**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 de Quito reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, sancionada el 27 de marzo del 2006, con un plazo de un año contados a partir de su sanción, reformada por la Ordenanza 3686 misma que fuera sancionada el 22 de junio de 2007, con un plazo de vigencia de un año. 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 específica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, en lo que respecta al derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

**Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, el numeral 9 del mismo artículo 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

**Que**, el artículo 266 Ibídem establece que: “ Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales;

**Que**, el literal n) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: “regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

**Que**, el artículo 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 Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención.”

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

**Que**, la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que: “(…) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (…)”;

**Que,** el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: “(…) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones, su estado, utilización y condiciones (…)”;

**Que,** El artículo 277 del Código Orgánico Administrativo (COA), en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: “ El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia.

El pago de la diferencia se puede efectuar en cuotas periódicas que cubran el capital, intereses y multas, según corresponda, en plazos que no excedan de 24 meses contados desde la fecha de notificación de la resolución con la que se concede las facilidades de pago, salvo que haya previsto un régimen disto en la ley.

Al órgano concedente le corresponde determinar, dentro del plazo máximo previsto en el párrafo precedente y en atención al contenido de la petición, aquel que se concede a la o al deudor.”

**Que,** mediante actualización del Acuerdo Ministerial No. 0047 de 15 de diciembre de 2014, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) expide la Norma Ecuatoriana de la Construcción, NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras, publicada en el Registro Oficial, Año II, No. 413.

**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 sin contar con la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas;

**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 segunda letra E que tiene relación con las Infracciones y sanciones Administrativas en materia de Edificación, numeral 2 que Constituyen infracciones administrativas graves literal a) establece: *“Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural compromete la seguridad estructural de la edificación.* “

**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.”*

**Que,** la disposición séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0433 indica: “*En los casos en que mediante informe de la Agencia Metropolitana de Control, se estableciera que las edificaciones que han concluido su proceso constructivo y, en el plazo de vigencia del permiso o licencia de construcción no hubieren requerido los controles y/o solicitado la Licencia de Habitabilidad, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a ejecutar las respectivas garantías*”*;* 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**

**Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes**

**Artículo 1.-** Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento de la existencia de las edificaciones públicas o privadas ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, quecumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo.

En edificaciones de un piso de altura y hasta 120 m2, previo a la expedición del acto de reconocimiento, deberán contar con un informe de Evaluación rápida de Estructuras, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

Las edificaciones de uno, dos y tres pisos que superen los 120 m2, previo a la expedición del acto de reconocimiento, deberán contar con un informe de riesgos sísmico que contenga una clara evaluación de la estructura, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

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

**Artículo 3.-** **Ámbito de Aplicación.** La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento**. El acto de reconocimiento de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios, administradores públicos de los inmuebles, según los casos, sin multa alguna, cuando las solicitudes de reconocimiento sean ingresadas en los veinticuatro (24) meses posteriores a la sanción de la presente ordenanza.

Los actos de reconocimiento correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del vigésimo quinto (25) mes, contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con una multa equivalente al 1% del avalúo actualizado de la edificación, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

**Artículo 5.- Tipologías particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento.-** Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, se distinguen 4 tipologías de edificación en función de su área, número de pisos y antigüedad.

1. Edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción;

2. Edificaciones de un piso que supera los 120 m2 y de dos y tres pisos de altura;

3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;

4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1978.

**Artículo 6.- Procedimientos diferenciados por tipología**.-

**1. Procedimiento Simplificado**.- Aplica para las edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción que se encuentran implantadas en un lote de terreno, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con lo siguiente:

 **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**: que contendrá:

* Implantación de la Edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
* Plantas, Cortes, Fachadas, Cuadro de áreas;
* Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

**Evaluación rápida de estructuras:** en función de la sección 7 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo *Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras*, código NEC- SE-RE, que contendrá:

* Relieve y Cimentación;
* Características de la Edificación;
* Configuración Estructural de la Edificación;
* Geometría en Planta y Elevación;
* Material de la estructura y;
* Evaluación y diagnóstico.

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa. Con los informes de registro emitidos por las Administraciones Zonales competentes y de los demás requisitos administrativos previstos en el anexo técnico de aplicación de la presente ordenanza, la Administración Zonal correspondiente emitirá la LMU 22.

**2. Procedimiento Ordinario**.- Aplica para las edificaciones existentes de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m2 de construcción, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con lo siguiente:

Levantamiento de Planos Arquitectónicos que contendrá:

* Implantación de la Edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
* Plantas, Cortes, Fachadas, Cuadro de áreas;
* Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

**Evaluación y Diagnostico Estructural de la Edificación:** realizado en función de la sección 5 Evaluación del riesgo sísmico en edificios de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras, código NEC- SE-RE , que contendrá:

* Relieve y Cimentación;
* Características de la Edificación;
* Configuración Estructural de la Edificación;
* Geometría en Planta y Elevación;
* ESTRUCTURA: material, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos, evaluación y diagnóstico.

En edificaciones existentes de más de tres (3) pisos, se requerirá además:

**Estudio Estructural** de la Edificación que deberá contener:

* Estudio de Suelos y memoria de resistencia de suelos;
* Planos estructurales;
* Memoria de Cálculo.

Las edificaciones existentes implantadas en un lote de terreno con o sin autorización municipal, declaradas o no bajo el régimen de propiedad horizontal, que superen los 120 m2 de construcción deberán someterse al procedimiento ordinario.

Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1978, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, se sujetarán al procedimiento de Registro de Estado Actual previsto para las edificaciones inventariadas en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuyos requisitos y procedimiento están determinados en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 260,194 y Resolución STHV-RT-No. 009-2014.

El reconocimiento de estas tipologías de edificación implicará al menos una inspección previa por parte de las Administraciones Zonales competentes.

Con el cumplimiento de los requisitos determinados en este cuerpo normativo y el anexo técnico de aplicación, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine y recomiende la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio estructural según corresponda.

**Artículo 7.- Naturaleza y alcance.** La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente LMU 22, es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente, que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Será emitida por la Administración Zonal correspondiente en el ámbito de su jurisdicción territorial.

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

Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente, LMU 22, las Unidades de Catastro de las Administraciones Zonales procederán a ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas.

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

Con la expedición de la LMU 22 se autoriza el reconocimiento de la edificación existente; además las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los requerimientos del Informe de Riesgo Sísmico, en cuyo caso, el plazo para ejecutar las intervenciones constructivas será correspondiente al tiempo de vigencia de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20.

Por lo tanto, el plazo improrrogable para ejecutar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de expedición de la LMU 22. Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa vigente.

**Artículo 8.- Otros derechos derivados del acto de reconocimiento.**

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural, en concordancia con lo establecido en el informe de riesgo sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

La Agencia Metropolitana de Control emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

**Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento.**

**Artículo 9.- Requisitos generales.** La solicitud de reconocimiento comportará la presentación de los siguientes documentos y requisitos:

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento de Edificaciones Existentes debidamente suscrito por el representante técnico. El formulario contendrá una declaración juramentada por la cual el propietario asume la responsabilidad penal y civil respecto a la veracidad de la información consignada en la solicitud de reconocimiento.

2. Levantamiento Arquitectónico suscrito por un profesional de la arquitectura, el cual será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en el levantamiento, incluirá el plano de implantación (haciendo constar el lote debidamente georreferenciado); los planos de cada una de las plantas o niveles; las fachadas y dos secciones representativas. De igual forma incluirá un cuadro de áreas por niveles, de conformidad a la normativa vigente.

3. Memoria fotográfica actualizada de la edificación, tanto exteriores e interiores de la edificación existente.

4. La Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio estructural según corresponda, debidamente suscrito por un profesional habilitado para realizar la evaluación de la vulnerabilidad de la edificación, quien será legalmente responsable de los resultados del estudio.

**Artículo 10.- Alcance y efectos de la** La Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural **de la Edificación**.

Tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

El representante técnico a cargo del estudio dejará constancia en los formularios previstos para el efecto, de las recomendaciones necesarias de las intervenciones constructivas a ejecutarse, para asegurar que la edificación alcance niveles de solvencia estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones constructivas y recomendaciones que determinen los estudios de vulnerabilidad sísmica serán de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios de la edificación, de forma posterior a la emisión de la LMU 22, en los plazos previstos en la presente ordenanza.

Las edificaciones existentes, cuyos estudios de vulnerabilidad sísmica determinen que no pueden ser sujetas a reforzamiento estructural, no podrán continuar con el trámite de reconocimiento, debiendo la Administración Zonal correspondiente notificar a la Agencia Metropolitana de Control para que esta actúe de conformidad con la normativa vigente.

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

1. Edificaciones existentes que habiendo tenido Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción, hayan posteriormente ejecutado modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.

2. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren total o parcialmente terminadas e incluso en obra gris. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales y horizontales, mampostería perimetral y ductería para las instalaciones.

3. Edificaciones existentes que, por su antigüedad, no cuenten con registro, autorización o permiso de construcción, salvo aquellas que sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, en cuyo caso se sujetarán a las disposiciones normativas previstas para tal efecto.

4. Edificaciones existentes cuya antigüedad sea inferior a la potestad administrativa sancionadora en base a lo establecido en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a partir de la vigencia del artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

* Cancelarán una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avaluó total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
* Que las edificaciones existentes se encuentren terminadas.

**Artículo 12.- Condiciones de edificabilidad particulares de los casos admisibles.**

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes LMU 22 incluso para las edificaciones que estén inmersas en las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en la zonificación vigente;

2. Edificaciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable siempre y cuando el estudio demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados de los estudios de vulnerabilidad sísmica realizados.

3. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros:

* Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho inferior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.00 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
* Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho superior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.80 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.

Los voladizos que excedan las dimensiones establecidas en la normativa vigente, deberán pagar el excedente de ocupación, de conformidad a la fórmula T2=AB2xC2xF2.

* Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, a los cerramientos de los inmuebles, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula T2=AB2xC2xF2, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita.
* Edificaciones implantadas en retiros o áreas afectadas por trazados viales, construidas con posterioridad a los actos aprobatorios de dichos trazados, efectuados por el Concejo Metropolitano, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula T2=AB2xC2xF2 , siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita, en base al siguiente parámetro:
* Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón la Administración Zonal correspondiente, solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas.

**Artículo 13.- Casos no admisibles.** No podrán sujetarse al acto de reconocimiento las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos:

1. Las edificaciones privadas que ocupen total o parcialmente el espacio público, salvo en los casos previstos en el artículo 9 de la presente ordenanza.

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

3. Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio.

4. Las edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

5. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.

6. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;

7. Las edificaciones implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.

8. Las edificaciones que se hayan realizado posterior al reconocimiento en base al presente cuerpo normativo.

**Artículo 14.- Iniciativa para el reconocimiento.**  El reconocimiento de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones correspondientes a:

1. Vivienda de interés social (VIS), definida para este efecto por la valoración catastral correspondiente al inmueble a ser reconocido, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional, vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Vivienda de interés social ( VIS) comprendida en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados o en sectores de la ciudad donde se identifique técnicamente una presencia significativa de edificaciones construidas sin las autorizaciones correspondientes y que no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, que de acuerdo a la valoración catastral no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional determinados en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá realizar convenios con las Universidades y Gremios Profesionales con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico y estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes.

Los valores que se generen por concepto de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22 los administrados podrán solicitar plazos en las facilidades de pago de conformidad a lo que establece el artículo 277 del Código orgánico Administrativo (COA).

**Artículo 15.- Facultad de priorización.** Para los casos 1 y 2 señalados en el artículo que antecede**,** la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento.

**Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. -** Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes de registro del levantamiento arquitectónico y de los informes de evaluación rápida de estructuras, informe de riesgo sísmico o estudio estructural según corresponda.

**Artículo 17.- Informes de registro.- Las Administraciones Zonales**, serán las encargadas de emitir los informes de registro de los siguientes documentos:

1. Informe de Registro del Levantamiento Arquitectónico que contendrá: planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados, cuadros de áreas de conformidad a la normativa vigente; además memoria fotográfica que ilustre con claridad el estado actual de la edificación y que sea concordante con el levantamiento arquitectónico de la edificación existente. De igual forma verificará que en el lote o inmueble sobre el cual se realiza el levantamiento arquitectónico de la edificación esté adecuadamente georreferenciado, en concordancia con el sistema de coordenadas previsto por la normativa municipal y con la cédula catastral de regularización de excedentes o diferencias de áreas.

Se determinará, de ser el caso, las superficies que excedan la normativa de edificabilidad (coeficientes de ocupación del suelo en planta baja o total), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de las fórmulas previstas en la presente ordenanza.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico que contendrá: el estudio de la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación que esté adecuadamente desarrollado con claridad y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la rehabilitación y estabilidad de la edificación.

**Artículo 18.- Condiciones para declarar edificaciones reconocidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.**

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de edificación existente LMU 22 podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Las edificaciones que en base a los estudios de vulnerabilidad sísmica, deban realizar o ejecutar intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas que determine el reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos de dicho informe, requisito indispensable previo a obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos 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, las cuales se podrán hacer en paralelo a las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural o de forma posterior a ellas.

**Artículo 19.- Reconocimiento de edificación existente en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal**.-

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

**Artículo 20.- Reconocimiento de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones.-** Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en esta ordenanza, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.

**Artículo 21.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.** Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento de edificación existente (LMU 22), el peticionario hubiere utilizado documentación falsa, notificarán documentadamente del particular al ente de control competente, a fin de que este realice la verificación pertinente, a efectos de determinar 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 hubiere lugar.

**Artículo 22.- Responsabilidades derivadas del reconocimiento.**

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo improrrogable de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas del Informe de Riesgo Sísmico. La Agencia Metropolitana de Control o las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, efectuarán las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto. Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el administrado solicitará a la Agencia Metropolitana de Control el otorgamiento del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

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

Para efectos de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá proceder a implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

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

**Artículo 23.- Tasa retributiva.** Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas 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, tendrá una tasa fija de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos).

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

**T2 = AU2 x C2 x F2**

**AU2=** Área útil 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 | 0.9 % |
| 121 - 240 | 1.8 % |
| 241 - 600 | 2.4 % |
| 601 en adelante | 3.6 % |

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 áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

**T3= T1 + T2 x % descuento**

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

**DISPOSICIONES GENERALES. –**

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

g) Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones 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 avaluó total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

**TERCERA.-** Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones 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 el levantamiento de planos arquitectónicos, los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural de la edificación según corresponda, suscrita por los profesionales competentes 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, reformatoria 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 determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural **de la** según corresponda.

**SÉPTIMA.-**Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural **de la Edificación** 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 avaluó total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control, 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 avaluó 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 avaluó 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 proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución; 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, Secretaria 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.-** En el plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el anexo técnico de aplicación.

**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 de reconocimiento.

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 en 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.