|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 66 de la Constitución de la República, en lo que respecta al 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 Ibídem 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, 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:**  **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 novena.    **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 de que prescriba la potestad sancionadora del Municipio, es decir con menos de cinco años de existencia.  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.** Cuando el reconocimiento de edificaciones informales se realice por iniciativa municipal**,** 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 residenciales unifamiliares de un piso de altura, las cuales no requerirán presentar el 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 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 alícuotas 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 informal 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 el diagnóstico estructural de la edificación previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes LMU 22, a excepción de las edificaciones con uso residencial hasta un piso de altura y que no superen los 120 m2.  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 x C1 x 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 x C2 x 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 GENERALES. -**  **PRIMERA.-** Agrégueseal 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 avaluó 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 avaluó 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 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, 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.  Estas entidades coordinarán con la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la elaboración de la matriz para el diagnóstico estructural de las edificaciones de más de dos pisos.  **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 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. | **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, 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. El 10 de Julio del 2008 se sanciono 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 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 66 de la Constitución de la República, en lo que respecta al 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 Ibídem 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 399, que hacer relación a la prescripción señala: “Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.**  **El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.**  **El plazo de prescripción de las sanciones comenzara a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.**  **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, 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, La disposición transitoria Décimo primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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**, 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, 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:**  **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, 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 de la presente ordenanza es indefinido; sin embargo los administrados deberán proceder a solicitar a la municipalidad el reconocimiento de sus edificaciones en un plazo de dos (2) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, sin recargo alguno, vencido este plazo la instancia competente, procederá con la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.**  **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 de las edificaciones existentes informales no regulariza las actividades económicas y de otra 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 de que prescriba la potestad sancionadora del Municipio, es decir con menos de cinco años de existencia.  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, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.**  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. |