

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA

“Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, del Capítulo IV del reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes.”.

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	PRPUESTA
<p><i>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 de los valores correspondientes por la emisión de la LMU (22), cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, sean ingresadas en los 24 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza.</i></p> <p><i>Los actos de reconocimiento y/o regularizaciones correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del mes 25, contados desde 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.</i></p>	<p>Se va a regularizar la construcción existente no aprobarla, son dos cosas diferentes, eso es lo primero que debemos alinear en la redacción de la ordenanza.</p> <p>La manera de hacer que la gente realice el trámite para el reconocimiento de las edificaciones existentes no es decirles que se les va a multar, al contrario, la clave esta primero en incentivar con las ventajas que tendrá cuando regularice su construcción.</p>	<p><i>Artículo (...4).- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización.- El acto de regularización de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios de los inmuebles previo al pago de los valores correspondientes por la emisión de la LMU (22), cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, sean ingresadas en los 24 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza.</i></p> <p><i>Las edificaciones que cumplan con las normas y procedimientos contenidos en la presente ordenanza, serán las construidas hasta el 2024 y cumplan con las condiciones establecidas en el Plan de Uso y gestión del Suelo.</i></p> <p><i>Los actos de regularizaciones correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del mes 25, contados desde 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.</i></p>

<p>Artículo innumerado (.8).Requisitos para solicitar la emisión de la LMU (22).- <i>El o los propietarios del inmueble y los profesionales particulares responsables a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización, deberán cumplir con los requisitos establecidos a continuación:</i></p> <p><i>a. Formulario de solicitud para la emisión de la LMU (22), cuyo formato será expedido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y que contendrá entre otros, la declaración responsable debidamente suscrita por el propietario y los profesionales particulares responsables sobre la veracidad de la información presentada.</i></p> <p><i>b. Certificado de gravámenes o de propiedad del inmueble a regularizarse y/o reconocerse, vigente a la fecha de ingreso del trámite.</i></p> <p><i>c. El lote de terreno donde se ubique la edificación a regularizar y/o reconocer deberá tener sus áreas regularizadas.</i></p> <p><i>d. Levantamiento arquitectónico de la Edificación, que contendrá:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Implantación de la edificación sobre el plano topográfico georreferenciado del lote de terreno con áreas debidamente regularizadas;</i> - <i>Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;</i> 	<p>El profesional será responsable del levantamiento y hasta del dibujo de los planos arquitectónicos, pero no lo podemos responsabilizar de la construcción. El único responsable sería el propietario de la construcción a reconocerse.</p> <p>El Municipio es responsable de que haya tanta construcción informal, por no ejercer su trabajo en cuanto a control, que debió realizar.</p> <p>Deberá cambiar el término utilizado de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda por <u>Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.</u></p> <p>Los planos deben estar de acuerdo a la realidad, no debe aumentarse ni cambiarse nada, toda vez que la ordenanza es para REGULARIZAR las construcciones existentes, no para aprobarlas y se va a regularizar las construcciones existentes. Por esto, la subsanación será el acto por el cual se grafique y plasme en planos la realidad existente.</p>	<p>Artículo innumerado (.8).Requisitos para solicitar la emisión de la LMU (22).- <i>- La solicitud de reconocimiento y/o regularización será presentada por los propietarios del inmueble y deberán cumplir con los requisitos establecidos a continuación:</i></p> <p><i>a. Formulario de solicitud para la emisión de la LMU (22), cuyo formato será expedido por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, y que contendrá entre otros, la declaración responsable debidamente suscrita por el propietario y los profesionales particulares responsables sobre la veracidad de la información presentada.</i></p> <p><i>b. Certificado de gravámenes o de propiedad del inmueble a regularizarse y/o reconocerse, vigente a la fecha de ingreso del trámite.</i></p> <p><i>c. El lote de terreno donde se ubique la edificación a regularizar y/o reconocer deberá tener sus áreas regularizadas.</i></p> <p><i>d. Levantamiento arquitectónico de la Edificación, que contendrá:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Implantación de la edificación sobre el plano topográfico georreferenciado del lote de terreno con áreas debidamente regularizadas;</i> - <i>Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;</i> - <i>Memoria descriptiva y fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.</i> <p><i>e. Obligaciones Municipales, el propietario del inmueble a reconocer y/o regularizar no se</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- Memoria descriptiva y fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.</p> <p>e. Obligaciones Municipales, el propietario del inmueble a reconocer y/o regularizar no se encuentre en mora, ni tenga obligaciones pendientes con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>f. Informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la altura máxima permitida, de ser el caso.</p> <p>Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m2 de área de construcción, a más de los requisitos definidos previamente se deberá presentar lo siguiente:</p> <p>g. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>La Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente no podría ser aplicada a los planos o edificaciones construidas hace varios años atrás aprobados de hace varios años, algunas cosas que se planificaron y construyeron en base a norma anterior no podrían ser aprobadas revisándose con norma actual.</p> <p>¿Cómo podrá obtener la licencia de reconocimiento de edificación existente de forma empírica, una que no cumpla con la Norma Ecuatoriana de la Construcción, es decir una obra realmente informal? La respuesta simple es: No podrá obtenerla y si pensamos multarle a partir del mes 37 de no obtener la LMU 22 ¿Qué pasará con dicha edificación? Entonces para que no le sigan multando su propietario tendrá que derrocarla.</p> <p>No todos podrán contar con un plano real de la estructura de su</p>	<p>encuentre en mora, ni tenga obligaciones pendientes con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>f. Informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la altura máxima permitida, de ser el caso.</p> <p>Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m2 de área de construcción, a más de los requisitos definidos previamente se deberá presentar lo siguiente:</p> <p>g. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>irregularidades y patologías;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 los profesionales particulares a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización. 	<p>edificación, entonces la pregunta es ¿Pedimos que los vecinos presenten planos mentirosos?</p> <p>Se debe simplificar el proceso y todo hacerlo bajo la declaración de responsabilidad del propietario porque el profesional a cargo no puede hacerse responsable de algo que no diseñó ni planificó, este tipo de articulado lo único que provoca es que los ciudadanos sigan en la irregularidad y que los profesionales de la construcción no quieran trabajar en este tipo de proyectos.</p>	<p>edificación, cuando corresponda, la misma que es responsabilidad absoluta del propietario de la vivienda en proceso de regularización.</p>
<p>Artículo innumerado (..9). Procedimiento administrativo. - El procedimiento administrativo para la emisión de la LMU (22) es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. El administrado ingresa su solicitud en la Administración Zonal correspondiente, con los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo. b. La Administración Zonal revisa en el término máximo de 5 días el cumplimiento de la presentación de todos los requisitos; si no cumple con uno o más de los requisitos, procederá a notificar al administrado para que los subsane en el término máximo de 10 días contados a partir de la 	<p>¿Creen que podrán revisar en 5 días el cumplimiento de la presentación de los requisitos?</p> <p>Se recomienda realizar un manual de procesos a cargo de la Secretaría de Coordinación Territorial en el que conste un diagrama del procedimiento desde el cumplimiento de requisito hasta la obtención de la LMU (22), instrumento que permitirá a las Administraciones</p>	<p>Artículo innumerado (..9). Procedimiento administrativo. - El procedimiento administrativo para la emisión de la LMU (22) es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. El administrado ingresa su solicitud en la Administración Zonal correspondiente, con los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo. b. La Administración Zonal revisa en el término máximo de 5 días el cumplimiento de la presentación de todos los requisitos; si no cumple con uno o más de los requisitos, procederá a notificar al administrado para que los subsane en el término máximo de 10 días contados a partir de la notificación. En caso de que en el término señalado no se haya procedido con la subsanación, la Administración Zonal

<p>notificación. En caso de que en el término señalado no se haya procedido con la subsanación, la Administración Zonal correspondiente, procederá con el archivo del trámite, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite.</p> <p>c. Contando con todos los requisitos, la Administración Zonal procede a emitir la orden de pago por la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar con base al área bruta a reconocer y/o regularizar constante en el formulario de solicitud de emisión de la LMU (22), misma que tendrá un término máximo de 5 días para ser cancelada, caso contrario, de no registrarse el pago dentro de dicho término se considerará abandono del trámite y se ordenará el archivo del mismo, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite. En caso de haber realizado el pago, la Administración Zonal procede a notificar en el término máximo de 3 días al administrado el día de la inspección del inmueble a reconocer y/o regularizar.</p> <p>d. La inspección estará a cargo de un arquitecto o</p>	<p>Zonales ejecutar bajo los mismo criterios y plazo.</p> <p>Por qué poner un plazo de 5 días para retirar, pagar, podría resultar demasiado corto.</p> <p>Se debe revisar los plazos, es importante cuestionarse, ¿Cuántos técnicos van a contratar por cada una de las administraciones zonales? Matriz de carga de trabajo.</p>	<p>correspondiente, procederá con el archivo del trámite, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite.</p> <p>c. Contando con todos los requisitos, la Administración Zonal procede a emitir la orden de pago por la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar con base al área bruta a reconocer y/o regularizar constante en el formulario de solicitud de emisión de la LMU (22), misma que tendrá un término máximo de 5 días para ser cancelada, caso contrario, de no registrarse el pago dentro de dicho término se considerará abandono del trámite y se ordenará el archivo del mismo, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite. En caso de haber realizado el pago, la Administración Zonal procede a notificar en el término máximo de 3 días al administrado el día de la inspección del inmueble a reconocer y/o regularizar.</p> <p>d. La inspección estará a cargo de un arquitecto o ingeniero civil de la Administración Zonal, a quien le corresponde como resultado de la inspección emitir un informe con registro fotográfico donde se concluya explícitamente la concordancia o discordancia de la edificación con la documentación y/o información presentada. En caso de presentarse</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ingeniero civil de la Administración Zonal, a quien le corresponde como resultado de la inspección emitir un informe con registro fotográfico donde se concluya explícitamente la concordancia o discordancia de la edificación con la documentación y/o información presentada. En caso de presentarse discordancia en la inspección de la edificación o elementos a subsanar respecto de la documentación presentada, se emitirá un Informe con Observaciones el cual contendrá todos los incumplimientos detectados, mismo que será notificado al administrado, para que los subsane. El administrado deberá subsanar todos los incumplimientos señalados en el informe dentro del término de 20 días contados a partir de la notificación y procederá al ingreso de toda la documentación necesaria que lo sustente. En caso de que en el término señalado no se haya procedido con la subsanación, la Administración Zonal correspondiente, procederá con el archivo del trámite, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite.</p> <p>e. En caso de que se haya subsanado todas las observaciones, se procede</p>	<p>De las construcciones que superan los 250 m², varias deberán tener reforzamiento estructural de acuerdo a esta misma norma. Para este caso, en muchas ocasiones no podrán hacer el reforzamiento, por los altos valores. ¿Quiere decir que no podrán regularizar sus construcciones? ¿Qué pasará en ese caso? Supongo que les tratarán como si no hubieran intentado regularizar.</p>	<p>discordancia en la inspección de la edificación o elementos a subsanar respecto de la documentación presentada, se emitirá un Informe con Observaciones el cual contendrá todos los incumplimientos detectados, mismo que será notificado al administrado, para que los subsane. El administrado deberá subsanar todos los incumplimientos señalados en el informe dentro del término de 20 días contados a partir de la notificación y procederá al ingreso de toda la documentación necesaria que lo sustente. En caso de que en el término señalado no se haya procedido con la subsanación, la Administración Zonal correspondiente, procederá con el archivo del trámite, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite.</p> <p>e. En caso de que se haya subsanado todas las observaciones, se procede a emitir el informe de concordancia, posterior a lo cual, la Administración Zonal, procede a emitir las órdenes de pago por concepto de tasas, multas y demás valores que corresponda de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, y del recálculo de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar, en caso de que el área a reconocer sea superior a la inicialmente declarada en el formulario de solicitud.</p> <p>f. Una vez se verifique el pago de todos los valores</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>a emitir el informe de concordancia, posterior a lo cual, la Administración Zonal, procede a emitir las órdenes de pago por concepto de tasas, multas y demás valores que corresponda de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, y del recálculo de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar, en caso de que el área a reconocer sea superior a la inicialmente declarada en el formulario de solicitud.</p> <p>f. Una vez se verifique el pago de todos los valores correspondientes, la Administración Zonal procede a emitir la LMU 22, misma que será notificada al administrado y concluye el procedimiento.</p> <p>g. Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m² de área de construcción, y en cuya evaluación simplificada de estructuras existentes se haya acompañado de una propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, el procedimiento concluirá con la emisión del certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural</p>		<p>correspondientes, la Administración Zonal procede a emitir la LMU 22, misma que será notificada al administrado y concluye el procedimiento.</p> <p>g. Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m² de área de construcción, y en cuya evaluación simplificada de estructuras existentes se haya acompañado de una propuesta de intervención o reforzamiento estructural de la edificación, el procedimiento concluirá con la emisión del certificado de conformidad de finalización del reforzamiento estructural emitido por la Agencia Metropolitana de Control.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>emitido por la Agencia Metropolitana de Control.</i></p>		
<p>Artículo innumerado (..10).Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización.- <i>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 de edificación LMU (20), bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.</i></p> <p><i>En caso de que se requieran obras de intervención y/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 Conformidad de finalización del reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados, presentados y</i></p>	<p>Analizar la aplicación de una normativa actual a una edificación construida hace décadas muchas de ellas, puede ser inaplicable, hay que procurar romper la informalidad en Quito.</p>	

<p>suscritos por el propietario del inmueble y los profesionales particulares responsables, que sirvieron de sustento para la emisión de la LMU (22).. 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 de edificación LMU (20) destinada a ampliar o modificar la edificación existente, conforme al procedimiento vigente.</p>		
<p>Artículo innumerado (..11)..- 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.- Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m2 de área de construcción, la evaluación, diagnóstico y determinación del grado de vulnerabilidad sísmica, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y de torsión de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica. Los profesionales particulares responsables a cargo del reconocimiento y/o regularización, habiendo definido el grado de</p>	<p>La mayoría de construcciones que se acogerán a la ordenanza de Regularización de edificaciones existentes, tienen 20, 30, 40 o más años, ya han pasado movimientos sísmicos de considerable magnitud y no han tenido mayor problema, se entiende que pese a no tener permisos o licencias están bien construidos.</p>	

<p>vulnerabilidad de la edificación existente, a través de la evaluación simplificada de estructuras determinarán si esta requiere intervención y/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 de los profesionales particulares.</p> <p>De requerirse la intervención y/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 cuerpo normativo.</p>		
<p>Artículo (...12).- Casos admisibles.- Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y/o regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:</p> <p>1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción que haya ejecutado posteriormente modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.</p>	<p>Con los requisitos para el reconocimiento, se podrán regularizar muy pocas construcciones existentes.</p> <p>Para viviendas individuales no era necesario obtener el certificado de habitabilidad como se lo conocía y por eso tampoco se retiró el fondo de garantía que se dejaba para garantizar que se construiría de acuerdo con planos.</p>	<p><i>Es fundamental analizar el texto de este artículo pues debemos ampliar las posibilidades a la realidad, en este tipo de casos sería fundamental un análisis de la casuística en base a los datos que mantiene el Municipio de Quito con sus diferentes unidades técnicas, para verificar que en realidad esto se alinee con la realidad de los casos que se prevén serán admisibles de acuerdo con la propuesta de ordenanza.</i></p>

<p>2. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (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.</p> <p>3. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren terminadas, en obra gris, o en su defecto tengan levantadas columnas y cubierta que delimite el área de construcción a regularizar y/o reconocer. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales, horizontales y mampostería perimetral.</p>		
<p>Artículo (...13).- Casos no admisibles.- No podrán sujetarse al acto de reconocimiento y/o regularización las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos:</p> <p>1. Las edificaciones que ocupen total o parcialmente el espacio público.</p>	<p>Aplicando las ordenanzas anteriores de Reconocimiento de Construcciones Existentes no se reconocieron varias edificaciones por estar construidas sobre línea de fábrica y tener volados sobre la vereda, muchos de sus propietarios quisieron acogerse al reconocimiento de construcciones existentes,</p>	<p>Importante el repensar el objeto de la ordenanza, porque se corre el riesgo de que este se constituya en un instrumento que engrose el Código Municipal y no genere ningún resultado positivo.</p>

<p>2. <i>Las edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o áreas de protección especial.</i></p> <p>3. <i>Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio.</i></p> <p>4. <i>Las edificaciones implantadas en zonas de amenaza o riesgo no mitigable en movimientos en masa o subsidencia, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.</i></p> <p>5. <i>Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario.</i></p> <p>6. <i>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.</i></p> <p>7. <i>Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuada con base al presente cuerpo normativo.</i></p>	<p>pero no lo pudieron hacer porque los volados están ubicados sobre espacio público. Se ofreció que a futuro se hará una modificación en la ordenanza para que se permita reconocer estos volados, pero otra vez no se permitirá y en este caso hay muchas construcciones.</p> <p>¿Qué va a pasar con las construcciones que no se regularicen?</p>	
<p>Artículo innumerado (..15).- Competencia para los procesos de iniciativa municipal.- Para el caso descrito en el numeral 1 del</p>	<p>Debe decir la entidad encargada de la Coordinación Territorial, y de la Gobernabilidad y Participación</p>	<p>Artículo innumerado (..15).- Competencia para los procesos de iniciativa municipal.- Para el caso descrito en el numeral 1 del artículo que antecede, la entidad encargada de la Coordinación</p>

<p>artículo que antecede, la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación será la entidad competente para la suscripción de los convenios respectivos y esta dependencia será la encargada de establecer el procedimiento mediante resolución administrativa para la ejecución de la iniciativa municipal.</p> <p>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, serán los responsables de impulsar el proceso de reconocimiento y/o regularización ante la Administración Zonal correspondiente, quien será la encargada de emitir la LMU (22), previo la presentación de los requisitos y seguir el procedimiento definido en el presente cuerpo normativo</p>		<p>Territorial, Gobernabilidad y Participación del Municipio de Quito, será la entidad competente para la suscripción de los convenios respectivos y esta dependencia será la encargada de establecer el procedimiento mediante resolución administrativa para la ejecución de la iniciativa municipal.</p>
<p>Artículo (...16).- Condiciones para declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal a edificaciones reconocidas y/o regularizadas.- Las edificaciones que hayan obtenido la 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 existentes que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m2</p>	<p>Como su nombre lo indica es la ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO IV DEL <u>RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES, NO DE APROBACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.</u></p>	<p>No existe una observación si no una aclaración que puede hacerse al inicio del proyecto.</p>

<p>de área de construcción que, con base a la evaluación simplificada de estructuras existentes, deban realizar o ejecutar obras e intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de reforzamiento estructural el cual determina que las obras han concluido satisfactoriamente.</p> <p>Las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen estarán individualizadas y contarán con independencia y accesibilidad.</p>		
<p>Artículo innumerado (..17).- 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 que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, el consentimiento del 100% de copropietarios, debidamente protocolizada.</p>	<p>La Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 7 señala: “Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.</p> <p>Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios.”</p> <p>La Ley de Propiedad Horizontal exige el consentimiento del 75% de copropietarios. ¿Por qué esté proyecto de ordenanza exige que sea el</p>	<p>Artículo innumerado (..17).- 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 que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, el consentimiento del 75% de copropietarios, debidamente protocolizada.</p>

	<p>consentimiento del 100% de copropietarios? No debemos ir contra norma superior.</p>	
<p>Artículo (...20).- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.- Una vez obtenida la LMU (22), con base a la declaración responsable realizada por el o los propietarios y los profesionales particulares responsables, respecto a la veracidad de la información presentada, se exime al Municipio del Distrito Metropolitano 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.</p>	<p>Al regularizar las construcciones, el Municipio no debe ser el responsable ya que solo reconoció una construcción existente, el único responsable debe ser el propietario o si existe el profesional que en su momento firmó el plano estructural, más no el profesional que está llevando el proceso de reconocimiento y/o regularización de la construcción.</p>	<p>Artículo (...20).- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.- Una vez obtenida la LMU (22), con base a la declaración realizada por el o los propietarios y los profesionales particulares responsables, respecto a la veracidad de la información presentada, se exime al Municipio del Distrito Metropolitano 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.</p>
<p>DISPOSICIONES REFORMATARIAS</p> <p>Artículo innumerado (...).- Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar (TVC). Por la verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar, las Administraciones Zonales emitirán el título de crédito por este concepto, el cuál será calculado utilizando la fórmula que se detalla a continuación: $TVC = ACe \times C \times F$ Donde:</p>	<p>Toda fórmula que vaya a ser utilizada para cobro a los usuarios debe ser explicada con ejemplos reales.</p>	

TVC= Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar.

ACe= Área bruta total de construcción excedente a ser reconocida y/o regularizada

C= Costo promedio del metro cuadrado (m²) de construcción actualizado y determinado en la normativa metropolitana vigente.

F= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo con el siguiente cuadro:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	FACTOR (F)
Mayor a 0 hasta 250	0,1 %
Mayor a 250 hasta 500	0.3 %
Mayor a 500 hasta 750	0.5 %
Mayor a 750 en adelante	0.7 %