


QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **19 ENE 2018** Hora **10:12**

Nº HOJAS **-9h-**
Recibido por: 

Comisión de Uso de Suelo
19/01/2018

QUITO
ALCALDÍA

19 ENE 2018
0325

Quito,
Oficio STHV-DMGT
Referencia: GDOC-2016-102791 ✓

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-0142 de 11 de enero de 2018, mediante el cual informa que por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita con el carácter de urgente, remita para conocimiento de la Comisión el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones, el cual deberá contener: Exposición de motivos, considerandos y el texto respectivo, indico lo siguiente:

ANTECEDENTE:

La Comisión de Uso de Suelo, en el mes de octubre de 2015, conoció el texto del proyecto de la ordenanza y acogió todos los aspectos que fueron debatidos a esa fecha.

Como es de conocimiento público el 16 de abril de 2016, se suscitó el terremoto en la región costa, por lo que la Comisión de Uso de Suelo, dispuso se tome en consideración en el proyecto de ordenanza que los propietarios de las edificaciones informales existentes, para que sean reconocidas deberán cumplir con estudios y obras de reforzamiento estructural o sismo resistentes.

En base al exhorto de la Comisión, ésta Secretaria generó múltiples mesas de trabajo a fin de incorporar las recomendaciones solicitadas, las cuales han sido agregadas en el texto que me permito remitir.

Es importante aclarar que, el texto en color negro corresponde a lo debatido y acogido por la Comisión en el mes de octubre de 2015 y el texto en color azul corresponde a lo incorporado producto de las mesas de trabajo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

En cuanto se refiere al artículo 19 del proyecto de ordenanza que se remite, no se hace constar la fórmula que permitirá determinar los valores a pagar por lo informes técnicos emitidos por las Entidades Colaboradoras, por cuanto se requiere del análisis financiero de los costos tarifarios por parte de la Dirección Metropolitana Financiera.

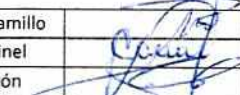
En lo que tiene relación al diagnóstico estructural que deben presentar los administrados, previo a acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes informales, sugerimos muy comedidamente se genere un taller de trabajo con profesionales competentes en la materia, con el objetivo de validar la matriz que se ha trabajado conjuntamente con la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, que permita realizar el diagnóstico estructural y las recomendaciones de reforzamiento en las edificaciones existentes informales.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-01-17
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

Oficio No. SGC-2017- 2629

Quito D. M., 20 SET. 2017

TICKET GDOC: 2016-102791

Arquitecto

Hugo Chacón

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)

Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 28 de agosto de 2017, luego de conocer el oficio No. 4608-STHV-2017, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, relacionado con el cuadro comparativo de los aspectos relevantes de las ordenanzas que han regulado el reconocimiento de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito desde el año 2006; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** disponer a la Unidad administrativa a su cargo que en el plazo de 15 días remita el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones que había venido siendo analizado y discutido por la Comisión de Uso de Suelo hasta el mes de octubre de 2015, proyectando en dicho texto y de manera fundamental el acoger todos los aspectos que fueron debatidos hasta esa fecha y además lo siguiente:

1. Una categorización de volúmenes constructivos que para su reconocimiento parta de procedimientos simplificados para las áreas de reducida magnitud, hasta otras de mayor énfasis según su mayor dimensión y complejidad o futura habilitación en propiedad horizontal;
2. Un principio de reconocer solamente lo que se encuentra en condiciones de habitabilidad, mientras que lo no finalizado siga el procedimiento de licenciamiento regular;
3. Un planteamiento determinado sobre el reconocimiento de volados y radios de curvatura;
4. Aclarar la posibilidad de reconocimiento en construcciones sucesivas en altura, justificando su procedencia con estudios estructurales;
5. El carácter de indefinido de la ordenanza, pero con un plazo mínimo de antigüedad de la edificación a reconocerse;
6. Obligación de que las edificaciones futuras a la aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados observen los procedimientos de licenciamientos regulares;
7. Obligación del propietario de realizar estudios y obras de reforzamiento estructural o sismoresistentes;
8. Un cuadro comparativo de ejemplos con los costos de la tasa de reconocimiento establecida de manera similar o igual a los de certificación por parte de la entidad colaboradora, así como los que se asimilarán a la Concesión Onerosa en Derechos;
9. Propuesta de tasa municipal y tarifario de la respectiva entidad colaboradora para los procesos de reconocimiento; y,
10. Una simplificación del cuadro comparativo conocido por la Comisión en esta sesión.

10

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 28 de agosto de 2017.

Atentamente,




Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Adjunto:

- Oficio No. 4608-STHV-2017 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-09-20	
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-09-20	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Archivo antecedentes

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.

Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;

En la compra venta de bienes 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 y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

El Municipio del Distrito Metropolitano reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, del 27 de marzo del 2006. El 10 de Julio del 2008 se suscribió la Ordenanza Metropolitana 3737 para reconocer las edificaciones de los barrios en proceso de regularización. Esta ordenanza fue a su vez expresamente derogada por la Ordenanza Metropolitana 434, del 24 de septiembre del 2013, la cual tuvo una vigencia de dos años. Solamente el último proyecto normativo incluyó una ficha para dimensionar la vulnerabilidad estructural. Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos para

considerar las diferentes formas de reconocimiento 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y Vivienda establece 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 específica 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 de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el numeral 26 del artículo 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 *Ibíd*em 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, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: "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 artículo 494 *Ibídem* 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 cuerpo normativo antes indicado 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 artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, 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, la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que: "(...) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)";

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, es necesario implementar un instrumento para el registro y reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con autorizaciones municipales y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o

ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el anexo técnico del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito asigna los usos del suelo, y en el punto 1.3 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. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone que 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; además se indica que la regularización supone el reconocimiento de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información entregada, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 57 y 87, literales 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:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones informales existentes públicas y privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, en cumplimiento a lo que establece la disposición transitoria Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo a partir de la sanción de la presente ordenanza, acto administrativo que actualizará el catastro municipal a través de la cédula catastral, en la que conste el área real de la edificación, información que será remitida al Registro de la Propiedad.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes", LMU (22).

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, excluyendo los casos no admisibles que se expresan en este cuerpo normativo.

Artículo 4.- Plazo. El plazo para el reconocimiento será de dos (2) años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, vencido el plazo se procederá a la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general décima.

Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La LMU 22 es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce la existencia de una edificación de manera integral que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales.

El proceso de reconocimiento no regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.

Artículo 6.- Objetivos. La presente Ordenanza tiene como objetivos los siguientes:

- Reconocer las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes.
- Reconocer las edificaciones informales existentes en asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando hayan sido legalizados mediante la respectiva ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, que cuenten con escrituras individualizadas; y, los que se encuentren en zonas catalogadas como en riesgo mitigable, previamente a entrar en el proceso de reconocimiento deberán haber ejecutado las medidas de mitigación pertinentes.
- Actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad.

Artículo 7.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:

- Proceder al reconocimiento de edificaciones informales que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales anteriormente.
- Realizar modificaciones y ampliaciones a la edificación reconocida, dentro de los procedimientos establecidos en la normativa legal vigente.
- Los administrados propietarios de la edificación reconocida podrán voluntariamente sujetarse a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y adicionalmente transferir el dominio de las unidades constructivas individualizadas.

Artículo 8.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

Edificaciones informales existentes que concluyeron su proceso constructivo antes del año 2012.

Edificaciones informales existentes registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles.

Edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

Las edificaciones informales existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.

Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.

Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.

Las edificaciones informales existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;

Las edificaciones informales existentes sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;

Las edificaciones informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación, debidamente autorizados;

Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

Las edificaciones informales existentes 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.

Artículo 9.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.

Artículo 10.- Facultad de priorización. La Municipalidad a través de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, será la competente para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 11.- Autoridad competente para conferir la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes (LMU 22) en su

respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes técnicos otorgados por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 12.- Requisitos. Previo al reconocimiento de las edificaciones informales existentes deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas;
- Formulario normalizado mediante resolución administrativa;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Memoria fotográfica;
- Escrituras inscritas;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico estructural de la edificación

Artículo 13.- Procedimiento. Para iniciar el reconocimiento en los procedimientos simplificado y ordinario, el administrado deberá presentar una declaración juramentada debidamente protocolizada señalando que la información que presenta sobre el levantamiento de la edificación existente se ajusta a la verdad; a la misma se adjuntarán los requisitos, fotografías exteriores e interiores actualizadas de la edificación, y los planos arquitectónicos implantados en el levantamiento del lote georreferenciado, establecidos en la resolución administrativa elaborada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones informales existentes hasta un área máxima de 120 m² de área bruta total de construcción y un piso de altura, las cuales no requerirán de la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones que cuenten con dos unidades constructivas independientes, mayores a 120 m² de área bruta total de construcción y dos pisos de altura en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

Con el cumplimiento de los requisitos y tomando en consideración la Resolución Administrativa de aplicación a esta ordenanza, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación informal existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico estructural, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alcótuas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 14.- Condiciones para declarar edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento (LMU 22) de la edificación informal existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su

reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio, previo a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal.

Cumplimiento de intervenciones constructivas determinadas en el diagnóstico estructural dentro del plazo establecido en la LMU 22 y lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 15.- Reconocimiento de edificación existente en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal.-

Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requiere que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, el consentimiento del 75% de los copropietarios, quienes aceptan las edificaciones informales realizadas en la copropiedad. Si las modificaciones alteran el cuadro de alícuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alícuotas de copropiedad de uso exclusivo y de áreas de uso común, y elevar la declaratoria a escritura pública.

Artículo 16.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el predio corresponde a un porcentaje de un terreno que se encuentra bajo el régimen de derechos y acciones, el propietario podrá reconocer la edificación siempre que conste con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 17.- Nulidad de la licencia de reconocimiento. Las administraciones zonales a cuyo conocimiento llegare información de que para la concesión de la licencia de reconocimiento LMU 22, el peticionario ha utilizado documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no declarar la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 18.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones informales existentes implica, que el propietario se compromete a través de un profesional estructural competente a presentar la matriz del diagnóstico estructural de la edificación previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes LMU 22.

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente en el plazo máximo de tres (3) años a la Agencia Metropolitana de Control el inicio de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determine el diagnóstico estructural de la edificación.

Para efectos de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá proceder a implementar las medidas de seguridad que el caso requiera, en tal razón, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones informales reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con las autorizaciones municipales y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 19.- Tarifa a pagar por los informes técnicos y certificados de conformidad emitidos por las entidades colaboradoras previo a la obtención de la LMU 22, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

Formula.....

Artículo 20.- Tasa retributiva por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

LMU 22: Para edificaciones informales existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$T1 = AB1 \times C1 \times F1$$

AB1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F1= Factor diferencial fijo equivalente al uno por mil (1x1000).

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
601 en adelante	3.6 x 1000

T2: Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la formula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$T2 = AB2 \times C2 \times F2$$

AB2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	1.5 %
121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
601 en adelante	4.0 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- **A** (Popular),
- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

- Cobro del 50 % del valor de la tasa para las categorías **A y B**.
- Cobro del 75 % del valor de la tasa para la categoría **C**
- Cobro del 100 % del valor de la tasa para las categorías **D, E, y F**.

T3: En edificaciones informales existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

$$T3= T1 +T2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida T3 se descontará el área construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

Para efectos de esta ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales existentes el COS P. Baja y COS Total se calculan utilizando el área bruta total de construcción.

Artículo 18.- Sanciones y multas.

- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido a la presente ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales existentes, en un plazo de dos (2) años a partir de la sanción de la presente ordenanza;
- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22;, de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes;

Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Administración General dispondrá de los fondos, y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

SEGUNDA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones informales existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

TERCERA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitirá en un término de sesenta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los demás requisitos y flujos de los procedimientos para el reconocimiento de las edificaciones informales existentes, referida en esta ordenanza.

CUARTA.- En el término de sesenta días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Informática, las Entidades Colaboradoras acreditadas y las Administraciones Zonales procederán a la adecuación de los sistemas informáticos, a la capacitación del personal de los órganos competentes del municipio y su implementación.

QUINTA.- La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones que hayan presentado su solicitud para el registro y/o reconocimiento de edificaciones existentes, conforme la presente ordenanza.

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 del documento normalizado para el registro de las edificaciones existentes.

SEXTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto de la LMU 22, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años, contados a partir de la emisión de la licencia.

En caso de que el administrado solicite un convenio de facilidades de pago, a partir de los seis meses deberá presentar en Tesorería Metropolitana una garantía bancaria de las previstas en la Ley,

El convenio lo podrá realizar en la Unidad de Coactivas, previo el pago del 20% del monto total en efectivo.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA.- Agréguese al artículo innumerado 5 de la Ordenanza Metropolitana 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, el siguiente literal:

g) Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes, LMU (22).

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones informales existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones informales existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al registro y reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y la Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se realizaron nuevas construcciones al margen de la normativa legal vigente, 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.

QUINTA. - La Agencia Metropolitana de Control a través del sistema informático de control informará a las Administraciones Zonales respecto de las edificaciones existentes que se encuentren con expedientes administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA.- Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las intervenciones constructivas

en base a las recomendaciones que determine la Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.-Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico estructural, la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso reconocimiento de edificaciones informales existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de la edificaciones informales existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido a la presente ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales existentes, luego del plazo concedido en la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador.