



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0133-O**

**Quito, D.M., 15 de febrero de 2024**

**Asunto:** INICIATIVA LEGISLATIVA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO IV DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

**Secretaria General**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor

Fausto Andrés Segovia Salcedo

**Procurador Metropolitano**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial saludo, de conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 67.51, literal b, 67.53 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 063-2023, me permito informar a ustedes que, asumo la iniciativa legislativa del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO IV DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES", para lo cual remito el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que proceda con la calificación del texto propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.57 de la Ordenanza en referencia.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0133-O

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO**

Anexos:

- Proyecto de ordenanza reformativa Ordenanza Metropolitana Nro. 004.docx

| Acción                                       | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Jenny Soraya Pinto Rivera     | jp                 | DC-IGAA       | 2024-02-15 |         |
| Aprobado por: Adrian Antonio Ibarra Gonzalez | aaig               | DC-IGAA       | 2024-02-15 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**ADRIAN ANTONIO**  
**IBARRA GONZALEZ**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 con las autorizaciones municipales.

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 las 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 regularizaciones 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. 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.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. ...., de ..... de..... y..... de ....., 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, 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, 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 de la Constitución 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, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“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 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 del Código Orgánico Administrativo (COA), en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: *“El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia. (...) El pago de la diferencia se puede efectuar en cuotas periódicas que cubran el capital, intereses y multas, según corresponda, en plazos que no excedan de 24 meses contados desde la fecha de notificación de la resolución con la que se concede las facilidades de pago, salvo que haya previsto un régimen distinto en la ley. (...) Al órgano concedente le corresponde determinar, dentro del plazo máximo previsto en el párrafo precedente y en atención al contenido de la petición, aquel que se concede a la o al deudor.”*

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

**Que,** 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,** 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 el artículo 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 REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO IV DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

### **SECCIÓN I**

#### **GENERALIDADES**

**Artículo innumerado (..1). Objeto.-** El presente Capítulo tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos administrativos conducentes al otorgamiento del acto administrativo de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal.

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

**Artículo innumerado (..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 dentro de los 24 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 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.

**Artículo innumerado (..5). Naturaleza y alcance.-** La LMU (22), es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad exclusivamente reconoce una

edificación existente que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo.

La expedición de la LMU (22) causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Una vez obtenida la LMU (22), la Dirección Metropolitana de Catastros a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales procederán a ingresar y actualizar en el catastro municipal la información correspondiente a 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 fraccionamientos del suelo, 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 reforzamiento estructural de la edificación cuando corresponda, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con la evaluación simplificada de estructuras existentes conforme a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, en cuyo caso, el plazo para ejecutar las intervenciones constructivas será correspondiente a los establecidos para la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionatorios previstos en la normativa vigente, y ponerlo en conocimiento de la Autoridad Administrativa Otorgante para que extinga la LMU (22).

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 innumerado (.6). Autoridad administrativa otorgante.-** Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la LMU (22) en su respectiva circunscripción territorial.

**Artículo innumerado (.7). Tipos de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.-** Para efectos de diferenciar los requisitos para el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, se distinguen 2 tipos de edificación en función de su área de construcción y niveles sobre o bajo el nivel de la acera:

1. Edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m<sup>2</sup> de área de construcción;
2. Edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m<sup>2</sup> de área de construcción.

**Artículo innumerado (.8). Requisitos para solicitar la emisión de la LMU (22).**- 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:

- 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.
- b. Certificado de gravámenes o de propiedad del inmueble a regularizarse y/o reconocerse, vigente a la fecha de ingreso del trámite.
- c. El lote de terreno donde se ubique la edificación a regularizar y/o reconocer deberá tener sus áreas regularizadas.
- d. **Levantamiento arquitectónico de la Edificación**, que contendrá:
  - Implantación de la edificación sobre el plano 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.
- 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.
- f. Informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la altura máxima permitida, de ser el caso.

Para el caso de edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m<sup>2</sup> de área de construcción, a más de los requisitos definidos previamente se deberá presentar lo siguiente:

- 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:

- 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 los profesionales particulares a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización.

**Artículo innumerado (.9). Procedimiento administrativo.** - El procedimiento administrativo para la emisión de la LMU (22) es el siguiente:

- 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 correspondiente, procederá con el archivo del trámite, acción que deberá ser notificada al administrado, sin perjuicio de que pueda iniciar un nuevo trámite.
- 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.
- 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 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.

- 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.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

**Artículo innumerado (..10). 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 de edificación LMU (20), bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

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 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 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.

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.

**Artículo innumerado (..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:

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.

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.
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.

**Artículo innumerado (.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 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 amenaza o riesgo no mitigable en movimientos en masa o subsidencia, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
5. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario.
6. 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 altura máxima permitida.
7. 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.

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

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer los siguientes casos:

1. Edificaciones existentes, de hasta dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera de hasta 250 m<sup>2</sup> 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, con la finalidad de disminuir los

costos que debe incurrir el administrado para el levantamiento arquitectónico de la edificación, con la finalidad de incentivar el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones. Los convenios que se suscriban no generan al Municipio responsabilidad alguna de la información generada.

2. Equipamientos públicos municipales en todos sus tipos y categorías.

Para las edificaciones existentes, que superen los dos niveles sobre o bajo el nivel de la acera y/o superen los 250 m<sup>2</sup> de área de construcción, la iniciativa deberá ser obligatoriamente particular.

**Artículo innumerado (.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, 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.

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

**Artículo innumerado (.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 con 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 m<sup>2</sup> 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.

Las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen estarán individualizadas y contarán con independencia y accesibilidad.

**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.

**Artículo innumerado (..18). - 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 propietarios, debidamente protocolizada.

**Artículo innumerado (..19). Certificado de Conformidad de finalización del proceso de reforzamiento estructural.-** El certificado de Conformidad 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 innumerado (..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.

**Artículo innumerado (..21). Edificaciones exoneradas de la TVC y la tasa por emisión de la LMU (22).-** Están exentas del pago de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar y la Tasa por emisión de la LMU (22), las edificaciones correspondientes al numeral 2 del artículo *"Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización"* del presente Capítulo.

**Artículo innumerado (..22). Entidad responsable de calcular el valor de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar.-** La entidad responsable para calcular el valor a cancelar por concepto de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o regularizar será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización.

**Artículo innumerado (..23). Forma de pago de la Tasa por verificación de la concordancia entre la documentación presentada y la edificación a reconocer y/o**

**regularizar.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la TVC, será realizado exclusivamente mediante pago monetario. .

Se podrá compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos.

**Artículo innumerado (..24). 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 predios y claves catastrales, y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Contribución Especial por Mejoras, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

### SECCIÓN III

#### ASPECTOS GENERALES

**Artículo innumerado (..25).** Los administrados que hayan obtenido uno o más actos administrativos de reconocimiento, legalización, o similares, de una edificación informal, anteriores a la vigencia del presente Capítulo y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar un recargo equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado del área edificada adicional que no fue objeto de reconocimiento y/o regularización, valor que será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, emitida la orden de pago por la Administración Zonal correspondiente y cancelada por el administrado, previo a la emisión de la LMU (22).

**Artículo innumerado (..26).** Una vez obtenida la LMU (22), los propietarios de las 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 que, con base a la evaluación simplificada de estructuras existentes, deban realizar o ejecutar obras e intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán notificar obligatoriamente a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las obras de intervención y/o reforzamiento estructural según corresponda, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo. Para el efecto el administrado deberá acompañar dicha notificación con el cronograma de obras, memorias técnicas y/o estudios que concuerden con la propuesta de intervención y/o reforzamiento estructural de la edificación.

**Artículo innumerado (..27).** 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 de reforzamiento.

**Artículo innumerado (..28).** Posterior al plazo concedido para ejecutar las obras de intervención y/o reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, le

competente 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 a 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 innumerado (..29).** 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 sancionatorio de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo innumerado (..30).** Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, con base a lo que establecía la Ordenanza Metropolitana No. 434 y hasta la presente fecha no han obtenido la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes al amparo de la citada Ordenanza, podrán acogerse al procedimiento constante en el presente cuerpo normativo, a partir de su sanción, de conformidad con el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 84 literal f) del COOTAD. Para tal efecto, el administrado al momento de iniciar el proceso de emisión de la LMU (22) solicitará por escrito el archivo del trámite iniciado con base a la Ordenanza Metropolitana No. 434.

**Artículo innumerado (..31).** 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), sin sanción alguna, con base a lo que dispone el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo - COA.

Las edificaciones existentes que hayan tenido un procedimiento administrativo sancionatorio 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.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**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 Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y

Participación, Secretaría de Gobierno Digital y Tecnología de la Información y Comunicaciones y la Agencia Metropolitana de Control.

**Segunda.-** La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en coordinación con la Secretaría de Comunicación generarán de forma permanente campañas de difusión de la normativa contenida en el presente título y de los convenios suscritos con el objeto de disminuir los costos en el proceso de regularización y/o reconocimiento de edificaciones existentes.

### DISPOSICIONES REFORMATARIAS

**Primera.-** Incorpórese a continuación del artículo 1766 del Capítulo XXIV, “De la tasa por la emisión de la licencia metropolitana de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes LMU (22)”, 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 artículo al tenor del siguiente texto:

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:**

**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 (m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> ) | 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 %      |

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** - En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría Hábitat y Ordenamiento Territorial actualizará los formularios, fichas y el anexo técnico de aplicación de esta ordenanza, vía resolución administrativa suscrita por la máxima autoridad de dicha de dependencia.

**Segunda.** - La Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación en el término 90 días deberá emitir los lineamientos y procedimientos para la implementación de los numerales 1 y 2 del artículo *“Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización”*.

**Tercera.** - En el término de 120 días contados a partir del vencimiento del término de la Disposición Transitoria Primera, la Secretaría Hábitat y Ordenamiento Territorial, la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, la Secretaría de Gobierno Digital y Tecnología de la Información y Comunicaciones o quien asumiere sus competencias, 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 del Distrito Metropolitano de Quito, para su implementación.

**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.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b> |
|---------------------------------|

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,

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ....

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**