

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

09 DE ABRIL DE 2018

<b>Registro Asistencia – Inicio Sesión</b>		
<b>Nombres</b>	<b>Presente</b>	<b>Ausente</b>
1. Abg. Sergio Garnica	✓	
2. Sr. Jorge Albán	✓	
3. Abg. Eduardo Del Pozo		✓
4. Sr. Marco Ponce	✓	
5. Mgs. Patricio Ubidia		✓

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los nueve días del mes de abril del año dos mil dieciocho, siendo las 10h15, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce; y, Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la asistencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Hugo Chacón, Dr. Patricio Jaramillo, Sr. Carlos Espinel e Ing. Vladimir Tapia, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. Marco Espinosa, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Dr. Álvaro Fiallos, Srta. Alejandra Morales; y, Abg. Ana Zambrano, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Abg. Sthepanie Robles y Arq. Lorena Velasteguí, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Lcda. Silvana Simba, funcionaria del despacho del concejal Patricio Ubidia; Sr. Stalin Bolaños y Abg. Hugo Tarapúes, funcionarios del despacho del concejal Luis Reina; Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Nancy Alvear, Daysi Remache y Christian Rivera, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; Ma. Fernanda Duque, funcionaria de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; y, Abgs. Bruno Andrade y Sebastián Cornejo, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el cual es aprobado sin modificaciones por ser una sesión extraordinaria.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Comisiones Generales.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que no existen comisiones generales a ser recibidas por la Comisión de Uso de Suelo en la presente Sesión.

## 2. Expediente Comisión No. 2017-174486

**Solicitante:** Unidad Judicial Tercera con sede en el Distrito Metropolitano de Quito. Sra. María Baldassari.

**Petición:** Solicita autorización para el fraccionamiento del predio No. 53761 de conformidad con lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.

**Informe Técnico:** Desfavorable.

**Informe Legal:** Desfavorable.

**Administración Zonal:** Eugenio Espejo

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que según la forma de proceder de la Comisión y en virtud los informes técnico y legal desfavorables, lo que correspondería es emitir un dictamen desfavorable para que de esa manera pase a conocimiento del pleno del Concejo Metropolitano. Somete el expediente en referencia a votación.

**Secretaría:** Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Mgs. Patricio Ubidia			1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen desfavorable a la petición requerida por la Sra. Maria Luisa A. Baldassari R, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 53761, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo.

## 3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que es imperativo dar celeridad al proyecto. Solicita se informe sobre la mesa de trabajo realizada en relación al proyecto normativo en referencia para posteriormente plantear ya el respectivo informe para primer debate.

Adicionalmente informa que existen varios pedidos de Comisión General respecto de este punto, uno de la Cooperativa San Juan Bosco, otro de la Asociación de Arquitectos de Pichincha y un pedido del Concejal Carlos Páez. Consulta por qué no fueron incluidos en el orden del día de la presente sesión.

**Dr. Álvaro Fiallos, asesor del Despacho del Concejal Sergio Garnica:** Manifiesta que considera prudente contar con la Asociación de Arquitectos de Pichincha una vez que se haya madurado un poco más el proyecto.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Sostiene que no habría inconveniente porque únicamente es una Comisión General para escuchar sus planteamientos, que servirían, si fuera del caso, para una retro-alimentación en lo que estamos trabajando, pero hay que dar atención.

**Dr. Álvaro Fiallos, asesor del Despacho del Concejal Sergio Garnica:** Señala que respecto de la Asociación de Arquitectos, hasta la presente fecha no se cuenta con una justificación jurídica de la calidad de presidente del profesional que dice serlo. Informa también que toda la propuesta de esta Asociación estaría ya recogida en la propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita que no se sobreentiendan las cosas y que en atención de los oficios ingresados a la Comisión, se procesen los mismos y se les convoque a en Comisión General en las próximas sesiones de la Comisión.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Informa que sobre la comunicación del arquitecto Cando, presidente de la Asociación de Arquitectos de Pichincha, esta responde a seis preocupaciones, que respecto del proyecto de ordenanza en tratamiento, mantiene el arquitecto y su Asociación. Por otro lado informa que esta Asociación se dedica fundamentalmente a procesos de reconocimiento de construcciones informales.

Menciona que el arquitecto Cando considera en lo principal, que el proyecto de ordenanza es demasiado exigente por ejemplo en materia de fórmulas de cálculo o de admisibilidad de ocupación de retiros, por lo que la Asociación lo que busca es mayor flexibilidad en la norma.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que lo ideal hubiera sido contar en Comisión General con esta Asociación de Arquitectos y con la Cooperativa San Juan Bosco. Solicita se incluya y convoque para la próxima sesión a los peticionarios para ser recibidos en Comisión General.

Solicita inicie la exposición sobre el proyecto de Ordenanza.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que en ausencia del presidente de la Comisión, quien gozaba de vacaciones, se informó en la pasada sesión a la Comisión de Uso de Suelo, sobre la mesa de trabajo realizada entre la Secretaría de Territorio y los asesores de esta Comisión.

**Dr. Álvaro Fiallos, asesor del Despacho del Concejal Sergio Garnica:** Puntualiza que la mesa de trabajo a la que se hace alusión es aquella que se realizó con las entidades colaboradoras y en la que se desarrolló el diagrama de flujo que observará el trámite de reconocimiento de edificaciones para así poder afinar el texto y principalmente determinar cuál va a ser la participación de estas organizaciones en dicho procedimiento.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita que se remita el día de hoy a cada despacho de los concejales miembros de la comisión el diagrama de flujo. Adicionalmente propone continuar con el tratamiento del proyecto ordenanza, desde el artículo 9, toda vez que anteriormente se revisó hasta el artículo 8.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sugiere volver a revisar desde el artículo 7.

**Dr. Patricio Jaramillo, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que se debería revisar desde el artículo 4 que contiene algunos ajustes de redacción y de fondo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Pregunta si los artículos, 1, 2 y 3 se mantienen.

**Dr. Patricio Jaramillo, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Confirma que los artículos, 1, 2 y 3 se mantienen; y, pasa a dar lectura del artículo 4 que dispone: *“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 su sanción, sin el cobro de las tasas retributivas señaladas en la ordenanza (...)”*

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que no está de acuerdo con que el plazo sea indefinido, toda vez que lo que se pidió fue que se aclare que los administrados tienen dos años para poder acceder con un beneficio a la regularización, por lo que pide que se mejore la redacción con la ayuda del Dr. Edison Yépez, de Procuraduría Metropolitana.

**Concejal Jorge Albán:** Señala que una norma no tiene plazo a menos que sea una disposición transitoria, es decir es de aplicación permanente. La idea es que exista un incentivo, pero no más allá, porque no se tendría la competencia para exonerar de la tasa.

**Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano:** Puntualiza que la tasa es en función del servicio que se está prestando.

**Siendo las 10h28, ingresa a la sala de sesiones el Concejal, Abg. Eduardo Del Pozo**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita se revise el texto de este artículo, considerando que el tema está enfocado a los dos años y cuál sería el incentivo para los ciudadanos que apliquen dentro de este período.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que quedando abierta la aplicabilidad de la ordenanza, lo que se pretende es dar un incentivo para los dos primeros años y a partir del mes 25 se empezaría a imponer recargos por el retardo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Hace énfasis en que se deberá determinar qué tipo de recargo se va a aplicar y qué alcance tendría el mismo.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Añade que la lógica de la norma sería que para los ciudadanos que se acojan a la regularización dentro de los 2 años tendrán ciertos incentivos, mientras que los ciudadanos que lo hagan a partir del mes 25 se acogerán a recargos progresivos incrementales. Se cambia el mecanismo de temporalidad, para que sea un instrumento normativo permanente.

**Concejal Jorge Albán:** Considera que el estímulo sería para quienes se acojan al plazo de los dos primeros años y después la tasa que se fije debería ser similar a lo que le costaría obtener la licencia.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Añade que la tasa que se fije debería ser mayor a lo que costaría obtener la licencia, toda vez que si la tasa cuesta igual que la licencia, se estaría fomentando la irregularidad.

**Concejal Jorge Albán:** Menciona que es un detalle que amerita mayor debate. Sostiene que el estímulo debe ser positivo y que se cobre por la tasa un valor equivalente a la licencia no significa que se esté estimulando a que el ciudadano opte por la informalidad. Cree que un recargo progresivo puede volver más complicada la regularización.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que la lógica del recargo progresivo sobre la tasa por edificación informal es que se cargue al pago del impuesto predial y tenga un incremento hasta que se alcance un techo de regularización.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que la idea es buscar algún tipo de incentivo, aunque no sea económico, necesariamente.

**Concejal Marco Ponce:** Considera que no se debería poner ninguna tasa que sea de orden punitivo, porque más de la mitad de Quito es informal. Se debería primero facilitar el proceso de regularización y en segundo lugar se debería proceder al cobro, para que pasen de ser informales a ser contribuyentes. En el caso de que se detecte una construcción informal, se esperaría que esta sea sujeto de una visita de la Agencia Metropolitana de Control.

**Concejal Jorge Albán:** Menciona que para clarificar la idea, lo que se busca es fijar una tasa que debería ser similar, desde su punto de vista, a la impuesta en un trámite normal, lo que se aplicaría para todas las construcciones informales existentes; y, para quienes lo hacen en los dos primeros años, existirá algún tipo de estímulo. Para las nuevas construcciones informales la sanción que ya está contemplada en la norma es decir aquella que puede ir desde la multa hasta el derrocamiento, para que la gente no opte por la informalidad.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Señala que lo que se debe tener en claro es el concepto de generar un incentivo de aquí a dos años para la regularización de las construcciones informales, pero después de ese periodo tenemos el problema de decidir si volver a lo que dispone la ordenanza vigente, es decir una serie de sanciones que de cierto modo le dan sentido al beneficio.

Es decir tiene que existir algún tipo de beneficio para estimular a las personas a que se regularicen dentro de los dos años y no en el tercero. Añade que esto hay que atarlo con la identificación de las personas que están incurriendo en este incumplimiento de la norma para facilitar la regularización de su predio, porque si el ciudadano no se entera no va a conocer del beneficio y por lo tanto no participará de este proceso de regularización.

**Siendo las 10h43, ingresa a la sala de sesiones el Concejal Mgs. Patricio Ubidia.**

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Aclara que a los cinco años caduca la potestad sancionadora por lo que la lógica de multas simultáneas ya no aplicaría. Es decir, esta ordenanza sirve para aquellas construcciones informales que han cumplido 5 años o más, antes están sujetas al proceso sancionador.

**Concejal Marco Ponce:** Manifiesta que el tema no es sancionar sino poner un pago especial por extra temporalidad en la aplicación de la ordenanza, cobrar un sobe cargo por extra temporalidad pero no bajo la lógica de multas.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Pide que ese sea el espíritu para la redacción del artículo 4. Respecto del artículo 5 menciona que solo si pidió que se agregó el texto *“no regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza”*.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que respecto del artículo 6, el segundo inciso se eliminó y se reubicó en el artículo 8. Pide que se dé lectura del artículo 7.

**Dr. Patricio Jaramillo, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Da lectura del artículo 7 que dispone: *“Podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes: - Las edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales en un plazo no mayor a cinco (5) años a partir de la sanción de la presente ordenanza (...)”*

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita explicación respecto del plazo mayor de 5 años en referencia.

**Concejal Marco Ponce:** Considera no debería existir este plazo.

**Dr. Patricio Jaramillo, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que si una construcción es menor a los 5 años, no puede entrar al proceso de reconocimiento porque es susceptible de una multa.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que primero en términos generales para poder aplicar a la regularización de construcciones informales, es necesario que hayan transcurrido más de 5 años desde que se realizó la construcción informal, ya sea esta parcial o total.

**Concejal Jorge Albán:** Menciona que se debería partir de una tipología de construcciones informales; además, se debería considerar la época en la que no existía entidades de control en materia de construcciones.

Respecto del plazo de 5 años menciona que en la primera ordenanza de regularización se establecía un plazo justamente con el propósito de no estimular que se siga construyendo de manera informal, criterio que repitió la ordenanza de 2013.

Sobre las nuevas construcciones, menciona que no puede haber otro criterio que no sea el cumplimiento de la norma vigente y frente al incumplimiento se aplica la sanción. Considera que para los otros casos incrementar las sanciones no es necesariamente el mejor mecanismo.

Sugiere la realización de una tipología de situaciones con sus correspondientes estímulos o sanciones. Considera que hablar de plazos en varios artículos, podría generar confusión.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Consulta qué pasa si después del plazo de 2 años para que los ciudadanos se acojan al proceso de regularización, esto no sucede. Piensa que no necesariamente la solución sea una sanción, por lo que sugiere se podría proceder a un cobro automático, de oficio por parte del Municipio, cobro presuntivo de una construcción informal existente con su respectivo sustento como una foto satelital o una constatación física.

**Concejal Marco Ponce:** Menciona que es defensor de hacer una amnistía general durante los dos años para que los ciudadanos se regularicen; de igual forma señala que hace falta un control de construcciones.

Siendo las 11h05, sale de la sala de sesiones el Concejal, Abg. Sergio Garnica Ortiz

**Concejal Patricio Ubidia:** Consulta si existen indicadores de cuantas construcciones informales existentes en la ciudad.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que las cifras que manejan son bastante imprecisas, las estimaciones son muy gruesas con grandes variaciones entre unas y otras. Esta falta de datos es la consecuencia de mecanismos tecnológicos de seguimiento satelital para monitorear las construcciones informales, que proporcionan datos bastante imprecisos, por lo que resulta extremadamente complicado determinar la cantidad de construcciones informales en el Distrito.

Siendo las 11h08, ingresa a la sala de sesiones el Concejal, Abg. Sergio Garnica Ortiz

**Concejal Marco Ponce:** Añade que la información satelital no es precisa.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que no solo hace referencia a fotos satelitales sino también a otros mecanismos tecnológicos como el GPS.

**Concejal Jorge Albán:** Señala que tal vez en algún momento el propósito de la regularización fue tener una información más organizada que permitiera contar con procesos recaudatorios más sólidos. Con el terremoto cambió de manera importante este enfoque, en el que lo más importante es garantizar la seguridad de las construcciones frente a los riesgos.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Considera que en ese sentido, podrían ser dos los objetivos.

**Concejal Jorge Albán:** Coincide con el Concejal Eduardo Del Pozo y menciona que el uno no elimina al otro. Insiste que se debe tener una tipología mejor y sobre esa base ver escenarios para avanzar. Añade que hasta ahora las opciones no han sido muy eficientes.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que cuando se pidió un reporte sobre los resultados obtenidos con las ordenanzas anteriores, se informó que no se podía determinar estadísticamente los resultados tanto de la primera como de la segunda ordenanza. Consulta el por qué.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que esto se debe a que no se contaba con una trazabilidad de los predios regularizados, y básicamente por ausencia del sistema de licenciamiento no se podía retomar los expedientes de construcciones regularizadas al amparo de las ordenanzas. Es muy difícil saber cuántas y en dónde se regularizaron construcciones.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que todo caso es bajísimo el número de personas que se acogieron a este proceso, prácticamente estaríamos empezando desde cero. Es necesario procesar textos alternativos de acuerdo al criterio que han vertido los señores concejales.

Menciona que hay que modificar la redacción, determinar conceptualmente cuando estamos frente a la regularización total o parcial, entendiendo por esta última cuando se cuenta con una licencia de construcción inicial por haberse acogido a los procesos anteriores de regularización. Se debe determinar requisitos comunes para que se cuente con un texto de fácil comprensión.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que es necesario dar forma al principio invocado por el concejal Eduardo Del Pozo, esto es, que se podría a través de un tipo de presunción aplicar un recargo a la informalidad a través de medios tecnológicos, con lo cual se alimentaría un fondo de regularización.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que esto ya existe, ya que hubo una consultoría al respecto.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que no es lo mismo. El principio implicaría que se tendrían registros anuales en los que se podría verificar que hubo variaciones no licenciadas. Esto se podría hacer vinculando los sistemas de la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que hay que buscar una opción que sea eficaz.

En virtud de que está programada otra comisión en esta misma sala, propone que el debate de esta ordenanza quede pendiente para otra comisión.

*\*El proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, se anexa a la presente acta como Anexo 1.*



**4. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio No. 0162-GPC-GAVC de 27 de marzo de 2018, suscrito por el Presidente del GAD Parroquial de Cumbayá.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Una vez que por Secretaría se dio lectura integral al oficio No. 0162-GPC-GAVC de 27 de marzo de 2018, menciona que por secretaría se notificó a los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, y que más allá de ello, el contenido de este oficio se llevó a conocimiento del Concejo Metropolitano donde se realizaron una serie de aseveraciones, cuando como Comisión y como Concejo no se tiene nada que ver con estos proyectos que a continuación Secretaría de Territorio va a exponer, por lo que considera necesario tomar medidas y exigir al suscrito que pruebe sus aseveraciones o se iniciarán las acciones legales que correspondan pues no se puede permitir que se mancille el buen nombre de esta Comisión y del Concejo Metropolitano.

**Concejal Marco Ponce:** Considera las acusaciones vertidas en el oficio en referencia, insultantes, tendenciosas y absolutamente temerarias. Las palabras se convierten en acusaciones cuando se hace alusión al supuesto “*PUOS a la Carta*”, mancillado de esta manera la majestad del Concejo Metropolitano, por lo que tanto acusadores como portavoces deberían ser encausados por la vía legal.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que se ha realizado un análisis a cargo del arquitecto Hugo Chacón, Director de Gestión Urbana, relacionado con los dos proyectos que se señalan explícitamente en el oficio en referencia.

**Arq. Hugo Chacón, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que de la investigación realizada, se determinó la existencia de dos proyectos “ARAWI” y dos proyectos “ZACURA”. Los 4 proyectos están ubicados en la zona de Cumbayá y por la magnitud de estos ninguno pasó por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, menos por la Comisión de Uso de Suelo o el Concejo Metropolitano.

Respecto del proyecto ARAWI, menciona que este se encuentra ubicado en San Juan Alto, a un costado de la Ruta VIVA y de la Av. Simón Bolívar; se desarrolla sobre un terreno de 4.115 m<sup>2</sup> de propiedad de la Asociación de Cuentas en Participación ARAWI.

Para el proceso de certificación y aprobación lo hacen a través de un IRM del 2014, antes de la reforma al PUOS, un informe de borde de quebrada también del 2014 y un informe de replanteo vial otorgado por la Administración Zonal Tumbaco. Obtienen el Certificado de Conformidad del Proyecto Arquitectónico el 4 de marzo de 2015. El Certificado de Conformidad de las Ingenierías e Instalaciones es del 1 de junio de 2015; la Licencia Metropolitana Urbanística que les permite la construcción es del 25 de junio del 2015. En la actualidad el proyecto está terminado.

Siendo las 11h33, sale de la sala de sesiones el Concejal Marco Ponce

Respecto del proyecto denominado ARAWI II, de los mismos promotores inmobiliarios, este se encuentra ubicado en el sector de Auqui Chico, sobre un terreno de 3.556m<sup>2</sup> de propiedad de Metro Eje Compañía Limitada.

Este proyecto data del año 2015, por lo que al ser vivienda bi familiar, se permiten dos viviendas por cada lote mínimo. Cuenta con IRM del año 2015, Certificado de Conformidad de 30 de abril de 2015, LMU20 de 8 de septiembre de 2015 y Certificado de Conformidad de Declaratoria de Propiedad Horizontal, de 13 de octubre de 2015.

Por otro lado respecto del Proyecto Sakura, este se encuentra ubicado atrás de la Universidad San Francisco de Quito, junto a la Urbanización Jardines del Este, Segunda Etapa, sobre la calle Francisco de Orellana.

Este proyecto cuenta con Certificado de Conformidad del año 2016 y Certificado de Conformidad de Declaratoria de Propiedad Horizontal 7 de julio de 2017.

Siendo las 11h36, ingresa a la sala de sesiones el Concejal Marco Ponce

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Sugiere que antes de dar contestación a este oficio, se realice una mesa de trabajo, con el Procurador Metropolitano y los asesores de los despachos de los señores Concejales miembros de la Comisión

**Concejal Jorge Albán:** Considera que aparte de los 4 casos se debería completar el reporte de construcciones informes alrededor de la Ruta VIVA.

**Secretaría:** Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Mgs. Patricio Ubidia	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** Convocar a una mesa de trabajo al Procurador Metropolitano y a los asesores de despacho de los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo con el objeto de tratar el oficio de contestación al señor Gustavo Valdez.

Siendo las 12h07, y una vez agotados todos los puntos del orden del día, el presidente de la comisión, Abg. Sergio Garnica Ortiz, clausura la sesión.

Registro Asistencia – Finalización Sesión		
Nombres	Presente	Ausente
1. Abg. Sergio Garnica	✓	

2.	Sr. Jorge Albán	✓	
3.	Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
4.	Sr. Marco Ponce	✓	
5.	Mgs. Patricio Ubidia	✓	
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>0</b>

Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
 De Uso de Suelo**

*P* Abg. Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo  
 Metropolitano de Quito**

<b>Registro Asistencia – Resumen Sesión</b>		
<b>Nombres</b>	<b>Presente</b>	<b>Ausente</b>
1. Abg. Sergio Garnica	✓	
2. Sr. Jorge Albán	✓	
3. Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
4. Sr. Marco Ponce	✓	
5. Mgs. Patricio Ubidia	✓	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Adjunto:

- Anexo en 10 fojas

<b>Acción</b>	<b>Responsable</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla</b>
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-07-02	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-02	<i>P</i>
Revisado por:	A. Fiallos	Despacho SG	2018-07-02	

# ANEXO

f **1**

**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

**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

R

<p>existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.</p> <p>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 sanciona 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO</b> <b>CONSIDERANDO:</b></p> <p><b>Que,</b> el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y Vivienda establece que las personas tienen</p>	<p style="text-align: center;"><b>EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO</b> <b>CONSIDERANDO:</b></p> <p><b>Que,</b> el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y Vivienda establece que las personas</p>

<p>derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;</p> <p><b>Que</b>, el artículo 31 de la Constitución especifica 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.</p> <p><b>Que</b>, 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.</p> <p><b>Que</b>, 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";</p> <p><b>Que</b>, el numeral 9 del mismo artículo 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: "Formar y administrar los inmuebles urbanos y rurales";</p> <p><b>Que</b>, el artículo 266 íbidem 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;</p> <p><b>Que</b>, 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";</p>	<p>tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;</p> <p><b>Que</b>, el artículo 31 de la Constitución especifica 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.</p> <p><b>Que</b>, 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.</p> <p><b>Que</b>, 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";</p> <p><b>Que</b>, 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";</p> <p><b>Que</b>, el artículo 266 íbidem 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;</p> <p><b>Que</b>, 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";</p> <p><b>Que</b>, el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que hace relación a la prescripción señala: "Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.</p>
---	---

f

<p><b>Que</b>, el artículo 494 Íbidem 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";</p> <p><b>Que</b>, 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. (...)";</p> <p><b>Que</b>, 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."</p>	<p>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.</p> <p>El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.</p> <p><b>Que</b>, el artículo 494 Íbidem 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";</p> <p><b>Que</b>, 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. (...)";</p> <p><b>Que</b>, 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."</p>
---	--



<p><b>Que,</b> 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. (...);"  <b>Que,</b> 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 (...);"  <b>Que,</b> 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;  <b>Que,</b> 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 generadas 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</p>	<p>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 realizarán 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 declararán 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 (...)"</p> <p><b>Que,</b> 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. (...);"  <b>Que,</b> 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 (...);"  <b>Que,</b> 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;  <b>Que,</b> 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</p>
--	--

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.

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.

<p><b>Artículo 4.- Plazo.</b> 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.</p> <p><b>Artículo 5.- Naturaleza y alcance.</b> 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.</p> <p>El proceso de reconocimiento no regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.</p>	<p>Artículo 4.- Plazo. El plazo de la presente ordenanza <del>es indefinido</del>; 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 su sanción, sin el cobro de las tasas retributivas señaladas en la ordenanza. Mejorar redacción.</p> <p>Vencido el plazo indicado, la instancia competente, procederá con el cobro de las tasas retributivas por el reconocimiento de la edificación y la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.</p> <p><b>Artículo 5.- Naturaleza y alcance.</b> 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.</p> <p><b>El proceso de reconocimiento de las edificaciones existentes informales no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realizan en dichas edificaciones.</b></p>
<p><b>Artículo 6.- Objetivos.</b> La presente Ordenanza tiene como objetivos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocer las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes.</li> <li>• 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.</li> <li>• Actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad. <b>REUBICADO</b></li> </ul>	<p><b>Artículo 6.- Objetivo.</b> La presente Ordenanza tiene como objetivo actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad.</p>

*P*

<p><del>Artículo 7.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Procede al reconocimiento de edificaciones informales que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales anteriores.</del></li> <li><del>• Realizar modificaciones y ampliaciones a la edificación reconocida, dentro de los procedimientos establecidos en la normativa legal vigente.</del></li> <li><del>• 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.</del></li> </ul> <p><del>REUBICADO Art. 8</del></p>	<p><b>Artículo 7.- Casos admisibles.</b> Podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales en un plazo no mayor a cinco (5) años a partir de la sanción de la presente ordenanza.</li> <li>• Las edificaciones reconocidas existentes, podrán acceder a las modificaciones y ampliaciones dentro de los procedimientos formales establecidos en la normativa legal vigente.</li> <li>• Las edificaciones existentes que se encuentren en obra gris, con la estructura terminada sin envolvente y sin cumplir las condiciones de habitabilidad, previo el pago de la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.</li> </ul> <p><b>Artículo 8.- Derecho vinculado al reconocimiento.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Artículo 9.- Casos no admisibles.</b> No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>Edificaciones existentes que concluyeron su proceso constructivo antes de que prescriba la potestad sancionadora del Municipio, esto es</p>
---	--

<p>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.</p> <p>Edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuentan 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.</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.</p> <p>Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>Las edificaciones informales existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,</p> <p>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.</p>	<p>menos de cinco (5) años de existencia. Edificaciones 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 nacional y metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles.</p> <p>Edificaciones existentes, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.</p> <p>Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>Las edificaciones informales existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,</p> <p>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.</p>
---	---

	<p><b>Artículo 9.- Iniciativa para el reconocimiento.</b> El reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.</p> <p><b>Artículo 10.- Facultad de priorización.</b> 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.</p> <p><b>Artículo 11.- Autoridad competente para conferir la licencia.</b> - 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.</p> <p><b>Artículo 12.- Requisitos.</b> Previo al reconocimiento de las edificaciones informales existentes deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas;</li> <li>• Formulario normalizado mediante resolución administrativa;</li> <li>• Informe de Regulación Metropolitana (IRM);</li> <li>• Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;</li> <li>• Memoria fotográfica;</li> <li>• Escrituras inscrites;</li> <li>• Certificado de gravámenes actualizado; y,</li> <li>• Matriz del diagnóstico estructural de la edificación</li> </ul> <p><b>Artículo 13.- Procedimiento.</b> Para iniciar el reconocimiento en los procedimientos simplificado y ordinario, el administrador 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</p>
--	--

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 alicuotas 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 alicuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alicuotas 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 administrador 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 administrador 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:

**T1:** 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 fórmula 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.

<p>Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cobro del 50 % del valor de la tasa para las categorías <b>A y B.</b></li> <li>• Cobro del 75 % del valor de la tasa para la categoría <b>C</b></li> <li>• Cobro del 100 % del valor de la tasa para las categorías <b>D, E, y F.</b></li> </ul> <p><b>T3:</b> 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:</p> $T3= T1 +T2$	
<p>Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida T3 se descontará el área construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Artículo 18.- Sanciones y multas.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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</li> </ul>	

acciones legales perfinientes;

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.-** 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 avalú 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.

<p><b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-</b></p> <p><b>PRIMERA.-</b> 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.</p> <p><b>SEGUNDA.-</b> 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).</p> <p><b>TERCERA.-</b> La Secretaría 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.</p> <p><b>CUARTA.-</b> 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.</p> <p><b>QUINTA.-</b> 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.</p>	
--	--

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.

