

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1648-OF

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

Asunto: Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, del Capítulo de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio No. STHV-2022-1599-O de 07 de octubre de 2022, el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha puesto en mi conocimiento la iniciativa legislativa con su criterio favorable del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, del Capítulo de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes.

Con base en el referido antecedente, se ha analizado la pertinencia del mencionado proyecto de ordenanza, por lo que en ejercicio de la facultad privativa del alcalde establecida en la letra d) del artículo 90 del COOTAD, en concordancia con los artículos 12 y 13 de la resolución C074 de 8 de marzo de 2016 le pongo en su conocimiento la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, del Capítulo de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes.

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se comunique con su contenido a la Comisión de Uso de Suelo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1648-OF

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

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Referencias:

- STHV-2022-1599-O

Anexos:

- final_revisado_sustitutiva_ordenanza_metropolitana_no__004.docx
- STHV-2022-1380-O.pdf

Copia:

Señor Magíster
Julio Andres Escobar Cardenas
Asesor de Alcaldía
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ASESORÍA

Señor Arquitecto
Mauricio Ernesto Marín Echeverria
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda - Funcionario Directivo 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Andres Escobar Cardenas	jaec	AM-AA	2022-10-14	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	AM	2022-10-16	



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS IZQUIERDO



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante las últimas tres décadas, Quito ha experimentado un importante crecimiento demográfico producto del crecimiento natural y de procesos migratorios. De manera concomitante, la demanda de suelo urbanizado, vivienda, trabajo, equipamientos, infraestructura y servicios públicos ha crecido - incluso a ritmos más acelerados que aquellos registrados por el crecimiento demográfico- generando procesos formales e informales de habilitación de suelo y de edificación. Una expresión sintomática de la incidencia de los procesos auto-gestionados de suelo es visible a través de los esfuerzos que el Municipio lleva a cabo en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los cuales, desde hace más de una década, se orientan a formalizar urbanística y legalmente a importantes sectores de la ciudad que se desarrollaron sin contar con las licencias urbanísticas previstas en la normativa.

La informalidad constructiva también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta casuística, también es posible verificar edificios públicos o de interés público, edificados sin contar con las autorizaciones municipales.

Estos fenómenos, el descalce entre la demanda y oferta de suelo y vivienda asequibles y la escasa capacidad de control urbano, son las principales causas del mantenimiento e incluso incremento de los índices de informalidad urbana y por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

Por otro lado, esta condición también les impide convertirse en sujetos de crédito ante las entidades del sistema financiero público o privado, tomando en consideración que la inseguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble limita el acceso a crédito hipotecario y disminuye ostensiblemente las garantías reales de numerosas familias que tendrían capacidad de apalancar mayores recursos para su desarrollo.

La inseguridad jurídica también se extiende a las transacciones de dominio de estos bienes, pues en la compra venta de estos inmuebles, las obligaciones que pesan sobre el vendedor convertido por ley en garante del daño que pudiera ocasionar al promitente comprador, por efecto de la cosa enajenada esto es, el no estar legalmente la edificación o inmueble registrado en el catastro y Registro de la Propiedad, puede generar consecuencias futuras como son la de una multa e incluso el derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada con la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma. La gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestros albañiles o realizados por los mismos propietarios de los edificios, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que las edificaciones formales están obligadas a observar.

Es por tales motivos, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto, desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, sancionada el 27 de marzo del 2006, con un plazo de un año contados a partir de su sanción; reformada por la Ordenanza 3686, misma que fuera sancionada el 22 de junio de 2007, con un plazo de vigencia de un año.

Así mismo, el 10 de Julio del 2008 se sancionó la Ordenanza Metropolitana 3737, sin determinar un plazo de su vigencia, para reconocer las edificaciones de los barrios en proceso de regularización, siendo derogada por la Ordenanza Metropolitana 434, la cual fue sancionada el 24 de septiembre del 2013, con un plazo de dos años; es decir vigente hasta el 23 de noviembre de 2015, en la cual se incorpora una ficha para dimensionar la vulnerabilidad estructural.

Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos que le anteceden, para considerar las diferentes formas de reconocimiento y/o regularización implementadas en el territorio y sus resultados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de propiedad privada sin contar con la respectiva autorización o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan ser incorporadas en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos.

No obstante de la posibilidad generada a partir de la promulgación de la presente ordenanza, es necesario precisar que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación de observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y, por tanto, obtener la licencia metropolitana urbanística LMU(20) antes de iniciar cualquier proceso constructivo, independientemente de las actividades que se desarrollen en el predio, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumpla los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

La presente ordenanza establece los procedimientos para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes, es decir aquellas que se edificaron sin observar el procedimiento formal de licenciamiento e incluso, en ciertos casos, excedieron la normativa establecida en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Para estos casos, el presente marco normativo se constituye en vehículo de reconocimiento y/o regularización por cuanto dichas construcciones se encuentran consolidadas manteniendo un status irregular al no contar con la respectiva autorización municipal. De esta manera la ordenanza busca garantizar a las personas el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada y digna, que permita garantizar la sismo resistencia de la edificación frente a los eventos de vulnerabilidad sísmica que puedan producirse, así como brindar seguridad jurídica y opciones de desarrollo al patrimonio edificado existente.

La modelación correspondiente a eventos telúricos de gran magnitud refleja la probabilidad de tener daño extensivo en todas las tipologías que oscila entre el 70 al 90%. Para eventos telúricos de magnitud media, la probabilidad de tener daño completo en todas las tipologías oscila entre el 30% al 60%. Para eventos telúricos de baja intensidad, se prevé que se presenten niveles de daño extensivos superiores al 10%.

La modelación correspondiente a los escenarios de eventos telúricos aplicables a la ciudad refleja la probabilidad de tener daños extensivos en todas las tipologías de edificación. La evaluación estructural de las edificaciones susceptibles de ser reconocidas es por tanto indispensable para salvaguardar la seguridad de los habitantes de la ciudad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos., de de y de, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (la “Constitución”), prevé que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica

Que, el artículo 31 de la Constitución determina que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática del territorio, en la función social y ambiental de la propiedad, que resultan en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

- Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución, en lo que respecta al derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, garantiza el acceso a la propiedad el cual se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;
- Que,** el numeral 9 del mismo artículo 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales;*
- Que,** el literal n) del artículo 84, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), señala como función de los gobiernos autónomos distritales: *“regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”*;
- Que,** el literal e) del artículo 90 COOTAD, en cuanto se refiere a las atribuciones del alcalde o alcaldesa metropolitano, señala: *“Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”*;
- Que,** el artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. (...) Para el caso de riesgos sísmicos los*

Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención.”;

- Que,** el artículo 277 del Código Orgánico Administrativo (COA), en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: *“El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia. (...) El pago de la diferencia se puede efectuar en cuotas periódicas que cubran el capital, intereses y multas, según corresponda, en plazos que no excedan de 24 meses contados desde la fecha de notificación de la resolución con la que se concede las facilidades de pago, salvo que haya previsto un régimen distinto en la ley. (...) Al órgano concedente le corresponde determinar, dentro del plazo máximo previsto en el párrafo precedente y en atención al contenido de la petición, aquel que se concede a la o al deudor.”*
- Que,** el artículo 494 del COOTAD textualmente expresa que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;*
- Que,** el artículo 495 del COOTAD precisa que *“el valor de la propiedad 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 otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: *“(...) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)”;*
- Que,** los incisos primero y segundo del artículo 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) prevén: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de la edificación, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de las obras, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. (...) Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran*

alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas.”;

Que, la disposición transitoria Décimo primera de la LOOTUGS , señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizaran en el plazo de un año una evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción, en especial las de alta concurrencia de personas, según los parámetros establecidos por el Consejo Técnico, con la finalidad de determinar aquellas que incumplan con las normas sobre construcción y riesgo, en caso de determinar incumplimientos que pongan en peligro dichas estructuras frente a fenómenos naturales se declararan en ruina y se aplicará lo dispuesto en el artículo 82, numeral 2 de esta Ley. En el caso de incumplimiento de esta obligación el ente rector nacional realizará dicha evaluación a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Para el efecto se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...);”*

Que, el anexo técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito asigna los usos del suelo, y en el punto 1.2 se menciona que *“en el territorio distrital en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas. (...) La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas, y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUOS. Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación”;*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 432, en su artículo 6, sustituye la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 172, la cual señala: *“A partir de la vigencia de esta ordenanza las infracciones y sanciones previstas en el capítulo VIII, incluido por este acto normativo, sustituyen a las previstas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 172”;*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone: *“A petición del interesado o por iniciativa municipal se regularizaran las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público. (...) El plazo de reconocimiento y/o regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado. (...) La regularización supone el reconocimiento y/o regularización de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información integral, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar.*

(...) El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.”;

Que, el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 433, agregó la Disposición Séptima que dice: *“En los casos en que, mediante informe de la Agencia Metropolitana de Control, se estableciera que las edificaciones que han concluido su proceso constructivo y, en el plazo de vigencia del permiso o licencia de construcción no hubieren requerido los controles y/o solicitado la Licencia de Habitabilidad, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a ejecutar las respectivas garantías”;*

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y su codificación publicada el 14 de julio de 2021, que contiene y sistematiza la normativa de carácter general, vigente, emitida por el Cuerpo Edilicio desde el año 1997;

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes que no cuenten con autorizaciones municipales y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU 20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL
PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO DEL
RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo (...1).- Objeto.- El presente Capítulo tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que cumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo.

Artículo (...2).- Título jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denomina “Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente” o LMU (22).

Artículo (...3).- Ámbito de aplicación.- El presente Capítulo es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo (...4).- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización.- El acto de reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios de los inmuebles previo al pago de los valores correspondientes por la emisión de la LMU (22), en el Libro del Presupuesto, Finanzas y Tributación del Código Municipal, cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización sean ingresadas en los 36 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza.

Los actos de reconocimiento y/o regularizaciones correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del mes 37, contados desde la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con un recargo anual aplicado a la tasa de reconocimiento y/o regularización, equivalente al 1 x 1000 del avalúo actualizado de la edificación por cada año transcurrido.

Artículo (...5).- Tipos particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 2 tipos de edificación en función de su área de construcción y número de pisos:

1. Edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m² de área de construcción;
2. Edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m² de área de construcción.

A este proceso no se podrán acoger las edificaciones existentes que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional o en las delimitaciones de áreas históricas, las cuales seguirán el procedimiento establecido en la normativa metropolitana específica.

Artículo (...6).- Requisitos generales para los tipos de edificaciones existentes.- El titular del inmueble y el profesional responsable a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización, deberán cumplir con los requisitos establecidos a continuación:

a. Levantamiento arquitectónico de la Edificación, que contendrá:

- Implantación de la edificación sobre el plano topográfico georreferenciado del lote de terreno con áreas debidamente regularizadas;
- Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
- Memoria descriptiva y fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

b. Evaluación simplificada de estructuras existentes: en función de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo *Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras*, y la Guía Práctica respectiva, vigentes, que contendrá:

- Geometría de la estructura, en planta, secciones y elevación;
- Características de la edificación, materiales y sistema estructural, condiciones de los elementos estructurales y no estructurales, descripción de irregularidades y patologías;
- Evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica, la misma que es responsabilidad absoluta del propietario y del profesional a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización;
- Propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, cuando corresponda, la misma que es responsabilidad absoluta del propietario y del profesional a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización.

Artículo (...7).- Procedimiento .-La LMU (22) se sujetará al procedimiento ordinario. Con base a los requisitos administrativos constantes en el presente capítulo, así como, inspección in situ para verificar que la documentación entregada corresponde a la edificación a reconocer y/o regularizar, las Entidades Colaboradoras acreditadas para el efecto emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Los requisitos previstos contarán con la firma de responsabilidad del propietario y de los profesionales responsables a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización.

Con los informes de registro, y el pago de los valores correspondientes, la Administración Zonal competente emitirá la LMU (22) y concluirá el proceso administrativo.

Solo en caso de que la edificación requiera realizar reforzamiento estructural, el proceso concluirá con la emisión del certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural emitido por la Agencia Metropolitana de Control.

Artículo (...8).- Naturaleza y alcance.- La LMU (22), es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad exclusivamente reconoce una edificación existente que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en el presente Capítulo.

La expedición de la LMU (22) causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Una vez obtenida la LMU (22), la Dirección Metropolitana de Catastros a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales procederán a ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas.

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

Con la expedición de la LMU (22) se autoriza el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural de la edificación, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con los estudios correspondientes a la evaluación estructural conforme a los requisitos establecidos en el presente Capítulo, en cuyo caso, el plazo para ejecutar las intervenciones constructivas será correspondiente al tiempo de vigencia de una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionatorios previstos en la normativa vigente, y ponerlo en conocimiento de la Autoridad Administrativa Otorgante para que deje sin efecto la LMU (22).

Artículo (...9).- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización.- Conjuntamente con la expedición de la LMU (22) y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento y/o regularización no requiera ejecutar obras de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el informe del registro correspondiente, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación reconocida; sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20), bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

En caso de que se requieran obras de intervención y/o reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control previa verificación del cumplimiento del proceso constructivo de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, emitirá el Certificado de Conformidad de finalización del reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en los Informes de Registro correspondientes. Con la emisión de este Certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar o modificar la edificación existente, conforme al procedimiento vigente.

Artículo (...10).- Alcance y efectos de la evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica y propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, cuando corresponda.- La evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y de torsión de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

Los profesionales responsables a cargo, habiendo definido el grado de vulnerabilidad de la edificación existente, determinarán si esta requiere realizar un análisis de evaluación estructural completo de tal manera de cumplir con los parámetros de desempeño

establecidos en la normativa vigente, y propondrá la intervención y/o reforzamiento estructural de la edificación según corresponda; todo esto se reflejará en la memoria de cálculo y planos correspondientes, las mismas que serán de absoluta responsabilidad de los profesionales. El análisis de evaluación estructural deberá sustentarse con estudios geotécnicos, ensayos que determinen las propiedades de los materiales y otros estudios necesarios a criterio de los profesionales responsables.

La intervención y/o reforzamiento estructural de la edificación de requerirse, será de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios de la edificación, de forma posterior a la emisión de la LMU (22), en los plazos previstos en el presente Capítulo.

Artículo (...11).- Casos admisibles.- Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y/o regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción que haya ejecutado posteriormente modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.
2. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción y que no hayan obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.
3. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren terminadas, en obra gris, o en su defecto tengan levantadas columnas y cubierta que delimite el área de construcción a regularizar y/o reconocer. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales, horizontales y mampostería perimetral.

Artículo (...12).- Condiciones particulares de los casos admisibles.- Procederán las solicitudes de otorgamiento de la LMU (22) incluso para las edificaciones que estén inmersas en las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en el aprovechamiento vigente;
2. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica con voladizos, garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera en el punto más desfavorable.

Artículo (...13).- Casos no admisibles.- No podrán sujetarse al acto de reconocimiento y/o regularización las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos:

1. Las edificaciones que ocupen total o parcialmente el espacio público.
2. Las edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o áreas de protección especial.
3. Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio.
4. Las edificaciones implantadas en zonas de amenaza o riesgo no mitigable en movimientos en masa o subsidencia, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
5. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos sancionatorios.
6. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al petitionerio.
7. Las edificaciones implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.
8. Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuada con base al presente cuerpo normativo.

Artículo (...14).- Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización. El reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer los siguientes casos:

1. Edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m² de área de construcción; para lo cual podrá gestionar y suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, con la finalidad de disminuir los costos que debe incurrir el administrado para el levantamiento arquitectónico de la edificación y evaluación simplificada de estructuras existentes, con la finalidad de incentivar el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones. Los convenios que se suscriban no generan al Municipio responsabilidad alguna de la información generada.
2. Equipamientos públicos municipales en todos sus tipos y categorías.

Para las edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m² de área de construcción, la iniciativa deberá ser obligatoriamente particular.

Artículo (...15).- Competencia para los procesos de iniciativa municipal.- Para el caso descrito en el numeral 1 del artículo que antecede, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para la suscripción de los convenios respectivos y esta dependencia será la encargada de establecer el procedimiento mediante resolución administrativa para la ejecución de la iniciativa municipal.

Para el caso del numeral 2, serán las entidades municipales custodias de los bienes inmuebles o, de no existir custodio, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, serán los responsables de impulsar el proceso de reconocimiento y/o regularización, presentando todos los requisitos ante la Administración Zonal pertinente, quien será la encargada de emitir los informes de registro y la LMU (22).

Artículo (...16).- Autoridad administrativa otorgante.- Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la LMU (22) en su respectiva circunscripción territorial, con base en los informes de registro correspondientes.

Artículo (...17).- Informes de Registro.- Los informes de registro a emitir son los siguientes:

1. Informe de registro del levantamiento arquitectónico de la Edificación: mediante el cual se verificará que el formulario, los planos (implantación, plantas, cortes y fachadas) estén graficados conforme a la normativa vigente. Además, verificará mediante inspección in situ: que la memoria fotográfica evidencie el estado real de la edificación y sea concordante con el levantamiento planialtimétrico presentado, si la edificación supera o no los coeficientes de ocupación del suelo, el número de pisos permitidos, voladizos, entre otros, establecidos en la normativa vigente. Se determinará los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

Este informe será emitido por las Entidades Colaboradoras acreditadas para el efecto.

2. Informes de Registro de Evaluación simplificada de estructuras existentes: mediante el cual se verificará que el formulario de la evaluación simplificada de la edificación se encuentre presentado conforme a los requisitos establecidos para este proceso, coincida con el levantamiento planialtimétrico y de ser el caso, presente la propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación para garantizar la estabilidad de las edificaciones. Este informe será emitido por las Entidades Colaboradoras acreditadas para el efecto.

Artículo (...18).- Condiciones para declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal a edificaciones reconocidas y/o regularizadas.- Las edificaciones que hayan obtenido la LMU (22) podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Las edificaciones que, con base a los estudios estructurales, deban realizar o ejecutar obras e intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de reforzamiento estructural el cual determina que las obras han concluido satisfactoriamente.

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

Artículo (...19).- Reconocimiento y/o Regularización de edificación existente en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.- Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, el consentimiento del porcentaje de copropietarios, establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, debidamente protocolizada.

Artículo (...20).- Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones.- Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, contar con la aprobación del 100% de los propietarios, debidamente protocolizada.

Artículo (...21).- Certificado de Conformidad de finalización del proceso de reforzamiento estructural.- El certificado de Conformidad de finalización de reforzamiento estructural, es el informe favorable extendido por el órgano competente del control del Municipio del DMQ en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (22) otorgada.

El otorgamiento de este Certificado se realizará posterior a la notificación de finalización de proceso de reforzamiento estructural, realizado por parte del administrado a la Agencia Metropolitana de Control, como autoridad competente, luego de la constatación del cumplimiento del proyecto aprobado.

Artículo (...22).- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.- Una vez obtenida la LMU (22), el administrado tendrá un plazo de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas o de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en los informes de Registro de Evaluación simplificada de estructuras existentes y los estudios estructurales. La Agencia Metropolitana de Control efectuará las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto, el

administrado deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio del proceso de reforzamiento estructural. Una vez concluidas las obras de intervención y/o reforzamiento estructural, el administrado notificará a la Agencia Metropolitana de Control la terminación de las referidas obras a fin de que se le otorgue el Certificado de Conformidad de Finalización del reforzamiento estructural.

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

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

Artículo (...23). Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo. Las edificaciones existentes que superen los coeficientes de ocupación del suelo, el número de pisos permitidos, voladizos, entre otros, se sujetarán al pago de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo (CEME), resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

Esta misma fórmula aplicará para las edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones establecidas en la normativa vigente.

$$\text{CEME} = \text{ACe} \times \text{C} \times \text{F1} \times \% \text{ de descuento}$$

Donde:

CEME= Monto de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo, expresado en dólares americanos.

ACe= Área total de construcción excedente a ser reconocida, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones y/o construida sobre los coeficientes de ocupación del suelo previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir que supera el COS total permitido por el aprovechamiento vigente y responderá a la siguiente fórmula:

$$\text{ACe} = \text{COS TOTAL Edificación existente} - \text{COS TOTAL asignado en el PUGS}$$

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

F1= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo con el siguiente cuadro:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 – 120	0.9 %
121 – 240	1.8 %
241 – 600	2.4 %
601 en adelante	3.6 %

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

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

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

- 50 % para las categorías **A y B**.
- 25% para la categoría **C**.
- 0 % para las categorías **D, E, y F**.

En aplicación de la fórmula de Contribución Especial por Mejoras, para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida, se descontará el área útil construida que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente. Cabe aclarar que, cuando el porcentaje de descuento sea 0%, no será considerado como factor de cálculo dentro de la fórmula.

Artículo (...24).- Edificaciones exoneradas de la Contribución Especial por Mejoras.- Están exentas del pago de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo, las edificaciones correspondientes al numeral 2 del artículo *“Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización”* del presente Capítulo.

Artículo (...25).- Entidad responsable de aplicar la fórmula de cálculo para determinar el valor de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo.- La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Contribución Especial por

Mejoras será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización.

Artículo (...26).- Forma de pago de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Contribución Especial por Mejoras resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo “*Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo*” del presente Capítulo, será realizado mediante pago monetario al contado o por convenio de pago.

Se podrá compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos.

Cuando el pago se realice por convenio, se cancelará al momento de su suscripción al menos el 20% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo previo a la obtención de la respectiva LMU (22). El pago del porcentaje restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU (22), con un plazo máximo de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

Artículo (...27).- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de predios y claves catastrales, y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Contribución Especial por Mejoras, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

SECCIÓN III

ASPECTOS GENERALES

Artículo (...28).- Los administrados que hayan obtenido uno o más actos administrativos de reconocimiento, legalización, o similares, de una edificación informal, anteriores a la vigencia del presente Capítulo y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado del área edificada adicional que no fue

objeto de reconocimiento y/o regularización, valor que será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

Artículo (...29).- En edificaciones existentes, en las que se consignaron garantías por la ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente y además, realizaron nuevas construcciones al margen de la normativa, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, ejecutará la garantía depositada, previo al otorgamiento de la LMU (22), de conformidad con lo que establece la disposición transitoria séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0433, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 156.

Artículo (...30).- Una vez obtenida la LMU (22), el administrado deberá notificar obligatoriamente a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las obras de intervención y/o reforzamiento estructural según corresponda, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo. Para el efecto el administrado deberá presentar el cronograma de obras, memorias técnicas y/o estudios que concuerden con la propuesta de intervención y/o reforzamiento estructural de la edificación.

Artículo (...31).- Durante el plazo otorgado para la ejecución del proceso de reforzamiento estructural según el cronograma de ejecución de obras, la Agencia Metropolitana de Control realizará al menos dos controles dejando a salvo inspecciones adicionales, las mismas que dependerán de la complejidad del proceso de reforzamiento.

Artículo (...32).- Posterior al plazo concedido para ejecutar las obras de intervención y/o reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, le compete otorgar el Certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad a la normativa vigente. El valor de este informe se calculará y cobrará en función de la normativa metropolitana vigente y de los procedimientos previstos para la emisión de Certificados de conformidad de finalización del proceso constructivo.

Artículo (...33).- En caso que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural en el plazo indicado, la Agencia Metropolitana de Control, iniciará el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con la normativa vigente.

El incumplimiento de lo dispuesto en la resolución expedida por la Agencia Metropolitana de Control, será sancionado con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por mil (1 x 1000) en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo (...34).- Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, con base a lo que establecía la Ordenanza Metropolitana No. 434 y hasta la presente fecha no han sido procesados sus requerimientos, podrán acogerse al nuevo procedimiento, a partir

de la sanción del presente Capítulo, de conformidad con el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 84 literal f) del COOTAD. Para tal efecto, el administrado al momento de iniciar el proceso de emisión de la LMU (22) solicitará el archivo del trámite iniciado con base a la Ordenanza Metropolitana No. 434.

Artículo (...35).- La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones que hayan presentado su solicitud para el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, conforme al presente Capítulo.

Los procedimientos administrativos sancionatorios iniciados por parte de la Agencia Metropolitana de Control, por edificaciones existentes que se hubieren ejecutado sin autorizaciones municipales, que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación a la Autoridad Competente de la LMU (22), sin sanción alguna, con base a lo que dispone el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo - COA.

Las edificaciones existentes que hayan tenido un procedimiento administrativo sancionatorio en materia de construcción con resolución en firme, deberán cumplir con la obligación pecuniaria. La vigencia de la LMU (22) suspenderá la ejecución de las medidas correctivas dispuestas en el acto administrativo correspondiente. En caso de incumplimiento o caducidad de la LMU (22) se ejecutarán las medidas correctivas ordenadas.

Artículo (...38).-.- Incorpórese a continuación del Capítulo XXII, de la Tasa por servicios, facilidades ambientales y de salud pública con respecto a la tenencia de ejemplares de perros y gatos, del Título IV, de las Tasas, del Libro III.5, del Presupuesto, Finanzas y Tributación, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, un Capítulo XXIII al tenor del siguiente texto:

“CAPÍTULO XXIII

DE LA TASA POR LA EMISIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES LMU (22)

Artículo (...).- **Tasa por emisión de la licencia.**- Por la emisión de la licencia metropolitana de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU (22) las Administraciones Zonales aplicarán el valor vigente que corresponda a la emisión de una LMU (20), adicionando el pago de los costos de constatación del cumplimiento de reforzamiento estructural.

Los pagos se efectuarán por todos los medios disponibles previstos, previo a la emisión de la LMU (22). En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de reconocimiento y/o regularización, será la respectiva Administración

Zonal la responsable de darlos de baja y/o de emitir nuevos títulos con datos corregidos, de ser el caso.

Artículo (...)- Pago de los costos de constatación del cumplimiento de reforzamiento estructural y la tasa por la emisión del Certificado de Conformidad de finalización del reforzamiento estructural.- El valor de la tasa por la emisión del Certificado de conformidad de Finalización del reforzamiento estructural y los costos de la constatación del cumplimiento del reforzamiento estructural de la edificación existente, a través de inspecciones, se añadirán al pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (22). El valor a cobrarse por concepto de las inspecciones será calculado, multiplicado el costo del metro cuadrado de construcción que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determina hasta el 30 de noviembre de cada año, multiplicado por el factor fijo de finalización del proceso constructivo equivalente al uno por mil (1x1000) a partir de un área bruta de construcción a reconocerse.

Previo a la emisión del Certificado de Conformidad de finalización del reforzamiento estructural, se realizará el pago respectivo.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución; conforme a los requerimientos que efectúen la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Dirección Metropolitana de Informática y la Agencia Metropolitana de Control.

Segunda.- La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en coordinación con la Secretaría de Comunicación generarán de forma permanente campañas de difusión de la normativa contenida en el presente título y de los convenios suscritos con el objeto de disminuir los costos en el proceso de regularización y/o reconocimiento de edificaciones existentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará los formularios, fichas y el anexo técnico de aplicación de esta ordenanza, vía resolución administrativa suscrita por la máxima autoridad de dicha de dependencia.

Segunda. - La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en el término 90 días deberá emitir los lineamientos y procedimientos para la implementación de los numerales 1 y 2 del artículo *“Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización”*.

Tercera. - En el término de 120 días contados a partir del vencimiento del término de la Disposición Transitoria que antecede, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Metropolitana de Informática o quien asumiere sus competencias, Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría General de Planificación, procederán coordinadamente a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y a las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, para su implementación.

Cuarta. - La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, y las administraciones zonales, en el plazo de 2 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, remitirán a la Agencia Metropolitana de Control, los informes legal, técnico y económico de la necesidad para la delegación de gestión excepcional a sujetos de derecho privado, y los términos de referencia correspondientes donde entre otros se definirá las tarifas a ser cobradas por las entidades colaboradoras que vayan a ser acreditadas para la emisión de los informes de registro.

Receptada la información, la Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 2 meses ejecutará el proceso de Delegación de gestión excepcional a sujetos de derecho privado establecido en el Parágrafo Segundo del Código Orgánico Administrativo para la acreditación de entidades colaboradoras.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el ... de ... de 2022.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ... dede 2022.- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano
de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio
Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. STHV-2022-1380-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2022

Asunto: Versión revisada Proyecto Ordenanza Sustitutiva Reconocimiento y/o Reconocimiento de Construcciones Existentes

Señor Doctor
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio No. STHV-2022-1090-O de 22 de julio de 2022, la Secretaría a mi cargo, remitió a su autoridad el criterio pertinente, respecto a la Iniciativa legislativa con el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito, del Capítulo de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes.

Mediante memorando No.GADDMQ-AM-2022-0151-ME de 11 de agosto de 2022, se expone y solicita: "(...) *entendiendo que es un anteproyecto que debe ser discutido y analizado previamente a asumir la iniciativa legislativa, es necesario llevar a cabo una mesa técnica de trabajo, la misma que tendrá lugar el día lunes 15 de agosto de 2022 a las 18h30. La referida reunión se realizará vía telemática, el enlace de acceso será enviado oportunamente por este despacho. Para el efecto, solicito su participación indelegable y la de su equipo técnico, de ser el caso, a fin de conocer y analizar de manera conjunta el documento, para lo cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará una presentación ejecutiva del mismo. Asistirán a la precitada mesa técnica de trabajo en mi representación Nataly Avilés y Karina Tello, asesoras de mi despacho (...)*", al respecto indico lo siguiente:

Como es de su conocimiento, con fecha 25 de agosto del presente año, se realizó la mesa técnica de trabajo en la cual se planteó varios interrogantes y observaciones al anteproyecto indicado, las cuales fueron absueltas e incorporadas a la propuesta.

Por lo expuesto y con base en lo establecido en los literales d) y e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), artículos 12 y 13 de la Resolución No. C 074 de 08 de marzo de 2016, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que su autoridad de creerlo conveniente se sirva poner en consideración el mencionado proyecto de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes ante el

Oficio Nro. STHV-2022-1380-O
Quito, D.M., 01 de septiembre de 2022

Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva aprobación.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO
DIRECTIVO 3**
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexos:

- FINAL Revisado Sustitutiva Ordenanza Metropolitana No 004.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2022-09-01	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2022-09-01	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-09-01	



Firmado electrónicamente por:
**MAURICIO ERNESTO
MARIN ECHEVERRIA**

