



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nos. IC-O-2012-279, de 8 de octubre de 2012; e, IC-O-2013-210, de 9 de septiembre de 2013, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, las siguientes: "(...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. (...)";
- Que,** el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)";
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, que regula el régimen de suelo, establece en el Título II, Capítulo III, Sección Cuarta, la normativa de la intervención Municipal en el control de uso y ocupación del suelo.
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, contiene en su anexo las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera establece las condiciones y plazo para el reconocimiento y regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece en su Anexo 11 el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de Quito, PUOS;
- Que,** es importante para la administración municipal contar con un catastro depurado de las edificaciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y de las que, habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 57 y 87 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN RÉGIMEN
TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer el régimen administrativo transitorio y especial de reconocimiento y regularización de las edificaciones existentes que se hubieran ejecutado sin permiso o licencia de construcción de edificaciones, compatibilidad de uso de suelo, o licencia metropolitana urbanística preceptiva; y, de aquellas que habiendo obtenido autorizaciones se hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento.- El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que se hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:

- a) Las áreas edificadas que estén ocupando espacio público;
- b) Las edificaciones implantadas bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes, de protección especial y de afectación vial;

iii



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

- c) Edificaciones implantadas en áreas que hayan sido calificadas de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo como Zonas de Riesgo No Mitigable;
- d) Intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles;
- e) Edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, siempre que no desistan de su reclamo;
- f) Edificaciones sobre un bien inmueble del cual el solicitante o apoderado no pueda justificar su propiedad;
- g) Edificaciones que no cuenten con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas; y, en el caso de edificaciones con usos residenciales las que no cuenten por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido;
- h) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de la presente ordenanza; y,
- i) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento.

Artículo 3.- Vigencia.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años, sin perjuicio de la culminación de los procesos que bajo la vigencia de la misma se hubieren iniciado, así como de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la presente ordenanza.

Artículo 4.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- Las intervenciones constructivas en edificaciones en áreas patrimoniales con protección negativa o su equivalente de conformidad con la normativa vigente del Distrito Metropolitano de Quito, requerirán del informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a la presente ordenanza.

Artículo 5.- Iniciativa y prioridad del reconocimiento y regularización.- La iniciativa para el reconocimiento de edificaciones existentes objeto de la presente ordenanza, podrá

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

provenir directamente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa competente; o, por iniciativa del administrado.

El reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa del Municipio se implementará en todo el Distrito. La autoridad administrativa competente podrá emplear para la adecuada ejecución del procedimiento de reconocimiento los modelos de gestión previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, o los que se creen para su efectiva aplicación.

Artículo 6.- Autoridad administrativa competente.- La dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda del Distrito, en coordinación con la encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana, serán las competentes para determinar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir por iniciativa municipal.

Artículo 7.- Autoridad administrativa otorgante.- La dependencia metropolitana encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana del Distrito, a través de las Administraciones Zonales, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes.

Artículo 8.- Requisitos, procedimiento y control- El reconocimiento de edificaciones, por iniciativa del administrado y por iniciativa municipal, deberá cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos por la dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución administrativa.

Para el caso del reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del administrado, se realizará a través de un procedimiento simplificado. El solicitante presentará una declaración jurada sobre la superficie de su construcción, que la misma no afecta derechos de terceros o al espacio público, y que asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la construcción. A la declaración se adjuntarán los planos de la edificación, la justificación de la propiedad del bien inmueble sobre el que se levanta la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación, sin perjuicio del ejercicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección aleatoria definido por la Agencia Metropolitana de Control.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

Artículo 9.- Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Es el acto administrativo contenido en un documento normalizado otorgado por la Administración Zonal correspondiente una vez cumplidos los requisitos establecidos para el efecto, que subsana el incumplimiento de las normas de construcción vigentes respecto de la edificación. La licencia de reconocimiento de edificación existente, sin perjuicio de las restricciones establecidas en la ley y en la normativa municipal, habilita al administrado a:

- 1.- Ingresar o actualizar la edificación reconocida en el catastro municipal;
- 2.- Solicitar licencia para ampliaciones o modificaciones en la edificación en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente;
- 3.- Declarar al bien inmueble en propiedad horizontal; y,
- 4.- Realizar la transferencia de dominio del inmueble reconocido y regularizado.

El proceso de licenciamiento reconoce la edificación existente, no la actividad económica que se realice en la misma.

Artículo 10.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en propiedad horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de edificación existente podrán ser declaradas en propiedad horizontal siempre que las unidades a ser declaradas bajo este régimen cuenten con independencia y accesibilidad. Los espacios declarados como comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios.

Para el efecto, el administrado podrá realizar modificaciones funcionales o formales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 11.- Declaraciones de nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- La autoridad administrativa otorgante que verifique a través del procedimiento de control que las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes se hubieren otorgado sobre la base de datos falsos o consignados erróneamente por el solicitante, deberá declarar la nulidad de pleno derecho de la Licencia, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. Todas las acciones y autorizaciones posteriores, cuyo habilitante haya sido una Licencia declarada como nula, también serán nulas.

No será fundamento para la declaración de la nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificación existente, la variación del área bruta de edificación de hasta

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

cinco metros cuadrados en las edificaciones existentes que no superen los doscientos metros cuadrados; y, de hasta diez metros cuadrados, en aquellas que superen los doscientos metros cuadrados.

Artículo 12.- Responsabilidad por la edificación.- El reconocimiento de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, los materiales utilizados en la edificación o de sus características de seguridad; por tanto sus condiciones constructivas tanto arquitectónicas como estructurales y de seguridad serán de responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del Municipio de Quito.

Artículo 13.- Cálculo del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- La fórmula para la determinación del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes es la siguiente:

$$\text{VLR} = \text{AB} \times \text{C} \times \text{f}$$

Donde:

VLR = Valor de la licencia de reconocimiento edificaciones existentes.

AB = Área bruta de construcción a reconocerse.

C = Costo del metro cuadrado del AIVA en el que se ubica el predio.

f = Factor diferencial determinado según el rango de valores del AIVA.

Se establecen los siguientes factores diferenciales:

No.	Rango de valor del suelo según AIVA (USD./m ²)	Factor f
1	0 - 15	0.01
2	16 - 60	0.02
3	61 - 105	0.03
4	106 - 150	0.04

ni



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

5	151 - 195	0.05
6	196 - 240	0.06
7	241 - 280	0.08
8	281 o mayor	0.10

Sin perjuicio de la aplicación de la fórmula descrita en este artículo, el valor mínimo a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes será el valor correspondiente al 7% del Salario Básico Unificado.

Las Áreas de Intervención Valorativa, AIVAS, serán los definidos y actualizados por el ente competente municipal y según la normativa respectiva vigente.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Para el levantamiento planimétrico y fotográfico de las edificaciones a ser reconocidas por iniciativa municipal, se prestarán las facilidades de financiamiento mediante los distintos mecanismos vigentes. En este caso, el pago por parte del beneficiario al Municipio se realizará hasta en un plazo de cinco años junto con el impuesto predial.

SEGUNDA.- En el proceso de reconocimiento de edificaciones no se solicitará a los administrados, documentos o certificaciones que consten en los archivos municipales o que sean conferidos por sus dependencias. Los valores que correspondan por la emisión de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes y de los documentos que sean necesarios para el trámite de reconocimiento podrán ser cobrados junto con el impuesto predial.

TERCERA.- La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, será la encargada de actualizar y certificar el mapa de zonas de riesgo que permita la adecuada aplicación de la presente ordenanza.

CUARTA.- La aplicación de la presente ordenanza no estará supeditada a la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, o de la ordenanza que se expida en su reemplazo; pero no exime de su posterior cumplimiento para los casos previstos en la misma.

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0434

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, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SEGUNDA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá en un plazo de treinta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los requisitos y procedimientos para el reconocimiento y regularización de edificaciones existentes, referida en el artículo 8 de esta ordenanza.

TERCERA.- 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 permiso o licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva, que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación a la Autoridad Competente del documento normalizado para el reconocimiento de las edificaciones existentes.

CUARTA.- Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para el reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.

QUINTA.- Los procedimientos administrativos iniciados durante la vigencia de la ordenanza metropolitana No. 3737, deberán culminarse de conformidad a lo establecido en la misma.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-

Deróguese la ordenanza metropolitana No. 3737, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta de esta ordenanza.

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0434**

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia en un plazo de 30 días contados a partir de la expedición de la resolución administrativa referida en el artículo 8 y disposición transitoria segunda, del presente cuerpo normativo.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de septiembre de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de octubre de 2012 y 9 de septiembre de 2013.- Quito, **19 SEP 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
23 SEP 2013

EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **23 SEP 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **24 SEP 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

W