|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**  El desarrollo de las zonas urbanas y rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la construcción de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de infraestructuras destinadas a otros usos como son la salud, la industria, el comercio, servicios sociales, públicos y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.  Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de informalidad por falta de reconocimiento por parte de la ciudad.  Esta informalidad o falta de reconocimiento genera información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales. Adicionalmente, la falta de reconocimiento del patrimonio edificado ubica a los propietarios de estas edificaciones es una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de un lote con edificación de terreno, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, sin reflejar la existencia del patrimonio edificado.  Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.  El terremoto originado en la costa del Ecuador el sábado 16 de Abril del 2016 y los sismos subsiguientes originados en la falla de Quito pone en evidencia la amenaza sísmica sobre la cual se asientan las edificaciones informales. A partir del terremoto, el debate de este cuerpo normativo tuvo un giro hacia la vulnerabilidad de las edificaciones frente a la amenaza sísmica. Al ser construidas progresivamente y sin acompañamiento técnico estructural, las edificaciones pueden ser un riesgo para las familias que habitan en ellas, sean estos propietarios o arrendatarios.  La reforma a la ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales se concentra en facilitar a las familias propietarias, información necesaria y mecanismos que faciliten realizar mejoramiento, obras de reforzamiento estructural con el objetivo de mitigar el riesgo. Tanto el aspecto socio-económico de las familias como las condiciones físicas de las edificaciones son considerados en esta normativa con el propósito de construir una ciudad más resiliente frente a desastres naturales.  La ordenanza se enmarca dentro de las cuatro prioridades del Marco de Sendai las cuales son (1) entender el riesgo, (2) Fortalecer la gobernanza para manejar el riesgo de desastres, (3) Invertir en la reducción del riesgo de desastres para aumentar la resiliencia, y (4) Mejorar la preparación para una efectiva respuesta post-desastre, para reconstruir mejor. Una vez que las familias regularicen su patrimonio familiar podrán asegurar este patrimonio, garantizando así un financiamiento efectivo en casos post-desastres.  La conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable Hábitat III , se desarrolló en Quito desde el 17 al 20 de Octubre del 2016 y concluyó con la adopción de la Nueva Agenda Urbana, donde se considera un ideal común donde la ciudad es para todos, donde se busca “promover la integración y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, asequibles, resilientes y sostenibles, y hábitat en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”. En este contexto la Agenda promueve para su implementación, la adopción y puesta en práctica de políticas de reducción y gestión de riesgos de desastres que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, que fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.  Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de un lote ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.  **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  **CONSIDERANDO**:  Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.  **Que**, Que el artículo 31 de la Constitución específica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entro lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.  **Que,** Que el numeral 26 del artículo 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.  **Que,** Que el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*  **Que,** 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 artículo 266 Ibídem establece que: “ Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.  Que, el literal n del artículo 84, en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: *“regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*  Que, el artículo 494 Ibídem 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,** Que, el artículo 495 del cuerpo normativo antes indicado precisa que *“ el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios, y no tributarios. (…)”;*  **Que,** Que, la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que*: “(…) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (…)”;*  **Que,** el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: *“(…) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (…)”;*  Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,  En ejercicio de la atribuciones que le confieren los Arts. 57 y 87, literales 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 QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES Y SU SEGURIDAD ESTRUCTURAL**  **CAPÍTULO I**  **GENERALIDADES**  **Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene como objeto establecer los procedimientos conducentes al reconocimiento de las edificaciones públicas y privadas, ejecutadas sin los permisos o las licencias de construcción previstos en la norma vigente. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de los mecanismos previstos en la presente ordenanza  **Artículo 2.- Titulo Jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente”, o por sus siglas LMUREE (22).  **Artículo 2.- Ámbito.-** La presente ordenanza es de aplicación obligatoriaen todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.  **Artículo 3.- Naturaleza y alcance.-** La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas, o que se encuentren en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:  1.- Ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones que sean reconocidas;  2.- Reconocer y regularizar ampliaciones existentes o modificaciones hechas sin el debido licenciamiento, en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;  3.- Acceder a la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que autoriza el reforzamiento estructural según lo previsto en la Ordenanza Metropolitana 156 y su reforma en la Ordenanza Metropolitana 433 en su Artículo 80, de ser el caso  4.- De ser su interés, declarar en Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida conforme a la normativa vigente;  5.- Inscribir en el Registro de la Propiedad los predios resultantes de la regularización y/o consecuente Declaratoria de Propiedad Horizontal; y,    6. Acceder al régimen de estímulos e incentivos previstos en la presente ordenanza.  El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes, o en proceso constructivo habiendo concluido la obra gris y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma. Es decir, no sustituye o reemplaza de ninguna manera la obligatoriedad de obtener una LUAE.  **Artículo 4.- Objetivos específicos.-** La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:   1. Ampliar la seguridad jurídica y física del patrimonio edificado público y privado en el DMQ. 2. Actualizar el catastro y el registro de la propiedad con los inmuebles edificados   c) Consolidar una ciudad ordenada con un catastro actualizado  d) Proceder al reconocimiento de edificios de propiedad pública  e) Fomentar la resiliencia de la ciudad al reducir la vulnerabilidad estructural y mejorar la calidad de las edificaciones.  f) Promover procesos de regularización y formalización de la tenencia y de los procesos constructivos de las edificaciones informales en el DMQ  **Artículo 6. Aplicabilidad.-** El proceso de regularización será adoptado por los propietarios o apoderados de las siguientes edificaciones construidas sin permisos en el Distrito Metropolitano de Quito:   1. Modificaciones o ampliaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente; 2. Edificaciones existentes ejecutadas en zonas de riesgo mitigable, debidamente avaladas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que justifiquen la ejecución de obras de mitigación de riesgos en concordancia con el estudio de mecánica de suelos que garanticen la estabilidad el suelo y la seguridad constructiva de la edificación. 3. Edificaciones que se encuentren en proceso constructivo, habiendo concluido la obra gris. 4. Edificaciones existentes cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasen las condiciones especificadas en la normativa vigente y de acuerdo a esta ordenanza.   **Artículo 7. Edificaciones a línea que fábrica cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasan las medidas establecidas en la normativa vigente.-**  Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:  a) Edificaciones con frente a vías menores a 12 metros de ancho: los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.  GRAFICAR  b) Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores aa 12 metros: los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.  GRAFICAR   1. Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas: el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, lo cual deberá incluir en la declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMUREE (22).   GRAFICAR   1. Edificaciones existentes a línea de fábrica, implantadas en lotes esquineros, que inobserven los radios de curvatura establecidos en la normativa vigente.   **Artículo 8. Predios afectados por trazados de vías locales aprobados por el Concejo Metropolitano, con edificaciones informales las áreas afectadas.-**  Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:   1. Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que las edificaciones implantadas en la afectación superan el 50% de consolidación, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes, previo a la modificación del trazado vial debidamente aprobado por el Consejo Metropolitano. Caso contrario, la Administración Zonal notificará a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que ésta tome las medidas legales pertinentes;   **Artículo 9.- Excepciones sujetas a la presente Ordenanza.-** No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza las edificaciones que se encuentren:   1. En zonas no urbanizables tales como: áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial. 2. Ubicadas en zonas de riesgo no mitigable. 3. Edificaciones que tengan un informe-técnico de evaluación estructural desfavorable para la ocupación y donde no es posible hacer un reforzamiento estructural.   **CAPITULO II**  **PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENER LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (LMUREE)**  **Artículo ~~7~~ 10.- ~~Iniciativa para el reconocimiento~~.-** ~~El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.~~ **Inicio del trámite para la obtención de la licencia de regularización.-** La regularización de edificaciones informales existentes se debe originar con el pedido particular del propietario, apoderado o representante legal del predio.  **Artículo ~~9~~ 11.- Autoridad competente para conferir la licencia.-** Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa, salvo para edificaciones públicas municipales en cuyo caso será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la encargada de otorgar la licencia.  **Artículo ~~10~~12.- Requisitos.-** La regularización de edificaciones informales existentes deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento establecido en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.  El administrado ingresa una solicitud de regularización en la administración zonal correspondiente.  A esta solicitud se adjuntarán los planos arquitectónicos, la implantación que contiene el levantamiento de la edificación sobre el lote geo-referenciado, una memoria fotográfica, debidamente suscritos por un profesional del ramo de la arquitectura y/o de la ingeniería civil; la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble o bien un poder sobre el bien, libre de gravámenes, o sin procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros; certificado de factibilidad de servicios básicos, o de auto-abastecimiento de los mismos, y otros requisitos establecidos en la resolución.  El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.  **Artículo 13.- Requisito técnico previo al otorgamiento de la LMUREE.-** Una vez que el administrado ingresa una solicitud para obtener una LMUREE, está obligado a cumplir las siguientes etapas para obtener la licencia:   1. El informe de evaluación estructural bajo los parámetros establecidos en esta ordenanza. 2. El informe de cumplimiento de las medidas de mitigación o de reforzamiento implementadas en concordancia con el informe de evaluación estructural.   **Artículo 14.- Regularización por etapas.-** Se podrá regularizar las edificaciones informales existentes en un mismo predio, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una clara definición de las etapas de regularización propuestas. Para lo cual el administrado deberá adjuntar los siguientes requisitos: 1) implantación general, 2) una memoria técnica que describa el estado actual de cada una de las edificaciones, y 3) otros requisitos establecidos en la resolución mencionada en el artículo 12 de esta ordenanza.  **Artículo 15.-** **Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes públicas**.- La regularización de edificaciones informales de propiedad pública se la hará de conformidad con la Disposición General Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.  **Artículo 16.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.-** Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado documentación falsa, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.  **CAPITULO III**  **EVALUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**  **Artículo 17.- Sobre la evaluación estructural.-** La evaluación estructural es requisito obligatorio y será realizada por un profesional de ingeniería civil calificado por las entidades que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito designe para el efecto y segundo lo establecido en la resolución que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para tal efecto.  El profesional encargado de realizar la evaluación emitirá un informe técnico-estructural el mismo que podrá concluir en tres criterios sobre la edificación o las edificaciones:  1.- La edificación cumple con parámetros de sismo-resistencia  2. La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y requiere intervención de reforzamiento estructural  3. La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y su condición de alta vulnerabilidad no permite intervención de reforzamiento estructural recomendándose su derrocamiento.  **Artículo 18.- Licencia para realizar obras de reforzamiento estructural.-** Una vez que el informe técnico-estructural especifique la necesidad de realizar un reforzamiento estructural a la edificación o a las edificaciones en un mismo lote, el administrado, junto con un profesional en el ramo de la ingeniería civil, deberá solicitar y obtener según la respectiva licencia de obras de reforzamiento estructural según la ordenanza metropolitana que regula el régimen de licenciamiento urbanístico.  **Artículo 19.- Responsabilidad por obras de reforzamiento estructural.-** Las obras de mitigación y reforzamiento estructural se realizaron bajo responsabilidad del profesional y del propietario de la edificación en concordancia con la LMU(20) obtenida para tal efecto.  **Artículo 20.- Control de las obras por reforzamiento estructural.-** La Agencia Metropolitana de Control o a través de las entidades colaboradoras emitirán un certificado de conformidad de terminación del proceso constructivo.  **Artículo 21.- Plazo para realizar las obras de reforzamiento estructural.-** El administrado deberá realizar las obras de reforzamiento estructural en un plazo de dos años a partir de la fecha de emisión del informe técnico-estructural. Si el administrado no realiza las obras dentro de este plazo se podrá ampliar el plazo siempre y cuando este sea debidamente justificado de acuerdo a lo establecido en la resolución de procedimiento que emitirá la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el efecto.  Si las obras no se realizan dentro del plazo establecido, el administrado no será exonerado de las tazas e incentivos correspondientes y se sujetará a las sanciones establecidas en esta ordenanza.  **CAPITULO IV**  **ACTUALIZACIÓN EN CATASTRO Y EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  **Artículo 22.-** **Actualización catastral.-** La Administración zonal será responsable de enviar a la Dirección Metropolitana de Catastros una copia de la licencia de reconocimiento otorgada a favor del peticionario para que se realice la actualización catastral correspondiente.  **Artículo 23.- Sobre el Registro de la Propiedad.-** Una vez obtenido el certificado de actualización catastral el administrado procederá a marginar en el Registro de la Propiedad la edificación reconocida.  **CAPITULO V**  **PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL LA EDIFICACIÓN REGULARIZADA**  **Artículo ~~11~~ 24.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.-** Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de regularización de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, que cuenten con acceso independiente y accesibilidad.  Los espacios constantes en los planos arquitectónicos previstos en el artículo 12 de esta ordenanza, y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de esta ordenanza.  **CAPITULO VI**  **TASA DE LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**  **Artículo ~~14~~ 25.- Valor a pagar por la LMUREE.-** Para calcular el valor a pagar de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicarán dos fórmulas dependiendo si la edificación cumple con la normativa y zonificación correspondiente al predio, o si incumple con los parámetros de zonificación establecidos en la norma. La fórmula 1 se aplicará para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados de construcción edificados dentro del área permitida en la zonificación correspondiente, mientras que la fórmula 2 sirve para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados edificados que sobrepasan las áreas permitidas en la normativa.  **Artículo 26. Fórmulas para calcular el valor de la licencia de reconocimiento.-**  **Fórmula1:** Para edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el predio se aplicará la fórmula siguiente:  **Fórmula 1 = A1 x C1 x F1**  A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).  C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.  F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:   |  |  | | --- | --- | | **ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN** | **FACTOR (F1)** | | 1 - 120 | 0.9 x 1000 | | 121 - 240 | 1.8 x 1000 | | 241 - 600 | 2.4 x 1000 | | 600 en adelante | 3.6 x 1000 |   **Fórmula2:** El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y/o trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y/o edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:  **Fórmula 2 = A2 x C2 x F2**  A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).  C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.  F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:   |  |  | | --- | --- | | **ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN** | **FACTOR (F2)** | | 1 - 120 | 1.5 % | | 121 - 240 | 2.5 % | | 241 - 600 | 3.0 % | | 600 en adelante | 4.0 % |   El valor del m2 de construcción establecida en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.  Las categorías de acabados son: A (Popular), B (Económico), C (Normal), D (Primera), E (Lujo) y F (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.  Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes incluidos en el siguiente cuadro:   |  |  | | --- | --- | | **CATEGORÍA CONSTRUCTIVA** | **PORCENTAJE DEL VALOR DE LA LICENCIA** | | Licencia para las categorías A y B | 50 % | | licencia para la categoría C | 75 % | | licencia para las categorías D, E, y F. | 100 % |   **Fórmula 3:** En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente LRREE 2.  **F3= F1 +F2**  Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (F1 y F2) se descontará el área construida, con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones obtenidas anteriormente.  **CAPITULO VII**  **INCENTIVOS**  **Artículo 27.-** **Incentivos**.- Con el fin de que los peticionarios realicen el reconocimiento y reforzamiento estructural de la edificación en caso de ser necesario, la edificación puede ser sujeto a los siguientes incentivos:   1. Excepción del pago de licencia de reconocimiento una vez que demuestre que ha realizado el reforzamiento estructural 2. Excepción del pago del impuesto predial por 3 años   **Artículo 28. Exoneración del pago en el Registro de la Propiedad.** Los administrados que cumplan con el artículo 19 de esta ordenanza, serán exonerados del pago en el Registro de la Propiedad.  **CAPITULO VII**  **REGIMEN SANCIONATORIO**  **Artículo 29. Gravamen a la escritura de propiedad.-** El administrado que no cumpla con el procedimiento establecido en esta ordenanza, y no realice el reforzamiento estructural para el cual obtuvo una LMU (20) será sujeto a un gravamen en la escritura de propiedad la cual prohíba la herencia o enajenación de la edificación a terceros.  **DISPOSICIONES GENERALES.-**  **PRIMERA**.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al reconocimiento de las edificaciones existentes es de tres (3) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados con la multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.  **SEGUNDA.-** Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), previo a someterse al nuevo procedimiento de regularización.  **TERCERA.-** En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la LMUREE.  **CUARTA.-** Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.  **QUINTA.-** La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.  **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**  **PRIMERA.-** La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, hasta en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza sin perjuicio de la prescripción de 5 años establecidos en el COOTAD.  **TERCERA.-** Los administrados que sean propietarios de edificaciones existentes en asentamientos de hecho debidamente legalizados, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones informales, a partir de la obtención del título individual.  **CUARTA.-** Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años mediante la suscripción del respectivo convenio de pago.  **DISPOSICIONES FINALES.-**  **PRIMERA.-** Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial. | **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**  La evolución del desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de infraestructuras destinadas a otros usos como son la salud, la industria, el comercio y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.  Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la ciudad.  Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un solar con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.  Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos como si fueran titulares de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que su derecho a la propiedad le sea legítimamente reconocido, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los muebles del Distrito Metropolitano de Quito.  Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los ciudadanos que sean propietarios de un solar ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.    **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  **CONSIDERANDO**:  **Que,** Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *“(…) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (…);*  **Que,** Que, el numeral 9 del mismo artículo 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (…)”;  **Que,** Que, el Artículo 266 ibídem establece que: “*Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (…)”;*  **Que,** Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *“(…) o) Regular y controlar las edificaciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (…)”;*  **Que,** 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,** Que, el Artículo 495 del cuerpo normativo antes indicado precisa que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las edificaciones que se hayan edificado sobre el mismo debiendo considerar el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición;  **Que,** Que, la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que*: “(…) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (…)”;*  **Que,** 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 o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (…)”;*  **Que,** Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las edificaciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;  **Que,** Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,  En ejercicio de la atribuciones que le confieren los Arts. 57 y 87, literales 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 DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES**  **Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, ejecutadas sin permisos o licencias de construcción. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de la LMU (22). ~~concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).~~  **Artículo 2.- Titulo Jurídico.-**  1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes”, o por sus siglas LMU (22).  2. En el título jurídico de la LMU (22) se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente instrumento, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.  **Artículo 2.- Ámbito.-** La presente ordenanza es de aplicación obligatoriaen todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.  **Artículo 3.- Naturaleza y alcance.-** La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:  1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;  2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;    3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,  4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.    El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.  **Artículo 4.- Artículo 4.- Objetivos específicos.-** La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:  a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;  b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;  c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.  d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:   * Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera. * Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera. * Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanas a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar *~~(que conste en el reglamento)~~* las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio. ~~previo a la obtención de la LMUREE (22).~~   Los voladizos que excedan las dimensiones ~~el área~~ establecidas en la normativa vigente, deberán someterse al pago de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**  Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula~~ **~~LMUREE 2.~~** de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**  ~~Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica que se encuentren afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.~~  (hasta aquí las observaciones)  Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas, deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2,** en base a los siguientes parámetros:   * Si en los costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que **existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el efecto. * Si en costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que **NO existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.   **Artículo 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.-** No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:   1. Las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación. 2. Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial. 3. Edificaciones con construcciones ~~edificaciones~~ implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas. **(COOTAD definir si es público o privado).** 4. Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable. 5. Las intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente; **Revisar** 6. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros; 7. Las edificaciones sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario; 8. Las edificaciones que no cuenten con todos los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, y sistema de evacuación de aguas servidas; **Revisar** 9. Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y, 10. Las edificaciones existentes 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.   **Artículo 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.-** El reconocimiento en edificaciones inventariadas o que se encuentren en áreas patrimoniales solo procederá en caso de existir protección negativa, y requerirán informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a esta ordenanza. ***(pendiente convocar a funcionarios de áreas históricas)***  **Artículo 7.- Iniciativa para el reconocimiento.-** El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.  **Artículo 8.- Facultad de priorización.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal~~.~~  **Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.-** Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.  **Artículo 10.- Requisitos y procedimiento.-** El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.  El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos-planimetrías de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre el que se encuentra implantada **~~levanta~~** la edificación y fotografías de la misma.  Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente,  **Artículo 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.-** Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.  Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.  **Artículo 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.-** Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información ~~que haga suponer~~ de que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado ~~información~~ documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no a ~~falsa que induzca a la autoridad otorgante~~ ~~a considerar la existencia de condiciones~~ de habitabilidad o ~~que haya servido de fundamento para considerar que el caso particular accede al reconocimiento, deberá~~ declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.  **Artículo 13.- Responsabilidad por edificación.-** El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario; además el propietario se compromete a ejecutar todas las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes si la edificación se encuentra cercana a redes eléctricas, razón por la cual, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.  **Artículo 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.-** Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:  **LMUREE1:** Para edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector se aplicará la fórmula siguiente:  **LMUREE 1 = AB1 x C1 x F1**  A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).  C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.  F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:   |  |  | | --- | --- | | **ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN** | **FACTOR (F1)** | | 1 - 120 | 0.9 x 1000 | | 121 - 240 | 1.8 x 1000 | | 241 - 600 | 2.4 x 1000 | | 600 en adelante | 3.6 x 1000 |   **LMUREE2:** El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciónes que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:  **LMUREE 2 = AB2 x C2 x F2**  A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).  C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.  F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:   |  |  | | --- | --- | | **ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN** | **FACTOR (F2)** | | 1 - 120 | 1.5 % | | 121 - 240 | 2.5 % | | 241 - 600 | 3.0 % | | 600 en adelante | 4.0 % | |  |  |   El valor del m2 de construcción establecida en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.  Las categorías de acabados son: A (Popular), B (Económico), C (Normal), D (Primera), E (Lujo) y F (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.  Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:  **50 %** del valor de la licencia para las categorías A y B.  **75 %** del valor de la licencia para la categoría C  **100 %** del valor de la licencia para las categorías D, E, y F. **Revisar**  **LMUREE 3:** En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente ~~en exceso~~ LRREE 2.  **LMUREE 3= LMUREE 1 + LMUREE 2**  Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, ~~con planos aprobados y permiso de construcción~~ con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones ~~y las que habiendo obtenido autorizaciones~~ obtenidas anteriormente.  Para efectos de esta ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes el COS P. Baja y COS Total se calculan utilizando el área bruta total de construcción.  **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**  **PRIMERA.-** Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).  **SEGUNDA.-** La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, *hasta en un plazo máximo de 90 días* *contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.*  **TERCERA.-** Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.    **CUARTA.-** Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial. A los 6 meses, deben depositar una garantía de las previstas en la LEY, generación de intereses. Una vez realizado el convenio el administrado debe realizar el pago en efectivo del 20% del valor total. **Pago máximo 6 meses.**  **DISPOSICIONES GENERALES.-**  **PRIMERA.-** Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.  **SEGUNDA.-** La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.  **TERCERA.-** El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.  **DISPOSICIONES FINALES.-**  **PRIMERA.-** Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial **(PENDIENTE)**  **SEGUNDA.-** Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador. |