)”*;

**Que**, en el Suplemento del Registro Oficial N° 461 de 7 de mayo de 2004, se publicó la Decisión 584 de la Comunidad Andina, que contiene el Instrumento Andino de Seguridad y Salud en el Trabajo;

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, establece: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. (...)”*;

**Que**, el artículo 84 del COOTAD determina que, entre otras, será función del Gobierno

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

del Distrito Autónomo Metropolitano: *“o) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas (...) que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial metropolitana con el objeto de precautelar el desarrollo ordenado de las mismas (...)”;*

**Que**, el artículo 135 del COOTAD desarrolla la forma de ejercicio de la competencia de fomento productivo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene 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**, el Decreto Ejecutivo N° 2393, publicado en el Registro Oficial N° 565 de 17 de noviembre de 1986 emitió el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente del Trabajo;

**Que**, el Código Municipal codificado, expedido mediante Ordenanza Metropolitana N° 037-2022, en el artículo 1796 señala: *“Acto administrativo de autorización.- 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.”;*

**Que**, el Código Municipal, en su artículo 1798, dispone: *“La LUAE integra las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, son o puedan ser concedidas por los distintos órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y, previo convenio de cooperación o colaboración, por otros órganos u organismos del sector público, en las siguientes materias:*

*a. Uso y ocupación del suelo, entendido éste como la compatibilidad de la actividad económica al uso de suelo, excepto en el caso de espacio público autorizado; b. Reglas técnicas en materia de prevención de incendios; c. Publicidad exterior, para la colocación de la identificación del establecimiento; d. Turismo; e. Movilidad; y, f. Cualquier otra autorización o materia que, bajo la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o por convenio de cooperación o colaboración, delegación o acto de descentralización, sea integrada a la LUAE mediante acto administrativo válido.*

*La emisión de las autorizaciones administrativas que integran la LUAE se regirán de conformidad con sus respectivas ordenanzas, resoluciones u otras normas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, según sea del caso, y serán otorgadas por los órganos municipales o del sector público, a quienes se denomina "Componentes de la LUAE" para efecto de este Capítulo. En un primer momento, la sola verificación del inicio de los procesos de autorización administrativa arriba indicados, dará lugar a la emisión de la LUAE, quedando el administrado obligado a cumplir con todos los trámites necesarios para la obtención de las autorizaciones que la integran, lo que conlleva la observancia y cumplimiento de las reglas técnicas, en cuyo caso la licencia podrá ser sujeta al proceso*

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

*de renovación a que hubiere lugar (...)*”;

**Que**, el artículo 1805 del Código Municipal establece sobre las Autoridades Administrativas Otorgantes de la LUAE: *“Los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la LUAE son: a. Las Administraciones Zonales Municipales, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario. b. Las Secretarías o quienes asumieren sus competencias, en los casos de procedimientos especiales. Sin perjuicio de lo arriba indicado la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad será el órgano conductor de los procedimientos de emisión de la LUAE en caso de conflicto o vacío procedimental. Dicha Secretaría tendrá la facultad de emitir, mediante resolución motivada, los manuales de procedimiento y reglamentos correspondientes, con el aporte de los componentes de la LUAE.”*;

**Que**, el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza PMDOT-PUGS N° 001-2021 publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1727 de 27 de octubre de 2021, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito 2021-2033;

**Que**, la Disposición Transitoria Décimo Primera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021, dispone: *“En el plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del desarrollo productivo y competitividad, en coordinación con el ente responsable de territorio, hábitat y vivienda, desarrollará las resoluciones, instructivos y condiciones de implantación, necesarios para el licenciamiento de actividades preexistentes incompatibles así como para el licenciamiento de las actividades restringidas según el cuadro de compatibilidad de uso de suelo del PUGS. Dicha normativa deberá emitirse un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.”*;

**Que**, mediante Resolución del Concejo Metropolitano N° C 286 de 10 de octubre de 2018, se resolvió expedir el Reglamento que establece las Condiciones Técnicas Mínimas Requeridas Previas al Otorgamiento a la LUAE para Actividades Económicas Preexistentes en Uso de Suelo Prohibido de Tipología CM1A;

**Que**, mediante Resolución N.º 008-SDPC-2017, de 27 de junio de 2017, se expidió el Manual de Procedimiento de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas, LUAE;

**Que**, mediante Resolución N° GADDMQ-SDPC-2020-0002-R de 22 de diciembre de 2020, se reformó la Resolución N° 008-SDPC-2017 de 27 de junio de 2017 para incluir el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) contenido en el Informe N.º 010-IT-UCI-DMGR-2020, así como sus anexos;

**Que**, mediante memorando N° GADDMQ-SDPC-2021-0279 de 10 de noviembre de 2021, se solicitó a los Componentes de la LUAE que remitan las condiciones a las que se deben sujetar las actividades económicas preexistentes incompatibles y actividades

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

restringidas;

**Que**, con oficio Nro. EPMGDT-GG-2021-0864 de 16 de noviembre de 2021, la Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico señala que las actividades turísticas incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan con condiciones de implantación de las actividades CZ1A (bares y discotecas) y CZ1B (salas de recepciones y banquetes), las cuales deben cumplir con los requisitos técnicos y administrativos establecidos en los reglamentos nacionales emitidos por el Ministerio de Turismo y además las ordenanzas y resoluciones distritales se mantengan de acuerdo con lo estipulado en la Resolución N° STHV-2018-0011;

**Que**, mediante memorando N° GADDMQ-CBDMQ-DP-2021-0411 del 18 de noviembre de 2021, el Director de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos señala que se mantendrán las condiciones técnicas en materia de prevención de incendios, de acuerdo a las normas administrativas y reglas técnicas reguladas en los reglamentos conforme el ordenamiento nacional y ordenanzas metropolitanas vigentes;

**Que**, mediante oficio N° GADDMQ-SS-2021-2479-OF de 18 de noviembre de 2021, el Secretario de Salud señala no constan como competencias de la Secretaría de Salud emitir las condiciones que deben regular las actividades económicas restringidas;

**Que**, mediante oficio N° GADDMQ-STHV-2021-1525-O de 10 de diciembre de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió las condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, que deben cumplir las actividades económicas preexistentes incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación;

**Que**, con oficio N° SM-2021-3076 de 30 de diciembre de 2021, el Secretario de Movilidad remitió el Informe Técnico N° 2021-SM-DMPPM-240 en el cual se establecen las condiciones de competencia de la Secretaría de Movilidad;

**Que**, con oficio N° STHV-DMGT-2022-1443-O de 14 de abril de 2022, el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió reformas a las condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, que deben cumplir las actividades económicas preexistentes incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación;

**Que**, el 25 de octubre de 2022, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana 044-2022, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 602 de 11 de noviembre de 2022, que contiene el Régimen de Administración del Suelo (RAS);

**Que**, la mencionada Ordenanza Metropolitana 044-2022 establece lo siguiente sobre el licenciamiento especial en usos de suelo incompatibles:

*“Artículo 2240.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo específico vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:*

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

*a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio.*

*b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.*

**Artículo 2241.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.-** Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:

*a. Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación.*

*b. Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.*

**Artículo 2242.- Autoridades Administrativas Otorgantes.-** Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa. Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través del Procedimiento Especial.”

**Que,** la Disposición General Segunda de la ya mencionada Ordenanza Metropolitana 044-2022 que contiene el Régimen de Administración del Suelo estipula: “**SEGUNDA.-** Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido y/o no cumplan con condiciones de implantación, que incumplieran con lo señalado en las normas especiales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente. Para las actividades económicas antes descritas, sólo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y



**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

*obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.”;*

**Que**, la mencionada Ordenanza Metropolitana 044-2022 deroga, a través de su disposición derogatoria tercera, el Anexo del Código Municipal denominado “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 CMI en el Distrito Metropolitano de Quito”, entre otros; y

Conforme a lo previsto en los artículos 226, 227 y 238 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; los artículos 66, 67 y 128 del Código Orgánico Administrativo, el artículo 71 del Código Municipal y la disposición transitoria décimo primera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021;

**RESUELVE:**

**“EXPEDIR EL INSTRUCTIVO QUE ESTABLECE LAS CONDICIONES PARA EL LICENCIAMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PREEXISTENTES INCOMPATIBLES Y DE ACTIVIDADES RESTRINGIDAS CONFORME AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO APROBADO POR ORDENANZA METROPOLITANA PMDOT-PUGS N.º 001-2021”**

**Capítulo I  
Generalidades**

**Art. 1.- Objeto.-** Este reglamento establece las condiciones requeridas para el licenciamiento de actividades preexistentes incompatibles y de actividades restringidas y/o que no cumplan condiciones de implantación según el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS N.º 001-2021 y sus apéndices del componente urbanístico.

**Art. 2.- Ámbito de Aplicación.-** El presente instructivo es de aplicación general en todo el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 3.- Justificación de Preexistencia.-** La preexistencia para la obtención de Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en las actividades económicas incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, siempre y cuando la actividad no conste en el apéndice del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo; y por tanto, no conste el sistema informático municipal, se justificará mediante la presentación física o electrónica de uno cualquiera de las siguientes evidencias de justificación:

a) Autorizaciones municipales que evidencien que han venido realizando la misma

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio.

**b)** Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS N.º 001-2021, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

**Capítulo II**

**Procedimientos y condiciones técnicas mínimas requeridas para actividades de Categoría I incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación**

**Art. 4.- Procesos y Manuales de Procedimientos.-** Las actividades asignadas a la Categoría I que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, se someterán al Procedimiento Ordinario de obtención de LUAE con inspección previa, siguiendo los procesos y aplicando los manuales y flujogramas aplicables para este procedimiento.

**Art. 5.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de arquitectura y urbanismo.-** Son condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos de Categoría I, las siguientes:

**a)** Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica contarán con acabados constructivos totalmente terminados.

**b)** Las superficies de los pisos serán homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.

**c)** Tener acceso a, al menos, una batería higiénico-sanitaria (inodoro y lavamanos).

**d)** Disponer de instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, en condiciones óptimas de utilización.

**e)** Los espacios dispondrán de ventilación e iluminación natural; o ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente.

**f)** No se podrá utilizar las aceras como sitio de estacionamiento ni como área de carga y descarga de productos, ni ser ocupadas con elementos propios a la actividad económica, salvo que dicha utilización se encuentre regulada bajo la normativa vigente y posea autorización para el efecto. Las aceras deben permitir la circulación peatonal libre, continua y segura, eliminando barreras arquitectónicas para el peatón.

**Art. 6.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad y gestión de riesgos.-** Las Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad que deben cumplir los establecimientos de Categoría I, serán las condiciones dispuestas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad según consta en el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.

Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022

### Capítulo III

#### Procedimientos y condiciones técnicas mínimas requeridas para actividades Categoría II que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan con condiciones de implantación

#### Sección I

#### Actividades turísticas

**Art. 7.- Procesos y Manuales de Procedimientos.-** Las actividades asignadas a la Categoría II que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, y que sean consideradas como turísticas conforme la normativa nacional y metropolitana vigente, se someterán al Procedimiento Ordinario de obtención de LUAE, con inspección previa siguiendo los procesos y aplicando los manuales y flujogramas aplicables para este procedimiento.

**Art. 8.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de arquitectura y urbanismo.-** Las condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos turísticos de Categoría II, que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, son las siguientes:

- a) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica contarán con acabados constructivos totalmente terminados.
- b) Las superficies de los pisos serán homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.
- c) El área mínima para habitación en establecimientos de alojamiento contendrá espacio suficiente para una cama de 1,35m de ancho por 1,90m de largo, con circulación de 0,90m en, al menos, dos costados de la cama y un espacio para guardarropa mínimo de 1,00m de largo, con un ancho de 0,60m. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.
- d) Disponer con el número de servicios higiénicos o baterías sanitarias de acuerdo a la normativa turística vigente.
- e) Disponer de instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, en condiciones óptimas de utilización.
- f) En caso de poseer escaleras, estas deben ser de materiales incombustibles, con un ancho uniforme de al menos 0,90m con una huella mínima de 0,28m y dispondrá de pasamanos. Esta norma se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ, siempre y cuando las condiciones de seguridad para el usuario estén garantizadas.
- g) Los espacios dispondrán de ventilación e iluminación natural; en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente.

**Art. 9.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad y gestión de**



**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

**riesgos.-** Las Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad que deben cumplir los establecimientos turísticos de Categoría II, serán las condiciones dispuestas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad según consta en el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Sección II**

**Actividades no consideradas como turísticas**

**Art. 10.- Procesos y Manuales de Procedimientos.-** Las actividades asignadas a la Categoría II que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, y que no sean consideradas como turísticas conforme la normativa nacional y metropolitana vigente, se someterán al Procedimiento Ordinario de obtención de LUAE con inspección previa, siguiendo los procesos y aplicando los manuales y flujogramas aplicables para este procedimiento.

**Art. 11.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de arquitectura y urbanismo.-** Las condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos no turísticos pertenecientes a la Categoría II que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, se detallan a continuación:

**11.1. Normativa general aplicable a todas las actividades económicas de esta categoría**

- a) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica contarán con acabados constructivos totalmente terminados.
- b) Las superficies de los pisos serán homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.
- c) Tener acceso al menos a una batería higiénico-sanitaria (inodoro y lavamanos).
- d) Disponer de instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, en condiciones óptimas de utilización.
- e) En caso de poseer escaleras, estas deben ser de materiales incombustibles, con un ancho uniforme de al menos 0,90m con una huella mínima de 0,28m y dispondrá de pasamanos. Esta norma se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ siempre y cuando las condiciones de seguridad para los usuarios estén garantizadas.
- f) Los espacios dispondrán de ventilación e iluminación natural; en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente.
- g) En caso de requerir guardianía privada, dispondrán de un área mínima de 1,62m la misma que no podrá ser implantada ocupando espacio público. La altura mínima libre en

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

su interior no será menor de 2,30m y contará con acceso a una batería higiénico- sanitaria (inodoro y lavamanos).

**11.2. Normativa específica adicional aplicable para las actividades económicas de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y/o motocicletas:** A más de las normas establecidas en el numeral 1 del presente capítulo, los establecimientos de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y/o motocicletas deberán cumplir lo siguiente:

- a) El ancho mínimo útil de la puerta de ingreso vehicular será de al menos el 40% del frente del lote cuando éste sea menor o igual a 12m; y de 4,80m cuando el frente del lote sea mayor a 12m. En todo caso, las puertas no podrán batirse hacia el espacio público.
- b) Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50m ni mayor de 3,50m.
- c) En el área de trabajo, el piso será de hormigón o similar o recubierto con material para alto tráfico antideslizante.
- d) Las áreas de trabajo serán cubiertas, la altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso o de la cubierta no será inferior a 2,80m.
- e) Todas las paredes limitantes de las áreas de trabajo estarán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80m.

**Art. 12.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad y gestión de riesgos.-** Las Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad que deben cumplir los establecimientos de actividades no turísticas asignadas a la Categoría II, serán las condiciones dispuestas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad según consta en el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Capítulo IV**

##### **Condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de las actividades de Categoría III y al Procedimiento Especial, incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación**

**Art. 13.- Procesos y Manuales de Procedimientos.-** Las actividades asignadas a la Categoría III o al procedimiento especial que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, se someterán al Procedimiento Especial de obtención de LUAE, siguiendo los procesos y aplicando manuales y flujogramas aplicables para este procedimiento.

#### **Sección I**

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

**Actividades de Categoría III asignadas a procedimiento especial, actividades de tipología industrial; de almacenamiento y bodegaje**

**Art. 14.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de arquitectura y urbanismo.-** Las condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos preexistentes de Categoría III que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, son las siguientes:

**14.1. Normativa aplicable a todas las actividades económicas de esta categoría.**

- a) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica contarán con acabados constructivos totalmente terminados.
- b) Las superficies de los pisos serán homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes.
- c) Las edificaciones estarán provistas de baterías sanitarias según el número de trabajadores, estos estarán distribuidos de acuerdo al tipo y característica de la actividad. El número de piezas sanitarias se establecen en el siguiente cuadro:

**Piezas sanitarias requeridas**

Número de trabajadores	Número de piezas sanitarias para mujeres	Número de piezas sanitarias para hombres
1-15	1L, 1i	1L, 1U, 1i
16-50	2L, 2i	2L, 2U, 2i
51-100	3L, 3i	3L, 3U, 3i
101-200	4L, 4i	4L, 4U, 4i
Por cada 50 adicionales	1L, 1i	1L, 1U, 1i
<i>Guía:</i>	<i>L = Lavamanos / U = Urinario</i>	<i>/ i = inodoro (RTAU)</i>

- d) Disponer de instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, en condiciones óptimas de utilización.
- e) Los espacios dispondrán de ventilación e iluminación natural; en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente.
- f) En caso de requerir guardiana privada, dispondrán de un área mínima de 1,62m y la misma que no podrá ser implantada ocupando espacio público. La altura mínima libre en su interior no será menor de 2,30m y contará con acceso a una batería higiénico- sanitaria (inodoro y lavamanos).

**14.2. Normativa específica y requisitos adicionales aplicables para las actividades económicas de: Estaciones de Servicios, Gasolineras y Depósitos de Combustibles:** Además de la Normativa general descrita en el numeral 1 de este artículo, es obligatorio

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles, lo siguiente:

- a) Cada isla tendrá una cubierta cuya altura libre no será menor a 4,20m medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria para cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible.
- b) En las áreas de almacenamiento, distribución y/o comercialización de combustibles, el piso será de material no absorbente.
- c) Dispondrán de un vestidor y una batería sanitaria para empleados compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua caliente.

**14.3. Normativa específica y requisitos adicionales aplicables para las actividades económicas industriales:** Además de la Normativa general descrita en el numeral 1 de este artículo, es obligatorio para actividades industriales lo siguiente:

- a) Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros contarán con una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 15,21m<sup>2</sup>.
- b) En caso de poseer escaleras, estas deben ser de materiales incombustibles, con un ancho uniforme de al menos 0,90m con una huella mínima de 0,28m y dispondrá de pasamanos.

**Art. 15.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad y gestión de riesgos.-** Las Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad que deben cumplir los establecimientos preexistentes de Categoría III que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, serán las condiciones dispuestas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad según consta en el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.

## **Sección II**

**Actividades de Categoría III y sujetas a procedimiento especial, que requieren inspección de la Secretaría de Movilidad**

**Art. 16.- Actividades económicas de Categoría III sujetas a condiciones técnicas en materia de movilidad.-** La Secretaría de Movilidad verificará, mediante inspección realizada directamente o por delegación, el cumplimiento de condiciones técnicas mínimas de movilidad, en el procedimiento de obtención de LUAE, las actividades económicas Categoría III pre existentes e incompatibles con el uso de suelo que requieran inspección.

## **Sección III**

**Actividades de Categoría III y sujetas a procedimiento especial, pertenecientes a la tipología CZ1A y CZ1B**

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

**Art. 17.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de Arquitectura y Urbanismo.-**

Las condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos preexistentes de Categoría III que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, pertenecientes a la tipología CZ1A y CZ1B, son las siguientes:

- a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente a la vía pública, plazas, patios y calles o corredores que conduzcan a escaleras de salida.
- b) El piso del establecimiento será al menos pavimentado o con acabados constructivos que faciliten las tareas de limpieza. En el caso de actividades turísticas, los pisos, paredes y techos deben ser de material resistente a la corrosión, impermeable, antideslizante y de fácil lavado.
- c) En caso de poseer escaleras, estas deben ser de materiales incombustibles, con un ancho uniforme de al menos 0,90m con una huella mínima de 0,28m y dispondrá de pasamanos. Adicionalmente deben estar recubiertas de material antideslizante. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.
- d) Dispondrán con el número suficiente de baterías sanitarias según su aforo y de acuerdo con la normativa vigente.
- e) Los espacios dispondrán de ventilación e iluminación natural; en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente.
- f) Disponer de las instalaciones eléctricas, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, en condiciones óptimas de utilización.
- g) En áreas históricas y/o predios inventariados se observarán adicionalmente las condiciones técnicas previstas en el capítulo de las áreas históricas y patrimonio del Código Municipal codificado (artículos 3393 a 3433). Para el efecto, la Unidad de Áreas Históricas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el informe técnico correspondiente.

**Art. 18.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad y gestión de riesgos.-** Las Condiciones Técnicas Mínimas en materia de seguridad que deben cumplir los establecimientos preexistentes de Categoría III que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, pertenecientes a la tipología CZ1A y CZ1B, serán las condiciones dispuestas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad según consta en el Manual de Procedimiento Inspección Técnica en Materia de Seguridad y Gestión de Riesgos previa Obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 19.- Condiciones Técnicas Mínimas en materia de Movilidad.-** Es competencia de la Secretaría de Movilidad realizar inspecciones en el proceso de otorgamiento de LUAE a los siguientes tipos de establecimientos:

1. Cuando los establecimientos fijos de las tipologías CZ1A (bar, peña bar, karaoke,



**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

discotecas, billares, pool bar y CZ1B (piano bar, café bar, café concierto, salón de banquetes y recepciones), tengan superficie mayor a 200,00m<sup>2</sup>.

**2.** Todo establecimiento de tipología CM1 (moteles, night club, cabarets, casas de citas) y Centros de Faenamiento y Procesamiento de Carnes cuya área se desarrolla su actividad sea mayor a 300,00 m2.

En esta inspección, la Secretaría de Movilidad verificará que los establecimientos que cumplan las siguientes condiciones:

**a)** En establecimientos (locales comerciales) esquineros, los ingresos y salidas vehiculares (ancho mínimo 2,70m) deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

**b)** Los establecimientos (locales comerciales), deberán disponer en el interior de su predio un número mínimo de plazas de estacionamientos vehicular de conformidad en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

**c)** Colocar señalización vertical que identifique el ingreso-salida, cuando estas sean independientes, y si es un solo ingreso-salida, deberá contar con la identificación del sitio de plazas de estacionamientos para clientes del mismo.

**d)** Colocar señalización preventiva visual y sonora (luz-alarma), la misma que tendrá que ser colocada en ingresos-salidas de los establecimientos (locales comerciales).

**e)** Las rampas de ingreso-salida de vehículos en aceras deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

**f)** Dentro del total de plazas de estacionamientos, deberá asignarse módulos de estacionamientos para personas con discapacidad y vehículos menores (motos-bicicletas), de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

**g)** Así también se verificará que las aceras no podrán ser utilizadas para actividades laborables relacionadas a la razón social de los establecimientos.

**h)** Para establecimientos de venta al por menor de combustibles para vehículos automotores y motocicletas en establecimientos especializados (GASOLINERAS):

**h.1)** Si son nuevas construcciones deberán presentar el Estudio de Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos por la entidad municipal del DMQ competente a partir del 16 de Diciembre de 2011.

**h.2)** Si ya son preexistentes y operaban anteriormente al 16 de Diciembre de 2011, se verificará las siguientes condiciones:

**1.** Distancia mínima entre ejes de entrada-salida de vehículos será de 15,00m (vías arteriales y colectoras).

**2.** En área urbana los anchos de ingreso-salida de vehículos será de mínimo de 5,00m y máxima de 8,00m.

**3.** En vías arteriales principales (excepto áreas urbanas), el ancho de ingreso-salida de vehículos será mínimo 12,00m y máximo 15,00m, medidas desde el borde exterior de la acera.

**4.** El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de ingreso-salida no será mayor a 45° grados, ni menor a 30° grados, se medirá desde el interior de la acera.

Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022

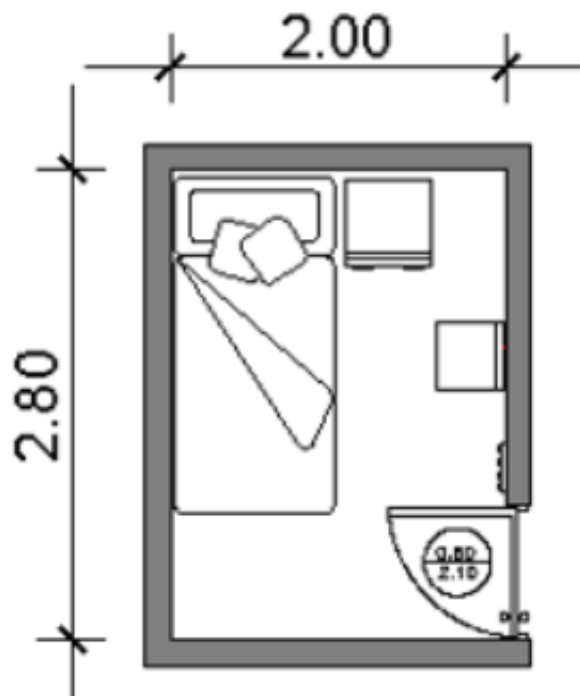
5. Estos establecimientos deberán contar con señalización horizontal, vertical de advertencia en los ingresos-salidas de vehículos en lugares visibles.
6. Además deberá presentar documento que certifique la fecha de inicio de operación del establecimiento (LUAE).

**Sección III**

**Actividades de tipología CM1 preexistentes e incompatibles**

**Art. 20.- Condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo.-** Las condiciones técnicas mínimas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos preexistentes de Categoría III que sean incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación, pertenecientes a la tipología CM1, son las siguientes:

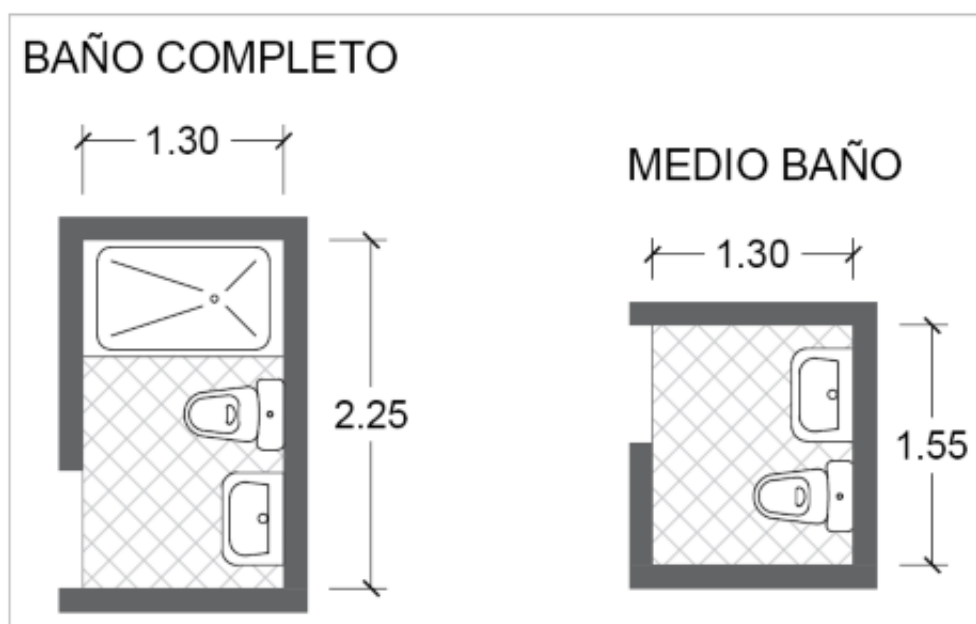
- a) Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán de 2,00m de ancho por 2,80m de largo, permitiendo un margen de tolerancia del 10%. Las puertas de las habitaciones podrán abatirse hacia el interior o ser corredizas.



Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022

b) Contarán con área de vestidores, casilleros y al menos con un baño completo (lavamanos, inodoro y ducha) en el área de habitaciones y un medio baño (lavamanos e inodoro) en las áreas de salón. Se verificará las medidas mínimas conforme a los gráficos a continuación, permitiendo un margen de tolerancia del 10%:



c) Cada habitación dispondrá de ventilación e iluminación, sea natural o ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial. Las salas donde se realicen espectáculos, pistas de baile, tarimas o similares dispondrán de ventilación por medios mecánicos.

d) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica deberán contar con acabados constructivos totalmente terminados.

e) Las superficies de los pisos deberán ser homogéneas, libres de imperfecciones, cuyas características faciliten las tareas de limpieza, y antideslizantes solo para las áreas húmedas.

f) Las puertas principales de acceso deberán comunicar directamente a la calle o a un espacio abierto.

g) En caso de existir escaleras, estas deberán ser de materiales con alta resistencia al fuego, con un ancho uniforme de al menos 0,90m, con una huella mínima de 0,28m y dispondrá de pasamanos. Este requerimiento se exceptúa para actividades económicas que se realicen en bienes inmuebles patrimoniales del DMQ.

h) Las circulaciones del establecimiento deberán estar libres de obstrucciones e iluminadas.

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

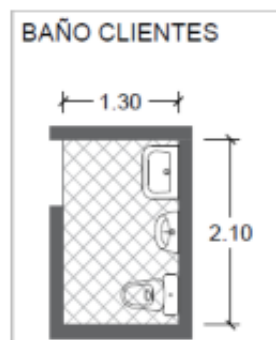
**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

- i) El establecimiento deberá asegurar el aislamiento visual en sus fachadas, sea con vidrio translúcido, vinilos en ventanas y mamparas, o similares.
- j) El establecimiento no tendrá comunicación con locales o inmuebles.
- k) Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos, deben estar en condiciones adecuadas para su funcionamiento.
- l) El número mínimo de baños (entiéndase como baño a lavamanos, inodoro y urinario) para clientes en el establecimiento se determinará con base al aforo, según el siguiente cuadro:

**Baños para la clientela**

<b>Aforo</b>	<b>Número de baños</b>
Hasta 60 personas	2
De 61 a 120 personas	4
De 121 a 180 personas	6
De 181 en adelante	2 por cada 60 personas

Se verificará las medidas mínimas según el siguiente gráfico. Se permite un margen de tolerancia del 10%:



**Capítulo V**

**Otras obligaciones para actividades económicas preexistentes incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación**

**Art. 21.- Condiciones Técnicas en materia de Prevención contra Incendios.-** Las normas administrativas y reglas técnicas correspondientes a la prevención contra incendios a ser cumplidas por las actividades económicas reguladas por el presente instructivo se sujetarán al ordenamiento legal vigente.

**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

**Art. 22.- Condiciones Técnicas en materia Turística.-** Para las actividades económicas turísticas preexistentes incompatibles con el uso y/o que no cumplan condiciones de implantación, además de cumplir con las condiciones establecidas en el presente instrumento, estarán obligadas a cumplir e implementar la normativa nacional y metropolitana vigente en materia turística, en la que se establecen los requerimientos y parámetros técnicos, documentales y legales necesarios para su funcionamiento. Para el caso de actividades económicas de tipología CZ1A y CZ1B, deben obtener el Registro Turístico con la más alta categoría existente en la normativa turística vigente.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-** El cumplimiento de las Condiciones Técnicas descritas en el presente documento no exime a persona natural o jurídica alguna del cumplimiento de las demás normas nacionales y metropolitanas que regulen el ejercicio de su actividad económica.

**Segunda.-** En caso de que la actividad económica constante en la autorización de funcionamiento o LUAE con la que se busca demostrar la preexistencia, no coincida con alguna de las existentes en el Catálogo de Actividades vigente y cumpla con los demás parámetros establecidos en el artículo 3 del presente instrumento, para iniciar el trámite de obtención de la Licencia Única para Actividades Económicas, se deberá seleccionar la actividad económica que más se aproxime a la constante en el documento de preexistencia.

**Tercera.-** Para actividades consideradas como turísticas, cuyo giro de negocio sea el servicio de alojamiento, se podrá demostrar la preexistencia con el Registro Turístico emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico - Quito Turismo, en caso de que, por motivos de aplicación de la normativa nacional turística, la actividad original deba ser recategorizada o clasificada.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Para las actividades económicas cuyo licenciamiento este sujeto a inspecciones por parte de las dependencias municipales que en el ámbito de sus competencias deban verificar el cumplimiento de condiciones técnicas, expedirán los formularios que sean necesarios en un plazo de 15 días, contados a partir de la suscripción de este instrumento para coordinar su implementación.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**Primera.-** Derógase la Resolución Administrativa N° STHV-2018-011 de 10 de septiembre de 2018.

**Segunda.-** Derógase la Resolución Administrativa N° GADDMQ-SDPC-2022-0002-R de 9 de noviembre de 2022.



**Resolución Nro. GADDMQ-SDPC-2022-0003-R**

**Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022**

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

**Notifíquese y cúmplase.-**

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 16 de noviembre de 2022.

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Daniela Espinoza Barriga

**SECRETARIA**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD**

Anexos:

- Resolución GADDMQ-SDPC-2020-0002-R
- Manual Inspeccion tecnica Seguridad Riesgos
- Anexo 1 Ficha Inspeccion en materia de seguridad y riesgos.
- Anexo 1\_1 Botiquin Primeros Auxilios
- Anexo 1\_2 Clasificacion de Agrietamientos
- Anexo 1\_3 Declaracion de mantenimiento
- Anexo 1\_3\_1 Observaciones tecnicas y cronograma
- Anexo 1\_4 Formas de apilado
- Anexo 1\_5 Protocolo ante amenazas naturales
- Anexo 2 Formato unico de informe de inspeccion
- Anexo 3 Procedimiento para informes tecnicos DMGR.
- Anexo 4 Formato de Plan de Emergencia.

