	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

## ORDENANZA METROPOLITANA No. 004 R.O.S 97 de 7 de octubre del 2019

### ANEXO TÉCNICO RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Para el Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes, se deberá cumplir con los requisitos previstos en la “Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”, los previstos en este Anexo y agotar el procedimiento previsto en este instrumento.

#### 1. ATRIBUCIÓN

Los titulares de las Administraciones Zonales son las autoridades administrativas otorgantes para emitir la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción territorial, en base a los informes emitidos, por la:

#### ENTIDAD COLABORADORA

1. Informes de registro del levantamiento de la edificación (arquitectónico)
2. Informe de registro de evaluación rápida de estructuras (Aplica a las edificaciones de 1 piso y hasta 120 m<sup>2</sup>),
3. Informe de registro de vulnerabilidad sísmica de la edificación (Aplica a las edificaciones que superen los 120 m<sup>2</sup> de 1 o más pisos),
4. Informe de registro del estudio estructural de la edificación (Aplica a edificaciones que superan los 3 pisos de altura),


#### SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

5. Informe del registro de estado actual de la edificación existente construidas desde 1940 hasta 1971 y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales.

#### 2. REQUISITOS GENERALES, COMPLEMENTARIOS Y POR TIPOLOGÍAS

Previo al ingreso del expediente de la construcción a ser reconocida y/o regularizada el administrado deberá presentar y cumplir con los requisitos generales, complementarios y por tipología que se detallan a continuación:

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	1

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	


## 2.1 REQUISITOS GENERALES

<b>REQUISITOS GENERALES – CUADRO RESUMEN</b> (Aplica para todas las tipologías)				
<u>REQUISITOS</u>	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN			
	1 piso <120m <sup>2</sup>	1,2, 3 pisos >120m <sup>2</sup>	>3 pisos	1940 -1971
El formulario N° 01 para regularización de edificaciones.	X	X	X	X
No encontrarse en mora, ni tener obligaciones pendientes con el Municipio, ni procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros	X	X	X	X
Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado.	X	X	X	X
Escrituras debidamente inscritas o el Certificado de Propiedad del inmueble (Registro de la Propiedad DMQ)	X	X	X	X
Memoria fotográfica actualizada de la edificación, exterior e interior en formato digital.	X	X	X	X
Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado en formato físico y digital	X	X	X	X
Tres (3) juegos de planos que contengan toda la información del proyecto arquitectónico. Incluye cuadro de áreas, plantas cortes y fachadas.	X	X	X	X

### DESARROLLO

- a) Formulario normalizado para regularización de edificaciones No. 01 debidamente suscrito por el propietario y profesional responsable, que deberá ser un Arquitecto. El formulario de tipo descargable se podrá obtener del siguiente enlace: <https://pam.quito.gob.ec>.
- b) No encontrarse en mora, ni tener obligaciones pendientes con el Municipio, ni procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
- c) Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado.
- d) Escrituras debidamente inscritas o el Certificado de Propiedad del inmueble (Registro de la Propiedad DMQ).
- e) Memoria fotográfica actualizada de la edificación, que incluirá al menos 1 foto exterior por cada una de las fachadas de la edificación y 1 foto por cada espacio al interior de la edificación (sala, cocina, baños, etc). Las fotografías deberán ser presentadas en formato digital .JPG.

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	2

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

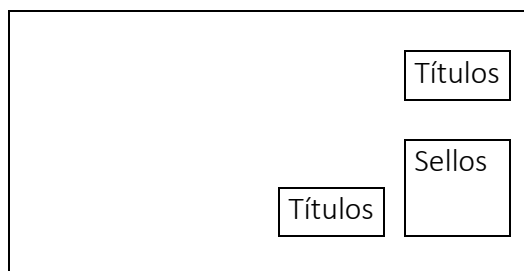
- f) Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico en formato físico y digital (versión Autocad 2007), georreferenciados de acuerdo al sistema de referencia espacial SIRES-DMQ: Proyección Cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W78° 30' 00'' y demás parámetros constantes en la normativa metropolitana vigente, que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciera el órgano competente Municipal.
- g) Tres (3) juegos de planos que contengan toda la información del proyecto arquitectónico de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente y deberá contener lo siguiente:

### g.1 Presentación de Planos

Se presentarán en físico, formato INEN A1 y digital (CD), formato Autocad 2007 y se sujetarán a las normas INEN 567, 568 y 569 (Reglas Técnicas) y al ordenamiento jurídico metropolitano.

### g.2 Cuadro de títulos y sellos de regularización de la edificación


- Cuadro de Títulos: Todo plano deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de regularización de la edificación.
- Espacio para sellos de Regularización de la Edificación: Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado hasta un mínimo de 0,15 x 0,15 m.



- Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:
  - Clave catastral y número de predio
  - Nombre de la edificación
  - Nombre, número de cédula y firma del propietario
  - Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable (arquitecto)

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	3



	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo con las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

- **Cortes:**

Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad de la edificación.

Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

- **Fachadas:**

Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.


### Escalas

La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de Edificación Implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	( 5 mm = 1 m)
	1: 100	( 10 mm = 1 m)
	1: 50	( 20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	( 20 mm = 1 m)
	1: 20	( 50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)
Bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	5

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	


## 2.2 REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

<b>REQUISITOS COMPLEMENTARIOS – CUADRO RESUMEN</b> (Aplican solo cuando lo señale el IRM o se cumplan las condiciones)				
<u>REQUISITOS</u>	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN			
	1 piso <120m2	1,2, 3 pisos >120m2	>3 pisos	1940 -1971
Aprobación del 75% de los copropietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para las edificaciones existentes en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.	X	X	X	X
Consentimiento notariado del 100% de los copropietarios, para edificaciones implantadas en lote constituido en derechos y acciones.	X	X	X	X
Informe técnico sobre la factibilidad de edificar en relleno de quebrada	X	X	X	X
Informe de Mitigación de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad en caso de encontrarse en una zona de riesgo.	X	X	X	X
Informe de altura permitida de la Dirección de Aviación Civil (DAC), para zonas de restricción aeroportuaria.	X	X	X	X
Informe de accidentes geográficos, de la Dirección Metropolitana de Catastros.	X	X	X	X

### DESARROLLO

- a) La aprobación del 75% de los copropietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para el Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal. Este reconocimiento se lo realizará a todo el proyecto declarado en propiedad horizontal en el número de predio global y posteriormente de requerirse se procederá con la modificatoria de la propiedad horizontal existente.
- b) El consentimiento notariado del 100% de los copropietarios, para el Reconocimiento y/o Regularización de edificación implantada en un lote cuya titularidad de dominio se encuentre en derechos y acciones.
- c) Informe técnico sobre la factibilidad de edificar en relleno de quebrada.
- d) Informe de Mitigación de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad en caso de encontrarse en una zona de riesgo.

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	6

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

- e) Informe de altura permitida de la DAC (Dirección de Aviación Civil), en caso de ubicarse dentro del cono de aproximación de la zona del Aeropuerto.
- f) Informe de accidentes geográficos.

## 2.3 REQUISITOS ESPECÍFICOS-DIFERENCIADOS POR TIPOLOGÍA

### 2.3.1 PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

#### TIPOLOGÍA EDIFICACIONES INDIVIDUALES EXISTENTES DE UN PISO DE ALTURA Y DE HASTA 120 M2 DE CONSTRUCCIÓN


Además de los requisitos generales y complementarios la Entidad Colaboradora solicitará lo siguiente:

REQUISITOS ESPECÍFICOS (Procedimiento Simplificado)	
REQUISITOS	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN
	1 piso <120m2
El formulario N° 02 evaluación rápida de estructuras en edificaciones para regularización, suscrito por el propietario y profesional responsable (Ingeniero Civil)	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta, en el caso que el profesional recomiende reforzamiento estructural.	X

### DESARROLLO

- a) Formulario normalizado para regularización de edificaciones No. 02 - evaluación rápida de estructuras, que debe estar suscrito por el propietario y profesional responsable (Ingeniero Civil). El formulario de tipo descargable se podrá obtener del siguiente enlace: <https://pam.quito.gob.ec>.
- b) Planos estructurales (tres juegos) y memoria técnica de la propuesta de reforzamiento estructural, en el caso que el profesional recomiende el reforzamiento estructural, que contendrá al menos: vistas en planta y elevación, detalles de

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	7

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

reforzamiento de cimentación, columnas, vigas, losas, escaleras y demás elementos estructurales, especificaciones técnicas y procesos constructivos.

### 2.3.2 PROCEDIMIENTO ORDINARIO

#### TIPOLOGÍA EDIFICACIONES DE UNO, DOS, TRES O MÁS PISOS DE ALTURA QUE SUPERAN LOS 120 M<sup>2</sup>

Además de los requisitos generales y complementarios la Entidad Colaboradora solicitará lo siguiente:


REQUISITOS ESPECÍFICOS (Procedimiento Ordinario)		
REQUISITOS	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	
	1,2, 3 pisos >120m <sup>2</sup>	>3 pisos
El formulario N° 03 de evaluación de vulnerabilidad sísmica suscrito por el propietario y profesional responsable (Ingeniero Civil)	X	X
Estudio de suelos, planos estructurales, y, memoria de cálculo estructural.	No Aplica	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta, en el caso que el profesional recomiende reforzamiento estructural.	X	X

### DESARROLLO

- Formulario normalizado de regularización de edificaciones No. 03 evaluación rápida de vulnerabilidad sísmica, debidamente suscrito por el propietario y profesional responsable, que deberá ser un Ingeniero Civil. El formulario de tipo descargable se podrá obtener del siguiente enlace: <https://pam.quito.gob.ec>.
- Para las edificaciones existentes de más de tres (3) pisos, adicional a lo señalado en los literales a y b deberán presentar: estudio de suelos (geotécnico), planos estructurales, y memoria de cálculo estructural conforme a lo establecido en los capítulos y guías de diseño de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y en el Manual para la Regulación de Procesos Constructivos (Enfoque en Construcciones Sismo resistentes) vigente, referente a los estándares mínimos que deben contener las memorias estructurales y estudios de suelos.
- En el caso que el profesional recomiende el reforzamiento estructural, se presentará los planos estructurales (tres juegos) y memoria técnica de la propuesta de

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	8



	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

reforzamiento estructural, conteniendo al menos: vistas en planta y elevación, detalles de reforzamiento de cimentación, columnas, vigas, losas, escaleras y demás elementos estructurales y procesos constructivos.

### 2.3.3 REGISTRO DE ESTADO ACTUAL

#### TIPOLOGÍA EDIFICACIONES EXISTENTES QUE FUERON CONSTRUIDAS A PARTIR DEL AÑO 1940 HASTA EL AÑO 1971


Además de los requisitos generales y complementarios la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitará las memorias técnico-descriptivas de las ingenierías que se describen a continuación:

REQUISITOS ESPECÍFICOS (Procedimiento de Registro de Estado Actual)	
REQUISITOS	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN
	1940 -1971
Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones eléctricas presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente	X
Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones hidrosanitarias presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente	X
Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes. (Ingeniero Civil)	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta conteniendo para los casos que el profesional recomiende reforzamiento estructural	X

### DESARROLLO

- a) Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones eléctricas presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente (Ingeniero eléctrico). Si como resultado de la memoria descriptiva el profesional determina la necesidad de un rediseño, se debe presentar los planos y memorias de cálculo de la propuesta de intervención eléctricas.
- b) Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones hidrosanitarias presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente (Ingeniero Civil). Si como resultado de la memoria descriptiva el profesional determina la

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	9

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

necesidad de un rediseño, se debe presentar los planos y memorias de cálculo de la propuesta de intervención hidrosanitaria

- c) Estudio estructural de la edificación con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes. (Ingeniero Civil)
- d) Planos estructurales (tres juegos) y memoria técnica en el caso de que el profesional recomiende el reforzamiento estructural. Se presentará la propuesta de reforzamiento estructural, conteniendo al menos: vistas en planta y elevación, detalles de reforzamiento de cimentación, columnas, vigas, losas, escaleras y demás elementos estructurales, especificaciones técnicas y procesos constructivos.

### 3. PROCEDIMIENTOS PARA EL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES


#### 3.1 PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO Y ORDINARIO.

##### ADMINISTRADO

- a) Descarga los formularios correspondientes al proceso de RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES del portal electrónico <https://pam.quito.gob.ec>
- b) Consigna la información en los formularios acordes a la tipología y procedimiento que corresponda y procede suscribir juntamente con el profesional.
- c) Ingresa por ventanilla de recepción los formularios, requisitos y la documentación completa en cualquiera de las Entidades Colaboradoras acreditadas para este proceso.
- d) Cancela la tarifa, dentro del término de 30 días a partir de la notificación de que su requerimiento ha sido admitido a trámite.
- e) Acompaña y facilita el acceso a la edificación para la inspección de esta.
- f) Subsana todas las observaciones contenidas en Informe Preliminar, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación.
- g) Retira de la entidad colaborador, una vez notificado, el expediente con los Informes de Registro correspondientes, y continuar el proceso de solicitud de la LMU 22 en la Administración Zonal.


##### ENTIDAD COLABORADORA

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	10

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

- a) Verifica que el expediente presentado por el administrado cumpla con todos los requisitos generales, complementarios y específicos según corresponda; que el administrado no se encuentre en mora, ni tenga obligaciones pendientes con el Municipio en el link <https://pam.quito.gob.ec/Consultaobligaciones/>; y, que el administrado no tenga procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros en el habilitado por la Agencia Metropolitana de Control
- b) Si no cumple con los requisitos generales, complementarios y específicos señalados en el presente instrumento, procederá a la devolución del expediente y concluye el proceso.
- c) Si cumple con los requisitos generales, complementarios y específicos señalados en el presente instrumento, asigna el número de trámite al expediente, escanean toda la documentación en este contenida, sube al SLUM y generará la orden de pago de la tarifa correspondiente para la revisión del proyecto de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, establecida por la Agencia Metropolitana de Control, conforme lo previsto en el Art. III.6.290 literal h del Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito.
- d) Notifica al administrado la tarifa que debe cancelar, puntualizando que cuenta con 30 días laborables para hacerlo.
- e) Transcurrido el término de 30 días y la tarifa no ha sido cancelada, procederá a sentar una razón disponiendo el archivo de trámite por falta de pago de la tarifa, misma que será cargado al sistema SLUM. Procede a devolver el expediente al administrado y concluye el proceso.
- f) Cancelada la tarifa por el administrado, emite el comprobante de inicio de trámite y notifica al administrado.
- g) Procede a la revisión de la documentación y/o información contenida en el expediente. En los casos de edificaciones que correspondan al procedimiento ordinario (edificaciones de uno, dos, tres o más pisos de altura que superan los 120 m<sup>2</sup>), procederá a notificar al administrado vía correo electrónico y con al menos 72 horas de anticipación, la inspección en el lugar de la edificación.
- h) La inspección estará a cargo de un profesional en Ingeniería Civil a quien le corresponde como resultado de la inspección emitir un informe donde se concluya explícitamente la concordancia o discordancia de la edificación con la documentación y/o información presentada. Si el pronunciamiento es discordante se detallarán los elementos que sustentan dicho pronunciamiento.
- i) En caso de presentarse observaciones en la revisión de la documentación y/o discordancia en la inspección de la edificación por una sola vez emitirá un Informe


Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	11

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

con Observaciones Preliminares el cual contendrá todos los incumplimientos detectados, notificando al administrado vía correo electrónico dicho informe, para que los subsane. El administrado deberá subsanar dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación todos los incumplimientos notificados y procederá al ingreso de toda la documentación necesaria que lo sustente.

- j) Transcurrido el término de 30 días y el administrado no subsana los incumplimientos reportados, procederá a emitir el Informe con Observaciones Final del proceso, donde constarán todos los incumplimientos detectados, con el cual notificará al administrado y a la devolución de la documentación inicialmente presentada; y, procederá a escanear y subir al sistema SLUM toda la documentación e informes generados dentro del proceso, concluyendo el proceso.
- k) Subsanada las observaciones contenidas en el informe preliminar verificará su cumplimiento y procederá a la emisión de los Informes de Registro de acuerdo con la normativa metropolitana:
  - i. Informe de Registro del levantamiento de la edificación (Aplica para todas las tipologías)
  - ii. Informe de Registro de evaluación rápida de Estructuras (Aplica para regularización de edificaciones individuales existentes de un piso de altura y hasta 120 m2 de construcción)
  - iii. Informe de Vulnerabilidad Sísmica (Aplica para regularización de edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m2 y edificaciones de más de tres pisos de altura)
  - iv. Informe de Registro de Estudio Estructural de las Edificaciones (Aplica para regularización de edificaciones de más de tres pisos de altura)
- l) En los casos de edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos determinados por la zonificación, a través del sistema SLUM, la Entidad Colaboradora deberá subir los datos de los coeficientes de ocupación excedentes para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.
- m) Los Informes de Registro, así como el expediente completo e informes generados dentro del proceso serán subidos al sistema SLUM.
- n) Finalmente notificará al administrado, vía correo electrónico, con la terminación del proceso, y procederá a devolver la documentación completa y los informes de registro correspondientes.

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	12

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

### ADMINISTRACIÓN ZONAL

- a) La Administración Zonal, recibe el expediente e Informes de Registro, comprobando que la información este en concordancia con la del sistema SLUM y procede a emitir las órdenes de pago por concepto de tasas, multas y CODU según corresponda.
- b) Una vez cancelado todos los valores generados, la Administración Zonal procede a emitir la LMU 22, misma que es suscrita por su máxima autoridad de la dependencia y el administrado.
- c) La Administración Zonal escanea y sube al sistema SLUM la licencia otorgada y se procede a entregarla al administrado.

### 3.2 PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DEL ESTADO ACTUAL


#### ADMINISTRADO

- a) Descarga los formularios correspondientes al proceso de RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES del portal electrónico <https://pam.quito.gob.ec>
- b) Consigna la información en los formularios acordes a la tipología y procedimiento que corresponda y procede suscribir juntamente con el profesional.
- c) Ingresa por ventanilla de recepción los formularios, requisitos y la documentación completa en la **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda**.
- d) Acompaña y facilita el acceso a la edificación para la inspección de esta.
- e) Subsana todas las observaciones contenidas en Informe Preliminar, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación.
- f) Retira de la en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, una vez notificado, el expediente con los Informes de Registro correspondientes, y continuar el proceso de solicitud de la LMU 22 en la Administración Zonal.

#### SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (STHV)

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV), a través de la Dirección Metropolitana de Gestión del Territorio, observará y cumplirá el procedimiento

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	13

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

regulado para las entidades colaboradoras, a excepción de lo relativo a la orden de pago de la tarifa por revisión del proceso.

## ADMINISTRACIÓN ZONAL

La Administración zonal, cumplirá con el procedimiento establecido **PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO Y ORDINARIO.**

## 4. CUADROS RESUMEN DE REQUISITOS POR TIPOLOGÍA

REQUISITOS GENERALES – CUADRO RESUMEN (Aplica para todas las tipologías)				
REQUISITOS	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN			
	1 piso <120m <sup>2</sup>	1,2, 3 pisos >120m <sup>2</sup>	>3 pisos	1940 -1971
El formulario N° 01 para regularización de edificaciones.	X	X	X	X
No encontrarse en mora, ni tener obligaciones pendientes con el Municipio, ni procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros	X	X	X	X
Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado.	X	X	X	X
Certificado de Propiedad emitido por el Registro de la Propiedad o Escrituras debidamente inscritas.	X	X	X	X
Memoria fotográfica actualizada de la edificación, exterior e interior en formato digital.	X	X	X	X
Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado en formato físico y digital	X	X	X	X
Tres (3) juegos de planos que contengan toda la información del proyecto arquitectónico. Incluye cuadro de áreas, plantas cortes y fachadas.	X	X	X	X

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	14



ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ANEXO N.º 1


CÓDIGO:  
LMU 22

<b>REQUISITOS COMPLEMENTARIOS – CUADRO RESUMEN</b> (Aplican solo cuando lo señale el IRM o se cumplan las condiciones)				
<b>REQUISITOS</b>	<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN</b>			
	<b>1 piso &lt;120m2</b>	<b>1,2, 3 pisos &gt;120m2</b>	<b>&gt;3 pisos</b>	<b>1940 -1971</b>
Aprobación del 75% de los copropietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para las edificaciones existentes en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.	X	X	X	X
Consentimiento notariado del 100% de los copropietarios, para edificaciones implantadas en un lote que constituya en derechos y acciones.	X	X	X	X
Informe técnico favorable sobre la edificación en relleno de quebrada.	X	X	X	X
Informe de Mitigación de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad en caso de encontrarse en una zona de riesgo.	X	X	X	X
Informe de altura permitida de la Dirección de Aviación Civil (DAC), para zonas de restricción aeroportuaria.	X	X	X	X
Informe de accidentes geográficos, de ser el caso, de la Dirección Metropolitana de Catastros.	X	X	X	X

<b>REQUISITOS ESPECÍFICOS</b> (Procedimiento Simplificado)	
<b>REQUISITOS</b>	<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN</b>
	<b>1 piso &lt;120m2</b>
El formulario N° 02 evaluación rápida de estructuras en edificaciones para regularización, suscrito por el propietario y profesional responsable (Ingeniero Civil)	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta, en el caso que el profesional recomiende reforzamiento estructural.	X

<b>REQUISITOS ESPECÍFICOS</b> (Procedimiento Ordinario)		
<b>REQUISITOS</b>	<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN</b>	
	<b>1,2, 3 pisos &gt;120m2</b>	<b>&gt;3 pisos</b>
El formulario N° 03 de evaluación de vulnerabilidad sísmica suscrito por el propietario y profesional responsable (Ingeniero Civil)	X	X
Estudio de suelos, planos estructurales, y, memoria de cálculo estructural.	No Aplica	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta, en el caso que el profesional recomiende reforzamiento estructural.	X	X

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	15

	ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CÓDIGO: LMU 22
	ANEXO TÉCNICO PARA RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES  ANEXO N.º 1	

REQUISITOS ESPECÍFICOS (Procedimiento de Registro de Estado Actual)	
REQUISITOS	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN
	1940 -1971
Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones eléctricas presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente	X
Memoria descriptiva del estado actual de las instalaciones hidrosanitarias presentadas con la firma de responsabilidad del profesional competente	X
Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes. (Ingeniero Civil)	X
Planos estructurales y memoria técnica de la propuesta conteniendo para los casos que el profesional recomiende reforzamiento estructural	X

Elaborado por:	Aprobado por:	Fecha:	Pág.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL	Arq. Rafael Carrasco Quintero	Febrero 2020	16