

Quito, 15 FEB 2019

Oficio No. **A** 0063

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2018-194779/ 2019-000004

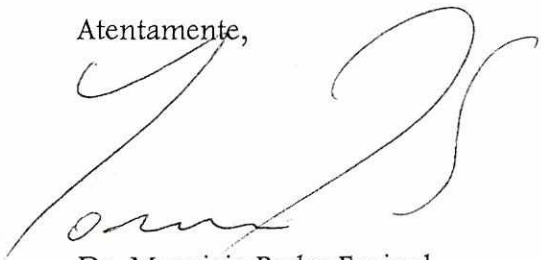
Asunto: Proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes

De mi consideración:

Como alcance a mi oficio No. 0062, de estas mismas fecha y año, con el que comunico que el Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. ATHV-DMGT-5965, de 4 diciembre de 2018, presenta el proyecto de "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes", en ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, e) y 90 e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, informo a usted que por su contenido tributario, asumo la iniciativa del proyecto de ordenanza, a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 15 FEB 2019 Hora 16:40

Nº HOJAS UNA

Recibido por: 



2016-102791

Diego Salgado

15/02/2019

P.

Quito, 15 FEB 2019

Oficio No. **A** 0062

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2018-194779/ 2019-000004

Asunto: Proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes

De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. ATHV-DMGT-5965, de 4 diciembre de 2018, presenta el proyecto de "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes".

Con este antecedente, remito a usted el proyecto a efectos de que sea conocido y analizado en la mesa de trabajo programada para tal efecto.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
Con sentimientos de consideración y estima.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 15 FEB 2019 Hora 16:30

Nº. HOJAS -267-

Recibido por:

Adjunto: lo indicado

- 4 DIC 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT-

5965

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informe técnico relacionado al proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

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 sanciona la Ordenanza Metropolitana 3737, sin determinar un plazo de su vigencia, para reconocer las edificaciones de los barrios en proceso de regularización, siendo derogada por la Ordenanza Metropolitana 434, la cual fue sancionada el 24 de septiembre del 2013, con un plazo de dos años; es decir vigente hasta el 23 de noviembre de 2015, en la cual se incorpora una ficha para dimensionar la vulnerabilidad estructural. Mediante oficio No. SGC-2018- 0142, del 11 de Enero del 2018 (GDOC 2016-102791) la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remita para conocimiento de la Comisión, el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

Durante esta última década, Quito ha experimentado un importante crecimiento demográfico producto del crecimiento natural y de procesos migratorios. De manera concomitante, la demanda de suelo urbanizado, vivienda, trabajo, equipamientos, infraestructura y servicios públicos ha crecido - incluso a ritmos más acelerados que aquellos registrados por el desarrollo demográfico- generando procesos formales e informales de habilitación de suelo y de edificación. Una expresión sintomática de la incidencia de los procesos auto-gestionados de suelo es visible a través de los esfuerzos que el Municipio lleva a cabo en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los cuales se orientan a formalizar urbanística y legalmente a importantes sectores de la ciudad que se desarrollaron sin contar con las licencias urbanísticas previstas en la normativa.

La informalidad también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta casuística, también es posible verificar edificios públicos o de interés público, edificados sin contar las autorizaciones municipales.

Por otro lado, la limitada eficiencia de los sistemas e institucionalidad a cargo del control de la ciudad, conlleva una limitada capacidad de controlar y sancionar a los procesos de habilitación de suelo y de construcción efectuados fuera de norma y por tanto no constituyen aun una efectiva garantía de cumplimiento normativo, que limite la práctica de producción de asentamientos y edificaciones informales.

Estos fenómenos – el descalce entre la demanda y oferta de suelo y vivienda asequibles y la escasa capacidad de control urbano – son las principales causas del mantenimiento e incluso incremento de los índices de informalidad urbana y por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

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 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.

BASE LEGAL:

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 su situación social y económica.

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"*.

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"*;

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."

El literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a la atribuciones del alcalde o alcaldesa metropolitano, señala: *"Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno"*.

CONCLUSIONES:

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 (LMU 20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas.

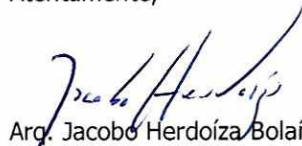
La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas, y que se encuentre disponible, 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.

Tomando en consideración que múltiples viviendas existentes y consolidadas, construidas al margen de normas administrativas y reglas técnicas en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, no cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes, por lo que con la finalidad de proporcionar a las personas un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la colaboración de especialistas en la materia se encuentra elaborando el diseño y la matriz del informe de evaluación de riesgo sísmico.

INFORME TÉCNICO:

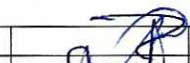


Por lo expuesto y en base a la normativa legal invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que su autoridad de crearlo conveniente se sirva poner en consideración el mencionado proyecto de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes ante el Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva aprobación, tomando en consideración lo señalado en el literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-12-04
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante las últimas tres décadas, Quito ha experimentado un importante crecimiento demográfico producto del crecimiento natural y de procesos migratorios. De manera concomitante, la demanda de suelo urbanizado, vivienda, trabajo, equipamientos, infraestructura y servicios públicos ha crecido - incluso a ritmos más acelerados que aquellos registrados por el crecimiento demográfico- generando procesos formales e informales de habilitación de suelo y de edificación. Una expresión sintomática de la incidencia de los procesos auto-gestionados de suelo es visible a través de los esfuerzos que el Municipio lleva a cabo en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los cuales, desde hace más de una década, se orientan a formalizar urbanística y legalmente a importantes sectores de la ciudad que se desarrollaron sin contar con las licencias urbanísticas previstas en la normativa.

La informalidad constructiva también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta casuística, también es posible verificar edificios públicos o de interés público, edificados sin contar las autorizaciones municipales.

Por otro lado, la limitada eficiencia de los sistemas e institucionalidad a cargo del control de la ciudad, conlleva una escasa capacidad de controlar y sancionar a los procesos de habilitación de suelo y de construcción efectuados fuera de norma y, por tanto, no constituyen una efectiva garantía de cumplimiento normativo, que impida la práctica de producción de asentamientos y edificaciones informales.

Estos fenómenos, el descalce entre la demanda y oferta de suelo y vivienda asequibles y la escasa capacidad de control urbano, son las principales causas del mantenimiento e incluso incremento de los índices de informalidad urbana y por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

Por otro lado, esta condición también les impide convertirse en sujetos de crédito ante las entidades del sistema financiero público o privado, tomando en consideración que la inseguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble limita el acceso a crédito hipotecario y disminuye ostensiblemente las garantías reales de numerosas familias que tendrían capacidad de apalancar mayores recursos para su desarrollo.

La inseguridad jurídica también se extiende a las transacciones de dominio de estos bienes, pues en la compra venta de estos 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 e incluso el derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador. Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada a la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma, pues la gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestros albañiles o realizados por los mismos propietarios de los edificios, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que la edificaciones formales están obligadas a observar.

Es por tales motivos, que 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.

Así mismo, el 10 de Julio del 2008 se sancionó 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 que le anteceden, 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.

No obstante de la posibilidad generada a partir de la promulgación de la presente ordenanza, es necesario precisar que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación de observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y, por tanto, obtener la licencia metropolitana urbanística LMU(20) antes de iniciar cualquier proceso constructivo, independientemente de las actividades que se desarrollen en el predio, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumpla los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), en colaboración con el 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 por tanto 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 e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a la atribuciones del alcalde o alcaldesa metropolitano, señala: "Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;"

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 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 distinto 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, 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 literal l) del artículo 161 de la Ley de Régimen Municipal publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 331 de 15 de octubre de 1971, en materia de planeamiento y urbanismo municipal le compete: "Aprobar los planos de toda clase de construcciones, las que, sin requisito, no podrá llevarse a cabo."

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 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, 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, la cual contiene al numeral 2, Infracciones administrativas graves, mismo que en su literal a) señala: “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 artículos 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:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por 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, que cumplen 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 la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación, 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 denomina "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 o 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 anual aplicada a la tasa de reconocimiento, equivalente al 1 x 1000 del avalúo actualizado de la edificación por cada año transcurrido, 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 uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m²;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;
4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971.

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 a cargo del proceso de reconocimiento deberá cumplir con lo siguiente:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**, que contendrá:
 - Implantación de la Edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
 - Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

b) **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.

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado.- En base al levantamiento arquitectónico, a la evaluación rápida de estructuras y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico previsto en la disposición transitoria cuarta de la presente ordenanza, las Administraciones Zonales o Entidades Colaboradoras emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrán contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de regularización de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro, la Administración Zonal competente emitirá la LMU 22.

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales b y c del procedimiento simplificado contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

2. Procedimiento Ordinario.- Aplica para las edificaciones existentes previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 5 de la presente ordenanza, incluyendo aquellas que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**, que contendrá:
- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
 - Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
- b) **Evaluación de la vulnerabilidad sísmica 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;
 - Análisis de la 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:

c) Estudio Estructural de la Edificación, que deberá contener:

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

Los requisitos previstos en los literales b y c del procedimiento ordinario contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

Procedimiento y modelo de gestión del procedimiento ordinario.- Será el mismo previsto para el procedimiento simplificado salvo que en este caso, el reconocimiento implicará, previo la emisión del informe de registro una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

3. Registro del Estado Actual.- Aplica para las edificaciones existentes, construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales. Aplicará incluso para las edificaciones construidas durante este periodo, que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos, que contendrá:**
 - Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
- b) **Memoria técnico-descriptiva** de la edificación existente, que contendrá:
 - Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
 - Memoria de estado actual de las instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias.
 - Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente.

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al Registro del Estado Actual.- En base al levantamiento arquitectónico, a la memoria técnico-descriptiva y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico previsto en la disposición transitoria cuarta, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrá contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal competente emitirá la LMU 22.

El reconocimiento de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión del informe de registro, una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

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 así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los estudios realizados y constantes en el 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.

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 del inmueble, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación reconocida. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

Para las edificaciones que hubieren obtenido la respectiva LMU (22) al amparo de la presente ordenanza y que requieran ejecutar obras de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, previo a la verificación del cumplimiento de tales obras, emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el 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 de exteriores como de espacios interiores.

4. La Evaluación rápida de estructuras; Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación 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 los estudios de vulnerabilidad sísmica: la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, 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 obtenido 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 menor 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 mil (1 x 1000) del avalúo 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 y/o estudios de mitigación de riesgos aprobados por la entidad municipal competente.

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 $T2=AB2xC2xF2$, prevista en el artículo 23 de la presente ordenanza.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida que ocupa el radio de curvatura, de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$ antes citada, 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 sobre las afectaciones viales, de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$ antes citada, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita y se verifique el cumplimiento de la siguiente condición:

Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procederá el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón, la Administración Zonal correspondiente, elaborará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía, acorde a las edificaciones existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento.

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 presente cuerpo normativo.
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, determinadas 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 a un acto de reconocimiento efectuado 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, determinadas en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico, de los estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes y de otros requerimientos técnicos previstos en la presente ordenanza.

Para el pago de 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 técnicamente 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, evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o estudio estructural según corresponda.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los informes de registro de los siguientes documentos:

1. Informe de Registro del Levantamiento Arquitectónico: mediante el cual se verificará que los planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados y que los cuadros de áreas se hayan realizado de conformidad a la normativa vigente. Además verificará que la memoria fotográfica 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 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, voladizos y radios de curvatura), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de la tasa fija y la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico: mediante el cual se verificará que el estudio de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación esté adecuadamente desarrollado y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la 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 de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en el 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 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.- Tasas de reconocimiento. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará una tasa de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos). Esta tasa se actualizará anualmente de conformidad con la variación del IPC, previo informe emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la tasa de reconocimiento resultante de la aplicación de la fórmula T2.

Esta misma fórmula aplicará para las edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones establecidas en la normativa vigente, las edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$T2 = AU2 \times C2 \times F2$$

AU2= Área útil total de construcción excedente a ser reconocida, en función del área ocupada con voladizos, radios de curvatura, afectaciones y/o construida sobre los coeficientes de ocupación del suelo previsto en el Plano de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro cuadrado (m²) de construcción actualizado y determinado en la ordenanza de valoración del suelo y de construcción vigente, correspondiente al tipo de edificación a reconocerse.

F2= Factor diferencial de superficie 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 %

T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas, el propietario deberá pagar el valor de la tasa de reconocimiento por lo construido dentro de la normativa vigente (T1) y, de aplicar, la tasa correspondiente a los excedentes (T2), valor que se multiplicará por el porcentaje de descuento, según la siguiente fórmula:

$$T3 = T1 + T2 \times \% \text{ descuento}$$

Donde el porcentaje de descuento corresponderá a la categoría de acabados prevista en la ordenanza de valoración vigente, misma que se determina en función del tipo de estructura, el número de pisos y las siguientes categorías de acabados:

- A (Popular),
- B (Económico),
- C (Normal),
- D (Primera),
- E (Lujo) y;
- F (Especial).

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se aplicará, al monto resultante de la fórmula, los siguientes porcentajes correspondientes al factor diferencial por categoría de acabados:

- 50 % para las categorías **A y B.**
- 75 % para la categoría **C**
- 100 % para las categorías **D, E, y F.**

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

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- 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 Existentes, LMU (22).

DISPOSICIONES GENERALES. –

PRIMERA.- 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 mil (1x1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

SEGUNDA.- 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 a desarrollarse en los plazos y condiciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar los requisitos previstos en el presente cuerpo normativo, según corresponda.

TERCERA. - En edificaciones existentes, en las que se consignaron garantías por la ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente y además, 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.

CUARTA. - 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 sancionadores o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

QUINTA.- Una vez obtenida la LMU 22 y en un plazo al menos 6 meses anterior al establecido en el artículo 22 de la presente ordenanza, 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 de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda.

SEXTA.-Posterior al plazo concedido para ejecutar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le compete otorgar el Certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural o 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.

SÉPTIMA.- La regularización de excedentes o diferencias de áreas del terreno de propiedad privada o pública prevista en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento de forma posterior a los 24 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del mes 25, se aplicará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, quien a su vez informará a la Tesorería Zonal, para la emisión de la Orden de Cobro y la respectiva notificación haciendo conocer que se ha generado el título de crédito respectivo al administrado.

NOVENA.- En caso de que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural en el plazo indicado, la Agencia Metropolitana de Control, a través del funcionario decisor, podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de las obligaciones del propietario o administrador del inmueble.

En términos generales, 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 mil (1 x 1000) 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.

DÉCIMA.- 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 24 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

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 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 previo a la sanción de la presente ordenanza, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y al artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el término de 120 días contados 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, procederán coordinadamente a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito para su implementación.

CUARTA.- En el término de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará los formularios, fichas y el anexo técnico de aplicación de esta ordenanza, vía resolución administrativa.

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 de la LMU 22 de 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.

OCTAVA.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días, procederá con la ampliación de la acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico y estudios de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones existentes según corresponda, en la circunscripción territorial del Distrito metropolitano de Quito, en base a lo que establece la Ordenanza Metropolitana 308 sancionada el 16 de abril de 2010.

DISPOSICION FINAL. –

PRIMERA.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.