**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 con la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma. 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 y/o regularización 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 presente ordenanza establece los procedimientos para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes, es decir aquellas que se edificaron sin observar el procedimiento formal de licenciamiento e incluso, en ciertos casos, excedieron la normativa establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS). Para estos casos, el presente marco normativo se constituye en vehículo de reconocimiento y/o regularización por cuanto dichas construcciones se encuentran consolidadas manteniendo un status irregular al no contar con la respectiva autorización municipal. De esta manera la ordenanza busca garantizar a las personas el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada y digna, que permita garantizar la sismo resistencia de la edificación frente a los eventos de vulnerabilidad sísmica que puedan producirse así como brindar seguridad jurídica y opciones de desarrollo al patrimonio edificado existente.

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 Distrito Metropolitano de Quito, así como también las tipologías estructurales recurrentes de la muestra. La muestra contempló 11.556 edificaciones multifamiliares del Distrito Metropolitano de Quito. 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**

Vistos los informes Nos- IC-O-2019-068 e IC-O-2019-151, de 18 de marzo y 22 de abril de 2019, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (la “Constitución”), prevé 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 determina 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 del territorio, en la función social y ambiental de la propiedad, que resultan 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, garantiza el acceso a la propiedad el cual se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

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

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

**Que**, el literal n) del artículo 84, del COOTAD, señala como función de los gobiernos autónomos distritales: “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 literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), en cuanto se refiere a las 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 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,** el artículo 277 Ibídem, 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 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: “*(…) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones, su estado, utilización y condiciones (…)*”;

**Que,** el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (“LOOTUGS”) en lo que respecta a la Concesión onerosos de derechos, dispone: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. (…) Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adiciones significan. (…) Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos de suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión del suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será invalida. (…) Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobiernos Autónomos Descentralizados municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión oneroso de los derechos descritos en este artículo.*”;

**Que,** los incisos primero y segundo del artículo 84 de la LOOTUGS prevén: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de la edificación, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de las obras, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. (…) Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas.*”;

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

**Que**, el anexo técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito asigna los usos del suelo, y en el punto 1.2 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. 432, en su artículo 6, sustituye la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 172, la cual señala: “*A partir de la vigencia de esta ordenanza las infracciones y sanciones previstas en el capítulo VIII, incluido por este acto normativo, sustituyen a las previstas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 172*”;

**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 reconocimiento y/o regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado. (…) La regularización supone el reconocimiento y/o regularización 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,** el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 433, agregó la Disposición Séptima que dice: “*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*”*;*

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y su codificación publicada el 14 de julio de 2021, que contiene y sistematiza la normativa de carácter general, vigente, emitida por el Cuerpo Edilicio desde el año 1997;

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 007-19, Registro Oficial No. 924 de 20 de mayo de 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) expide la actualización de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, NEC-HS-AU; y,

**Que**, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento y/o regularización 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;

**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 SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

**SECCIÓN I**

**GENERALIDADES**

**Artículo (…1).- Objeto.-** El presente Capítulo tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, quecumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo.

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

**Artículo (…3).-** **Ámbito de aplicación.-** El presente Capítulo es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo (…4).- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización.-** El acto de reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios de los inmuebles previo al pago del valor correspondiente por emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU (22), en el Libro del Presupuesto, Finanzas y Tributación del Código Municipal, cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización sean ingresadas en los 36 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza.

Los actos de reconocimiento y/o regularizaciones correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del mes 37, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con un recargo anual aplicado a la tasa de reconocimiento y/o regularización, 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).- Tipos particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.-** Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 2 tipos de edificación en función de su área de construcción y número de pisos:

**1.** Edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m2 de área de construcción;

**2.** Edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo nivel de la acera que superen los 250 m2 de área de construcción.,

A este proceso no se podrán acoger las edificaciones existentes que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional o en las delimitaciones de áreas históricas, las cuales seguirán el procedimiento establecido en la normativa metropolitana específica.

**Artículo (…6).- Requisitos generales para los tipos de edificaciones existentes.-** El titular del inmueble y el profesional responsable a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización, deberán cumplir con los requisitos establecidos a continuación:

**a. Levantamiento arquitectónico de la Edificación**, que contendrá:

**-** Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado del lote de terreno con áreas debidamente regularizadas;

**-** Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;

**-** Memoria descriptiva y fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

**b. Evaluación simplificada de estructuras existentes:** en función de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo *Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras*, y la Guía Práctica respectiva, vigentes , que contendrá:

* Geometría de la estructura, en planta, secciones y elevación;
* Características de la edificación, materiales y sistema estructural, condiciones de los elementos estructurales y no estructurales, descripción de irregularidades y patologías ;
* Evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica, la misma que es responsabilidad absoluta del propietario y del profesional a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización
* Propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, cuando corresponda, la misma que es responsabilidad absoluta del propietario y del profesional a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización.

**Artículo (…7).- Procedimiento .-**La LMU 22 se sujetará al procedimiento ordinario. Con base a los requisitos administrativos constantes en el presente capitulo, así como, inspección in situ para verificar que la documentación entregada corresponde a la edificación a reconocer y/o regularizar, las Administraciones Zonales o Entidades Colaboradoras emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Los requisitos previstos contarán con la firma de responsabilidad d**e**l titular del inmueble y del profesional responsable a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización.

Con los informes de registro, y el pago de los valores correspondientes, la Administración Zonal competente emitirá la LMU (22) y concluirá el proceso administrativo.

Solo en caso de que la edificación requiera realizar reforzamiento estructural, el proceso concluirá con la emisión del certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural.

**Artículo (…8).- Naturaleza y alcance.-** La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente LMU 22, es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce una edificación existente, que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en el presente Capítulo. Será emitida por la Administración Zonal correspondiente en el ámbito de su jurisdicción territorial.

La expedición de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización 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 y/o regularización 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 y/o regularización de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con los estudios correspondientes a la evaluación estructural conforme a los requisitos establecidos en el presente Capítulo, 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, y ponerlo en conocimiento de la Autoridad Administrativa Otorgante para que deje sin efecto la LMU 22.

**Artículo (…9).- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización.-** Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento y/o regularización no requiera ejecutar obras de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el informe del registro correspondiente, 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.

En caso de que se requieran obras de intervención o reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control previa verificación del cumplimiento del proceso constructivo de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, emitirá el Certificado de finalización del reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en los Informes de Registro correspondientes. 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, conforme al procedimiento vigente.

**Artículo (…10).- Alcance y efectos de la evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica y propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, cuando corresponda..-** La evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica, 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 profesional responsable a cargo, habiendo definido el grado de vulnerabilidad de la edificación existente, determinará si esta requiere realizar un análisis de evaluación estructural completo de tal manera de cumplir con los parámetros de desempeño establecidos en la normativa vigente, y propondrá la intervención o reforzamiento estructural de la edificación según corresponda; todo esto se reflejará en la memoria de cálculo y planos correspondientes, las mismas que serán de absoluta responsabilidad del profesional El análisis de evaluación estructural deberá sustentarse con estudios geotécnicos, ensayos que determinen las propiedades de los materiales y otros estudios necesarios en criterio del profesional responsable.

La intervención o reforzamiento estructural de la edificación será 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 el presente Capítulo.

Las edificaciones existentes, cuya evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica determinen técnicamente que no pueden ser sujetas a intervención o reforzamiento estructural, no podrán iniciar o continuar con el trámite de reconocimiento y/o regularización.

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

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una 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. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción y que no hayan obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.
3. 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.

**Artículo (…12).- Condiciones particulares de los casos admisibles.-** Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización 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 Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

**3.** Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica con voladizos, 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 garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera en el punto más desfavorable.

**-** Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho superior a 12 m: los voladizos garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera en el punto más desfavorable.

**4.** Edificaciones existentes que se implantan parcialmente sobre relleno o eliminación de depresiones y que son parte de un título de dominio, es decir, se encuentran dentro de los linderos y cabidas del título de propiedad.

La Municipalidad entenderá que son áreas que no requieren adjudicación alguna. La Dirección Metropolitana de Catastro habilitará los predios previa petición del propietario, constatación de los linderos y cabidas del título de propiedad y emitirá un informe donde determine el tipo de depresión rellena que atraviesa el predio.

**Artículo (…13).- Casos no admisibles.-** No podrán sujetarse al acto de reconocimiento y/o regularización las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos:

**1.** Las edificaciones privadas que ocupen total o parcialmente el espacio público.

**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 sancionadores

**6.** Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al 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, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuado con base al presente cuerpo normativo.

**Artículo (…14).- Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización.**  El reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

**1.** En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer las edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m2 de área de construcción; para lo cual podrá gestionar y suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, para el levantamiento arquitectónico de la edificación y evaluación simplificada de estructuras existentes, con la finalidad de incentivar el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones. Los convenios que se suscriban, no generan al Muncipio responsabilidad alguna de la información generada.

**2.** Equipamientos públicos municipales en todas sus tipos y categorías.

**Artículo (…15).- Competencia para los procesos de iniciativa municipal.-** Para el caso descrito en el numeral 1 del artículo que antecede,la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para la suscripción de los convenio respectivos y esta dependencia será la encargada de establecer el procedimiento mediante resolución administrativa correspondiente.

Para el caso del numeral 2, serán las entidades municipales custodias de los bienes inmuebles o, de no existir custodio, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los responsables de impulsar el proceso de reconocimiento y/o regularización, presentando todos los requisitos ante la Administración Zonal pertinente, quien será la encargada de emitir los informes de registro y la LMU 22.

**Artículo (…16).- Autoridad administrativa otorgante.-** Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva circunscripción territorial, con base en los informes de registro correspondientes.

**Artículo (…17).- Informes de Registro.-** Los informes de registro a emitir son los siguientes:

**1. Informe de registro del levantamiento arquitectónico de la Edificación**: mediante el cual se verificará que los planos (plantas, cortes y fachadas) estén claramente graficados y los cuadros de áreas estén de conformidad con 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 de la edificación existente. Este informe será emitido por la Administración Zonal o las entidades colaboradoras.

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 fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

**2. Informes de Registro de Evaluación simplificada de estructuras existentes:** mediante el cual se verificará que los estudios correspondientes de la edificación estén adecuadamente desarrollados y contenga de ser el caso, la propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación para garantizar la estabilidad de las edificaciones. Este informe será emitido por la Administración Zonal o las entidades colaboradoras.

**Artículo (…18).- Condiciones para declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal a edificaciones reconocidas y/o regularizadas.-** Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento y/o regularización 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, con base a los estudios estructurales, deban realizar o ejecutar intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas previo al informe técnico de finalización del reforzamiento estructural, que determine que las obras han concluido satisfactoriamente.

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 y/o Regularización 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 este Capítulo, el consentimiento del porcentaje de copropietarios, establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, debidamente protocolizada.

**Artículo (…20).- Reconocimiento y/o Regularización 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 y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios, debidamente protocolizada.

**Artículo (…21).- Certificado de finalización del proceso de reforzamiento estructural.-** El certificado de finalización de reforzamiento estructural, es el informe favorable extendido por el órgano competente del control del Municipio del DMQ en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU-22 otorgada.

El otorgamiento de este certificado se realizará posterior a la notificación de finalización de proceso de reforzamiento estructural, realizado por parte del administrado a la Agencia Metropolitana de Control, como autoridad competente, luego de la constatación del cumplimiento del proyecto aprobado.

**Artículo (…22).- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.-** Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas o de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en los informes de Registro de Evaluación simplificada de estructuras existentes **y** los estudios estructurales. La Agencia Metropolitana de Control efectuará las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto, el administrado deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio del proceso de reforzamiento estructural. Una vez concluidas las obras de intervención o reforzamiento estructural, el administrado notificará a la Agencia Metropolitana de Control la terminación de las referidas obras a fin de que se le otorgue el Certificado de Conformidad de Finalización del 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 causados a las personas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

Para efecto 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). Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente.** Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación vigente se sujetarán al pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, resultante de la aplicación de la formula prevista en el presente artículo.

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.

**CODU = AUe x C x F1 x % de descuento**

**Donde:**

**CODU=** Monto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, expresado en dólares americanos.

**AUe=** 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 previstos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el COS total permitido por la zonificación vigente y responderá a la siguiente fórmula:

AUe= COS TOTAL Edificación existente – COS TOTAL asignado en el PUOS

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

**F1=** Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN** | **FACTOR (F1)** |
| 1 – 120 | 0.9 % |
| 121 – 240 | 1.8 % |
| 241 – 600 | 2.4 % |
| 601 en adelante | 3.6 % |

El porcentaje de descuento corresponderá a la categoría de acabados prevista en la normativa metropolitana 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).

El porcentaje de descuento se aplicará en función de las siguientes categorías de acabados:

**-** 50 % para las categorías **A y B.**

**-** 25% para la categoría **C.**

**-** 0 % para las categorías **D, E, y F.**

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

**Artículo (…24).- Edificaciones exoneradas de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** Están exentas del pago de la concesión onerosa de derechos por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, las edificaciones correspondientes al numeral 2 del artículo “*Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización*” del presente Capítulo**.**

**Artículo (…25).- Entidad responsable de aplicar la fórmula de cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización.

**Artículo (…26).- Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo (…23) del presente Capítulo, será realizado mediante pago monetario al contado o por convenio de pago.

Tras la aplicación de la fórmula de cálculo y la determinación del valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 22), el propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos por los coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, correspondiente a la edificación a ser reconocida, cuando la forma elegida de pago sea de contado.

De igual forma, se podrá compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos.

Cuando el pago se realice por convenio se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos previo a la obtención de la respectiva LMU 22. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 22, con un plazo máximo de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

**Artículo (…27).- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.-** La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

**Artículo (…28).- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.-** Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

**SECCIÓN III**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo (…29).-** Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, anteriores a la vigencia del presente Capítulo y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al uno por mil (1x1000) del avaluó total actualizado del área edificada adicional que no fue objeto de reconocimiento y/o regularización, por no haber adecuado dicha construcción a la normativa vigente, valor que será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

**Artículo (…30).-** 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 No. 0433, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 156.

**Artículo (…31)**.- Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las obras de intervención o reforzamiento estructural según corresponda, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo. Para el efecto el administrado deberá presentar el cronograma de obras, memorias técnicas y/o estudios que concuerden con la propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación.

**Artículo (…32)**.- Durante el plazo otorgado para la ejecución del proceso de reforzamiento estructural según el cronograma de ejecución de obras, la Agencia Metropolitana de Control realizará al menos dos controles dejando a salvo inspecciones adicionales, las mismas que dependerán de la complejidad del proceso del reforzamiento.

**Artículo (…33)**.- Posterior al plazo concedido para ejecutar las obras de intervención o reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, le compete otorgar el certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad la normativa vigente. El valor de este informe se calculará y cobrará en función de la normativa metropolitana vigente y de los procedimientos previstos para la emisión de certificados de conformidad de finalización del proceso constructivo.

**Artículo (…34)**.- En caso de que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural en el plazo indicado, la Agencia Metropolitana de Control, iniciará el procedimiento administrativo sancionador de conformidad con la normativa vigente.

El incumplimiento de lo dispuesto en la resolución, será sancionado con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por mil (1 x 1000) en función del avaluó total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo (…35).-** Los valores derivados de la actualización catastral de la edificación reconocida y que no forme parte de una valoración catastral previa, serán considerados como mejoras a efectos del pago del impuesto de las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalías de los mismos.

De no mediar LMU (22) no procederá el reconocimiento y/o regularización de mejoras en el pago del impuesto señalado.

**Artículo (…36).-** En relación al tercer inciso del artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para efectos de la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos prevista en este Capítulo, el polígono de intervención urbanística corresponderá al área de cobertura del PUGS vigente.

**Artículo (…37).-** Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, con base a lo establecía la Ordenanza Metropolitana No. 434 y hasta la presente fecha no han sido procesados sus requerimientos, podrán acogerse al nuevo procedimiento, a partir de la sanción del presente Capítulo, de conformidad con el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 84 literal f) del COOTAD.

**Artículo (…38).-** 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 y/o regularización de edificaciones existentes, conforme al presente Capítulo.

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 y/o regularización de las edificaciones existentes, sin sanción alguna, en base a lo que dispone el artículo 253 del COA.

Las edificaciones existentes que hayan tenido un procedimiento administrativo sancionador en materia de construcción con resolución en firme, deberán cumplir con la obligación pecuniaria. La vigencia de la LMU 22 suspenderá la ejecución de las medidas correctivas dispuestas en el acto administrativo correspondiente. En caso de incumplimiento o caducidad de la LMU 22 se ejecutarán las medidas correctivas ordenadas.

**Artículo (…39).-** **.-** Incorpórese a continuación del Capítulo XXII, de la Tasa por servicios, facilidades ambientales y de salud pública con respecto a la tenencia de ejemplares de perros y gatos, del Título IV, de las Tasas, del Libro III.5, del Presupuesto, Finanzas y Tributación, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, un Capítulo XXIII al tenor del siguiente texto:

“**CAPÍTULO XXIII**

**DE LA TASA POR LA EMISIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES LMU (22)**

**Artículo (…).- Tasa de licenciamiento.-** Por la autorización y emisión de la licencia metropolitana de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU (22) las Administraciones Zonales aplicarán el valor vigente que corresponda a la emisión de una LMU (20), más los costos necesarios para la ejecución de las inspecciones de seguimiento y la emisión del Certificado de Conformidad de finalización del reforzamiento estructural.

El pago se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la emisión de la LMU (22). En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de reconocimiento y/o regularización, será la respectiva Administración zonal la responsable de darlos de baja y de emitir nuevos títulos con datos corregidos, de ser el caso.

**Artículo (…).-Pago de los costos de constatación del cumplimiento de reforzamiento estructural y la tasa por la emisión del Certificado de Conformidad de finalización del reforzamiento estructural*.-***El valor de la tasa por la emisión del Certificado de conformidad de Finalización del reforzamiento estructural y los costos de la constatación del cumplimiento del reforzamiento estructural de la edificación existente, a través de inspecciones, se añadirán al pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (22). El valor a cobrase por concepto de las inspecciones será calculado, multiplicando el número de metros cuadrados de construcción, que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determine hasta el 30 de noviembre de cada año; y, multiplicando por el factor fijo de finalización del proceso constructivo equivalente al uno por mil (1x1000) a partir de un área bruta de construcción.

**Artículo 3.-** Agrégueseal artículo 1883, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el siguiente literal:

“***g)*** *Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes, LMU (22).”*

**Artículo 4.-** Agrégueseal artículo 2188 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el siguiente literal:

*“****f)*** *En edificaciones existentes sujetas a reconocimiento y/o regularización, bajo las condiciones y procedimientos previstos en la normativa correspondiente.”*

**Artículo 5.-** Agrégueseal artículo 2189, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, un segundo inciso al tenor del siguiente texto:

*“También podrán solicitar el incremento de edificabilidad correspondiente a los coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, los propietarios de construcciones existentes sujetas a reconocimiento y/o regularización, bajo las condiciones y procedimientos previstos en la normativa correspondiente”.*

**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; conforme a los requerimientos que efectúen la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Agencia Metropolitana de Control.

**Segunda.-** En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará los formularios, fichas y el anexo técnico de aplicación de esta ordenanza, vía resolución administrativa.

**Tercera.-** La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en el término 90 días deberá emitir los lineamientos y procedimientos para la implementación del numeral 1 del artículo “*Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización*”.

**Cuarta.-** En el término de 120 días contados a partir del vencimiento del término de la Disposición Transitoria que antecede, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Metropolitana de Informática, Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría General de Planificación, 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.

**Quinta**.- La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, y las administraciones zonales, en el plazo de 2 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, remitirá a la Agencia Metropolitana de Control, los informes legal, técnico y económico de la necesidad para la delegación de gestión excepcional a sujetos de derecho privado, y los términos de referencia correspondientes.

Receptada la información, a Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 2 meses ejecutará el proceso de Delegación de gestión excepcional a sujetos de derecho privado establecido en el Parágrafo Segundo del Código Orgánico Administrativo para la acreditación de entidades colaboradoras.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el … de … de 2022.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de … de …..de 2022.- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el …….

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS