

2 NOV 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT : 5584
Referencia: GDOC-2018-169615
2018-134513

Renato Delgado Merchán
13
11/11/18

Abogado
Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (S)
Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SGC-2018-3575 de 07 de noviembre de 2018, que hace relación a lo resuelto en la mesa de trabajo realizada el 7 de noviembre de 2018, me permito remitir la matriz que determina la evaluación y diagnóstico estructural, o estudio estructural de las Edificaciones Existentes y el último texto del proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Hugo Chacón Cobo
Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	<i>P</i>	2018-11-18
----------------	------------------------	----------	------------

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 12 NOV 2018 Hora 8:30

Nº. HOJAS - OJCE -

Recibido por: *[Signature]*

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

Oficio No. SGC-2018- **3575**

Quito D. M., **07 NOV. 2018**

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - 2018-269615

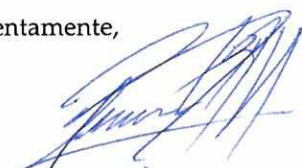
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo resuelto en mesa de trabajo realizada el 7 de noviembre de 2018, solicito se remita el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, así como la información a usted solicitada en dicha mesa de trabajo, documentación que será analizada por la Comisión en sesión de 12 de noviembre de 2018.

Atentamente,



Abg. Renato Delgado Merchán

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-11-07	e
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2018-11-07	mc

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

El Municipio del Distrito Metropolitano reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, 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.

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), en colaboración con Global Earthquake Model (GEM), desarrolló el "Modelo de Exposición de las Tipologías Constructivas en el DMQ y sus Curvas de Fragilidad", entre los años 2015 y 2017. Para el estudio se estableció una muestra representativa de las edificaciones del DMQ, así como también las tipologías estructurales recurrentes de la muestra. La muestra contempló 11.556 edificaciones multifamiliares del DMQ. La metodología empleada fue provista por GEM, y es la misma que se usa en el análisis de vulnerabilidad sísmica de otras ciudades piloto alrededor del mundo.

El modelo determinó 5 tipologías constructivas, 3 microzonificaciones de suelo y 3 escenarios sísmicos. La fragilidad de una edificación está relacionada con su vulnerabilidad ante un evento sísmico. Este parámetro se puede cuantificar por medio de las curvas de fragilidad. Las curvas de fragilidad se definen como la representación gráfica de la función de distribución acumulada, de la probabilidad de alcanzar o exceder un estado de daño límite específico, dada una respuesta estructural, ante una acción sísmica determinada. La metodología empleada en el estudio distribuye los umbrales de daños como ligeros, moderados, extensivos y completos.

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

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

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 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.

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 *Ibidem* 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 246 del Código Orgánico Administrativo COA, que hace relación a la prescripción de las sanciones, señala: "Las sanciones administrativas prescriben en el mismo plazo de caducidad de la potestad sancionadora, cuando no ha existido resolución. Las sanciones también prescriben por el transcurso del tiempo desde que el acto administrativo ha causado estado.

Que, el artículo 494 del COOTAD textualmente expresa que: "las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

Que, el artículo 495 del 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 Reformativa 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 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 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 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:

"A petición del interesado o por iniciativa municipal se regularizaran las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público.

El plazo de regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado.

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 integral, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar.

El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.";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 EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes públicas y privadas ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que no cumplen normas administrativas y reglas técnicas.

Estas edificaciones previo su reconocimiento, deberán presentar un diagnóstico o estudio estructural, que garantice a las personas un hábitat seguro, vivienda adecuada y digna; además que estas cumplan estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones 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.- Del reconocimiento. El reconocimiento de las edificaciones existentes sin multa alguna, será los dos (2) primeros años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, debiendo indicar que a partir del vigésimo quinto mes se procederá con la respectiva sanción 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 a una edificación existente que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumplan lo establecido en la presente ordenanza.

La obtención de la LMU 22 no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realicen en dicho inmueble.

Artículo 6.- Objetivo. La presente Ordenanza tiene como objetivo elaborar un levantamiento arquitectónico implantado sobre el lote o inmueble georreferenciado, la matriz de evaluación que determinará el diagnóstico o estudio estructural de las edificaciones existentes que han sido construidas sin haber

obtenido las autorizaciones municipales, lo que permitirá actualizar el catastro con el área real del inmueble, de manera similar la actualización de la información en el Registro de la Propiedad, quien marginara dicha información en la escritura de propiedad del inmueble .

Artículo 7.- Casos admisibles. 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.

Las edificaciones reconocidas existentes, posteriormente podrán acceder a las modificaciones y ampliaciones dentro de los procedimientos formales establecidos en la normativa legal vigente.

Las edificaciones existentes en obra gris, entendiéndose las construcciones que se encuentran terminadas o concluidas la estructura portante y que comprende además la adecuación de la parte del cableado y las conexiones de las instalaciones.

Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que son sujetas de reforzamiento, podrán continuar con el trámite hasta obtener la respectiva licencia de reconocimiento.

Artículo 8.- Derecho vinculado al reconocimiento. 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 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

Edificaciones existentes que en base a la matriz de evaluación y diagnóstico estructural, determine que no son susceptibles de reforzamiento.

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.

Edificaciones existentes, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

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

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

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

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

Las edificaciones 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 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.

Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que no son sujetas de reforzamiento, no podrán continuar con el trámite, del particular la Administración Zonal correspondiente notificará a la Agencia Metropolitana de Control para que se tome las medidas legales pertinentes.

Artículo 10.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.

Artículo 11.- Facultad de priorización. Cuando el reconocimiento de edificaciones existentes 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 él reconocimiento de edificaciones existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 12.- Autoridad competente para conferir la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes técnicos otorgados por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 13.- Requisitos. Previo al reconocimiento de las edificaciones existentes deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas;
- Formulario normalizado mediante resolución administrativa;
- Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Memoria fotográfica;
- Fotocopia de Escritura;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico o estudio estructural de la edificación según corresponda

Artículo 14.- 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 el anexo técnico que forma parte del presente cuerpo normativo.

El reconocimiento a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones existentes de un piso de altura hasta 120 m² de construcción que no cuentan con autorización municipal, las cuales podrán acceder presentando el levantamiento arquitectónico, evaluación estructural y diagnóstico de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

El reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones existentes de dos y tres pisos que superen los 120 m² construcción que no cuentan con autorización municipal, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el levantamiento arquitectónico, evaluación estructural y diagnóstico de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

Las edificaciones de cuatro pisos en adelante y que superen los 120 m² de construcción que no cuentan con autorización municipal podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el levantamiento arquitectónico y el estudio estructural correspondiente.

Con el cumplimiento de los requisitos y tomando en consideración el anexo técnico 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 la evaluación y diagnóstico estructural, o el estudio estructural según corresponda.

Artículo 15.- Condiciones para declarar edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento LMU 22 de la edificación 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.

Se perfeccionará el acto administrativo de autorización de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, una vez cumplidos los trabajos constructivos que arroje el diagnóstico o estudio estructural.

Artículo 16.- Reconocimiento de edificación existente en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal.-

Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes y que han sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requiere el consentimiento del 75% de los copropietarios de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 17.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el lote o inmueble corresponde a un porcentaje que se encuentra en derechos y acciones, podrán reconocer la edificación siempre que cuente con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 18.- Nulidad de la licencia de reconocimiento. Las administraciones zonales a cuyo conocimiento llegare información de que para la autorización 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 19.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones existentes implica, que el propietario se compromete a través de un profesional a presentar los planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado, la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural dependiendo del número de pisos y área de construcción de la edificación, establecidos en el anexo técnico que forma parte del presente cuerpo normativo, previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes LMU 22.

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

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 existentes 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 20.- 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 21.- 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 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 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.

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 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.

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 existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser ejecutadas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos, evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda, 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, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, ejecutará la garantía depositada, previo al otorgamiento de la LMU 22, de conformidad con lo que establece la disposición transitoria séptima de la Ordenanza Metropolitana 0433, reformativa de la Ordenanza Metropolitana 156.

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 evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda.

SÉPTIMA.- Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural según corresponda, 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.

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 de reconocimiento de edificaciones existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado en el artículo 4 de la presente ordenanza, para el reconocimiento de las edificaciones 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., de conformidad con lo que dispone el artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. Las multas compulsivas o coercitivas, dentro del procedimiento sancionatorio principal se aplicarán mediante resolución del siguiente modo:

De no acatar el plazo concedido para el reconocimiento de la edificación existente señalado en el presente cuerpo normativo, se procederá con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1%) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1%) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Este procedimiento sancionatorio 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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Administración General, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Dirección Metropolitana de Informática, en coordinación procederán a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito y su implementación.

CUARTA.- La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza.

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 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 reconocimiento 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.

SÉPTIMA.- En lo que respecta a la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana 172, se aplicará a las edificaciones existentes que cumplen con normas administrativas y reglas técnicas, que no afectan derechos de terceros o al espacio público y que no cuentan con autorización municipal; determinándose que el plazo de dos años que se señala en dicho texto, se aplicará con lo señalado en el artículo cuatro de este cuerpo normativo, cuyo trámite se realizará a través del procedimiento ordinario.

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 existentes, luego de los dos años establecidos en el artículo 4 de 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.

TIPOLOGIZACION RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

ALTURA No. PISOS	UN PISO HASTA 120 m2	DOS Y TRES PISOS	CUATRO PISOS EN ADELANTE	EDIF. ANTERIORES AL AÑO 1940 (Ley Orgánica de Cultura - Patrimonial(es))	EDIF. DESDE 1940 HASTA 1978	EDIF. PÚBLICAS	ENTIDADES COLABORADORAS	ADMINISTRACIONES ZONALES	PLANOS ARQ.	ESTUDIO ESTRUCTURAL		TOTAL
										PLANOS ESTRUCTURALES	ESTUDIO DE SUELOS	
PROCEDIMIENTO	Simplificado: Con el cumplimiento de requisitos de registro y emisión de informe de registro a la Licencia LMU 22, no implica control previo a la Emisión de control previo a la Licencia LMU 22	Ordinario: Cumplimiento de requisitos, registro, emisión de informe de registro, control previo a la Emisión de la Licencia LMU 22	Ordinario: Cumplimiento de requisitos, registro, emisión de informe de registro, control previo a la Emisión de la Licencia LMU 22	Especial Registro de Estado Actual referencia Resolución STHV-RT- No. 005-2014	Con el cumplimiento de requisitos, registro del estado actual de la Edificación y emisión de informe de registro.	Ordinario: Cumplimiento de requisitos, registro, emisión de informe de registro, control previo a la Emisión de la Licencia LMU 22	Ordinario	Ordinario				
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE LA EDIFICACIÓN	Planos Arquitectónicos : Implantación de la Edificación sobre Levantamiento topográfico georreferenciado, Plantas, Cortes, Fachadas.											
MATRIZ DE EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Relieve y Cimentación.	Término y Cimentación.	ESTUDIO ESTRUCTURAL: implica estudio de suelos, memoria de cálculo planos estructurales.									
	Características de la Edificación.	Características de la Edificación.										
	Configuración Estructural de la Edificación:	Configuración Estructural de la Edificación:										
	Geometría en Planta y Elevación.	Geometría en Planta y Elevación.										
	Material de la estructura.	Material de la estructura.										
	Evaluación y diagnóstico.	Evaluación y diagnóstico.										
TARIFA DIFERENCIADA	USD. XXX											
TASA 1.- CUMPLE COEFICIENTES	T1											
TASA 2.- EXCEDE COEFICIENTES	T2											
TASA 3.- 1-2	T3											

EDIFICACIONES 1 PISO DE ALTURA HASTA 120 M2											
COSTOS		PROFESIONAL - ARQ.		PROFESIONAL - ING.		ENTIDADES COLABORADORAS		MDMQ			
Lev. Arquitectónico		Evaluación y Diagnóstico		Informe Arq.		Informe Ing.		C. Conformidad PH			
								Tasa 1	Tasa 2	Tasa 3	TOTAL
COSTO UNITARIO	\$ 2,00	\$ 240,00	\$ 100,00	30% = 0,33	30% = 0,16	0,27					
ÁREA EDIFICADA	120			\$ 39,60	\$ 19,20	\$ 32,40		\$ 15,23			\$ 446,43

EDIFICACIONES 2 y 3 PISOS DE ALTURA - DESDE 121 M2 EN ADELANTE											
COSTOS		PROFESIONAL - ARQ.		PROFESIONAL - ING.		ENTIDADES COLABORADORAS		MDMQ			
Lev. Arquitectónico		Evaluación y Diagnóstico		Informe Arq.		Informe Ing.		C. Conformidad PH			
								Tasa 1	Tasa 2	Tasa 3	TOTAL
COSTO UNITARIO	\$ 2,00	\$ 500,00	\$ 200,00	30% = 0,33	30% = 0,16	0,27		Excede	80		
ÁREA EDIFICADA	250			\$ 165,00	\$ 80,00	\$ 135,00		\$ 273,00	\$ 109,20	\$ 382,20	\$ 1.462,20
ÁREA EDIFICADA	500	\$ 1.000,00		\$ 330,00	\$ 160,00	\$ 270,00		\$ 546,00	\$ 273,00	\$ 819,00	\$ 2.579,00
								Excede	200		

EDIFICACIONES DE 4 PISOS DE ALTURA - DESDE 121 M2 EN ADELANTE											
COSTOS		PROFESIONAL - ARQ.		PROFESIONAL - ING.		ENTIDADES COLABORADORAS		MDMQ			
Lev. Arquitectónico		Estudio Estructural		Informe Arq.		Informe Ing.		C. Conformidad PH			
								Tasa 1	Tasa 2	Tasa 3	TOTAL
COSTO UNITARIO	\$ 2,00	\$ 2.000,00	\$ 750,00	30% = 0,33	30% = 0,16	0,27		Excede	250		
ÁREA EDIFICADA	700	\$ 1.000,00	\$ 1.750,00	\$ 165,00	\$ 80,00	\$ 135,00		\$ 1.071,84	\$ 638,00	\$ 1.709,84	\$ 5.589,84
ÁREA EDIFICADA	2000	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00	\$ 330,00	\$ 160,00	\$ 270,00		\$ 3.984,00	\$ 1.276,00	\$ 5.260,00	\$ 13.020,00
								Excede	500		

Nota: 250 USD. x 3 perforaciones= 750 USD.

T1= AB1x C1xF1

T2= AB2xC2xF2

T3= T1+T2