

Informe N° IC-O-2019-151

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria de 4 de abril de 2019, el Concejo Metropolitano conoció en primer debate el proyecto de "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes".

1.2.- Mediante oficio No. SG-1109 de 04 de abril de 2019, a fojas 723 del expediente, el Ab. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano remitió las observaciones al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Sergio Garnica Ortiz.

1.3.-En sesión ordinaria de 22 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo analizó el proyecto de "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes", solicitando el texto definitivo con las observaciones acogidas y emitió el dictamen respectivo.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMGT-1834 de 23 de abril de 2019, a fojas 763 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, con las observaciones adoptadas por la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 22 de abril de 2019.

2.2. Mediante oficio No. STHV-DMGT-1690 de 12 de abril de 2019, a fojas 739 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de



Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, con las observaciones adoptadas por el Concejo Metropolitan.

2.3. Mediante oficio No. DMT-2019-036 de 11 de enero de 2019, a fojas 607-608 del expediente, el Ing. Santiago Betancourt Vaca, Director Metropolitan Tributario (E), manifiesta:

“Al respecto, se verifica que se ha contemplado como una Disposición Transitoria que: “SEXTA. – Los valores a pagar por parte del administrado por concepto de la LMU 22, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años, contados a partir de la emisión de la licencia de reconocimiento. En caso de que el administrado solicite un convenio de facilidades de pago, a partir de los seis meses, deberá presentar en Tesorería Metropolitana una garantía bancaria de las previstas en la Ley. El convenio lo podrá realizar en la Unidad de Coactivas, previo al pago del 20% del monto total efectivo.”

Se debe tomar en cuenta que al tratarse de una disposición que tiene incidencia directa en el cumplimiento del pago, no debería constar como una disposición transitoria, además de que no se ha motivado legalmente, en los considerandos, la base legal para su otorgamiento.”

3. INFORME LEGAL

Mediante informe legal referente al expediente PRO-2019-0041 de 25 de enero de 2019, constante a fojas 627-628 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Procurador Metropolitan (e), en su parte pertinente señala:

“Con fundamento en la normativa citada, y considerando que la presente propuesta se enmarca dentro de las competencias del Concejo Metropolitan para regular y controlar el uso y ocupación del suelo y su forma de aprovechamiento en el Distrito Metropolitan de Quito, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitan de Quito.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones respecto al proyecto de ordenanza remitido:

- 1. Los considerandos que contienen disposiciones legales se ordenarán tomando en cuenta su jerarquía normativa de la siguiente manera: Constitución de la República, Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitan de Quito, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo y ordenanzas metropolitanas.*
- 2. En el considerando tercero se mejorará la redacción de acuerdo con la normativa citada.*
- 3. Se podría eliminar el considerando décimo primero en razón de que la normativa citada en el mismo no se encuentra vigente.*
- 4. En el considerando vigésimo primero se debería citar el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 sancionada el 20 de septiembre de 2013 que sustituyó a la Disposición Transitoria Segunda citada.*



5. En el considerando vigésimo tercero, se debería reformular la referencia normativa, en los siguientes términos: "Que el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0433, agregó la Disposición Séptima que dice: [...]"

6. En el artículo 4, se deberá precisar que se entiende por "administradores públicos".

7. En el artículo 13, numeral 6, debería eliminarse la salvedad relacionada con las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, porque estas constituyen título de dominio, únicamente cuando se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad.

8. La Disposición Reformatoria se ubicará luego de las Disposiciones Generales.

9. En la Disposición General Primera se debería precisar la causa de la multa, para diferenciarla de la sanción por realizar edificaciones sin licencia, establecida en la Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo ... (135), letra c).

10. En la Disposición General Quinta, se podría describir un plazo de más fácil comprensión

11. En la Disposición General Sexta, se podría sustituir la frase "de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito" por la frase "de conformidad con la normativa municipal vigente"

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas, cálculos o fórmulas ni a los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Por otra parte, al tener el proyecto un contenido de carácter tributario (creación de tasas por la autorización y emisión de la LMU 22), la iniciativa normativa corresponde al señor Alcalde Metropolitano. En este sentido, además, debería incorporarse en el expediente el informe de la Dirección Metropolitana Tributaria."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 22 de abril de 2019, acoge los criterios técnicos, con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), d) y v), 323, 326, 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de "La Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes".

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.



Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce

Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-23	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-23	

Adjunto expediente con documentación constante en setecientos sesenta y cuatro (764) fojas (2018-134513)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica				
Jorge Albán				
Marco Ponce				
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante las últimas tres décadas, Quito ha experimentado un importante crecimiento demográfico producto del crecimiento natural y de procesos migratorios. De manera concomitante, la demanda de suelo urbanizado, vivienda, trabajo, equipamientos, infraestructura y servicios públicos ha crecido - incluso a ritmos más acelerados que aquellos registrados por el crecimiento demográfico- generando procesos formales e informales de habilitación de suelo y de edificación. Una expresión sintomática de la incidencia de los procesos auto-gestionados de suelo es visible a través de los esfuerzos que el Municipio lleva a cabo en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los cuales, desde hace más de una década, se orientan a formalizar urbanística y legalmente a importantes sectores de la ciudad que se desarrollaron sin contar con las licencias urbanísticas previstas en la normativa.

La informalidad constructiva también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta casuística, también es posible verificar edificios públicos o de interés público, edificados sin contar las autorizaciones municipales.

Por otro lado, la limitada eficiencia de los sistemas e institucionalidad a cargo del control de la ciudad, conlleva una escasa capacidad de controlar y sancionar a los procesos de habilitación de suelo y de construcción efectuados fuera de norma y, por tanto, no constituyen una efectiva garantía de cumplimiento normativo, que impida la práctica de producción de asentamientos y edificaciones informales.

Estos fenómenos, el descalce entre la demanda y oferta de suelo y vivienda asequibles y la escasa capacidad de control urbano, son las principales causas del mantenimiento e incluso incremento de los índices de informalidad urbana y por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

Por otro lado, esta condición también les impide convertirse en sujetos de crédito ante las entidades del sistema financiero público o privado, tomando en consideración que la inseguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble limita el acceso a crédito hipotecario y disminuye ostensiblemente las garantías reales de numerosas familias que tendrían capacidad de apalancar mayores recursos para su desarrollo.

La inseguridad jurídica también se extiende a las transacciones de dominio de estos bienes, pues en la compra venta de estos inmuebles, las obligaciones que pesan sobre el vendedor convertido por ley en garante del daño que pudiera ocasionar al promitente comprador, por

762

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 a la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma, pues la gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestros albañiles o realizados por los mismos propietarios de los edificios, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que la edificaciones formales están obligadas a observar.

Es por tales motivos, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto, desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, sancionada el 27 de marzo del 2006, con un plazo de un año contados a partir de su sanción; reformada por la Ordenanza 3686, misma que fuera sancionada el 22 de junio de 2007, con un plazo de vigencia de un año.

Así mismo, el 10 de Julio del 2008 se sancionó la Ordenanza Metropolitana 3737, sin determinar un plazo de su vigencia, para reconocer las edificaciones de los barrios en proceso de regularización, siendo derogada por la Ordenanza Metropolitana 434, la cual fue sancionada el 24 de septiembre del 2013, con un plazo de dos años; es decir vigente hasta el 23 de noviembre de 2015, en la cual se incorpora una ficha para dimensionar la vulnerabilidad estructural.

Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos que le anteceden, para considerar las diferentes formas de reconocimiento y/o regularización implementadas en el territorio y sus resultados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de propiedad privada sin contar con la respectiva autorización o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan ser incorporadas en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos.

No obstante de la posibilidad generada a partir de la promulgación de la presente ordenanza, es necesario precisar que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación de observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y, por tanto, obtener la licencia metropolitana urbanística LMU(20) antes de iniciar cualquier proceso constructivo, independientemente de las actividades que se desarrollen en el predio, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumpla los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

La presente ordenanza establece los procedimientos para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes, es decir aquellas que se edificaron sin observar el procedimiento formal de licenciamiento e incluso, en ciertos casos, excedieron la normativa

establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS). Para estos casos, el presente marco normativo se constituye en vehículo de reconocimiento y/o regularización por cuanto dichas construcciones se encuentran consolidadas manteniendo un status irregular al no contar con la respectiva autorización municipal. De esta manera la ordenanza busca garantizar a las personas el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada y digna, que permita garantizar la sismo resistencia de la edificación frente a los eventos de vulnerabilidad sísmica que puedan producirse así como brindar seguridad jurídica y opciones de desarrollo al patrimonio edificado existente.

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), en colaboración con el Global Earthquake Model (GEM), desarrolló el "Modelo de Exposición de las Tipologías Constructivas en el DMQ y sus Curvas de Fragilidad", entre los años 2015 y 2017. Para el estudio se estableció una muestra representativa de las edificaciones del DMQ, así como también las tipologías estructurales recurrentes de la muestra. La muestra contempló 11.556 edificaciones multifamiliares del DMQ. La metodología empleada fue provista por GEM y es la misma que se usa en el análisis de vulnerabilidad sísmica de otras ciudades piloto alrededor del mundo.

El modelo determinó 5 tipologías constructivas, 3 microzonificaciones de suelo y 3 escenarios sísmicos. La fragilidad de una edificación está relacionada con su vulnerabilidad ante un evento sísmico. Este parámetro se puede cuantificar por medio de las curvas de fragilidad. Las curvas de fragilidad se definen como la representación gráfica de la función de distribución acumulada, de la probabilidad de alcanzar o exceder un estado de daño límite específico, dada una respuesta estructural, ante una acción sísmica determinada. La metodología empleada en el estudio distribuye los umbrales de daños como ligeros, moderados, extensivos y completos.

La modelación correspondiente a eventos telúricos de gran magnitud refleja la probabilidad de tener daño extensivo en todas las tipologías que oscila entre el 70 al 90%. Para eventos telúricos de magnitud media, la probabilidad de tener daño completo en todas las tipologías oscila entre el 30% al 60%. Para eventos telúricos de baja intensidad, se prevé que se presenten niveles de daño extensivos superiores al 10%.

La modelación correspondiente a los escenarios de eventos telúricos aplicables a la ciudad refleja la probabilidad de tener daños extensivos en todas las tipologías. La evaluación estructural de las edificaciones susceptibles de ser reconocidas es por tanto indispensable para salvaguardar la seguridad de los habitantes de la ciudad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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, 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 entre 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, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, en lo que respecta al derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, garantiza el acceso a la propiedad el cual se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

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

Que, el artículo 266 *Ibidem* 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 e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a la 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 literal n) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 253 del Código Orgánico Administrativo (COA), en lo que respecta al Reconocimiento y/o Regularización de responsabilidad y pago voluntario, señala: “Si la o el infractor reconoce su responsabilidad, se puede resolver el procedimiento, con la imposición de la sanción.”



En caso de que la o el inculpaado corrija su conducta y acredite este hecho en el expediente se puede obtener las reducciones o las exenciones previstas en el ordenamiento jurídico.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte de la o del inculpaado, en cualquier momento anterior a la resolución, implica la terminación del procedimiento.

Que, el artículo 277 Ibídem, en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: " El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia.

El pago de la diferencia se puede efectuar en cuotas periódicas que cubran el capital, intereses y multas, según corresponda, en plazos que no excedan de 24 meses contados desde la fecha de notificación de la resolución con la que se concede las facilidades de pago, salvo que haya previsto un régimen distinto en la ley.

Al órgano concedente le corresponde determinar, dentro del plazo máximo previsto en el párrafo precedente y en atención al contenido de la petición, aquel que se concede a la o al deudor."

Que, el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que hace relación a la prescripción señalaba: "Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme".

Que, el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: "(...) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...);

Que, el literal l) del artículo 161 de la Ley de Régimen Municipal publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 331 de 15 de octubre de 1971, en materia de planeamiento y urbanismo municipal le competía: "Aprobar los planos de toda clase de construcciones, las que, sin requisito, no podrá llevarse a cabo."

Que, el artículo 494 del COOTAD textualmente expresa que: "las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

Que, el artículo 495 del cuerpo normativo antes indicado precisa que "el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural

del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios, y no tributarios. (...);

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica Reformativa 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 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en lo que respecta a la Concesión onerosos de derechos, señala: “los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adiciones significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos de suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión del suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida”.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobiernos Autónomos Descentralizados municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión oneroso de los derechos descritos en este artículo.

Que, el inciso primero y segundo del artículo 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: “Los *Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o*



especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de la edificación, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obras, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas.”

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

Que, 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 anexo técnico del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito asigna los usos del suelo, y en el punto 1.3 se menciona que “en el territorio distrital en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas, y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUOS. Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación”;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0432, en su artículo 6, sustituye la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana 172, la cual señala:

“A partir de la vigencia de esta ordenanza las infracciones y sanciones previstas en el capítulo VIII, incluido por este acto normativo, sustituyen a las previstas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 172”;

①

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone:

“A petición del interesado o por iniciativa municipal se regularizaran las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público.

El plazo de reconocimiento y/o regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento y/o regularización de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información integral, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar.

El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.”

Que, el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 433, agregó la Disposición Séptima que dice: *“En los casos en que mediante informe de la Agencia Metropolitana de Control, se estableciera que las edificaciones que han concluido su proceso constructivo y, en el plazo de vigencia del permiso o licencia de construcción no hubieren requerido los controles y/o solicitado la Licencia de Habitabilidad, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a ejecutar las respectivas garantías”;*

Que, mediante actualización del Acuerdo Ministerial No. 0047 de 15 de diciembre de 2014, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) expide la Norma Ecuatoriana de la Construcción, NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras, publicada en el Registro Oficial, Año II, No. 413; y,

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes que no cuenten con autorizaciones municipales y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 57 y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes



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

En edificaciones de un piso de altura y hasta 120 m2, previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con un informe de Evaluación Rápida de Estructuras, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

Las edificaciones de uno, dos y tres pisos que superen los 120 m2, previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

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

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 4.- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización. El acto de reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios de los inmuebles previo al pago de la tasa por emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU (22), prevista en el artículo 23 de la presente ordenanza, cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización sean ingresadas en los cuarenta y ocho (48) meses contados a partir del inicio de la siguiente administración municipal.

Los actos de reconocimiento y/o regularización correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del cuadragésimo noveno (49) mes, contados a partir del inicio de la siguiente administración municipal, se liquidarán con un recargo anual aplicado a la tasa de reconocimiento y/o regularización, equivalente al 1 x 1000 del avalúo actualizado de la edificación por cada año transcurrido, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 5.- Tipologías particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 4 tipologías de edificación en función de su área, número de pisos y antigüedad:

1. Edificaciones individuales existentes, de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción;

2. Edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m²;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;
4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971.

Artículo 6.- Procedimientos diferenciados por tipología.-

1. Procedimiento Simplificado.- Aplica para las edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m² de construcción, que se encuentran implantadas en un lote de terreno, para lo cual el representante técnico a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización deberá cumplir con lo siguiente:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**, que contendrá:
 - Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
 - Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
- b) **Evaluación rápida de estructuras:** en función de la sección 7 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo *Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras*, Código NEC- SE-RE, que contendrá:
 - Geometría de la estructura, en planta y elevación;
 - Material de la estructura y;
 - Evaluación, diagnóstico y propuesta de reforzamiento estructural, que deberá reflejarse en los planos correspondientes de ser procedente.

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado.- En base al levantamiento arquitectónico, a la evaluación rápida de estructuras y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico previsto en la disposición transitoria cuarta de la presente ordenanza, las Administraciones Zonales o Entidades Colaboradoras emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrán contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, universidades, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento y/o regularización de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro, la Administración Zonal competente emitirá la LMU 22.

El reconocimiento y/o regularización de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales a y b del procedimiento simplificado contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

2. Procedimiento Ordinario.- Aplica para las edificaciones existentes previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 5 de la presente ordenanza, incluyendo aquellas que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**, que contendrá:
- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
 - Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
- b) **Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la Edificación**: realizado en función de la sección 5 Evaluación del riesgo sísmico en edificios de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras, código NEC- SE-RE , que contendrá:
- Relieve y cimentación;
 - Características de la edificación;
 - Configuración estructural de la edificación;
 - Geometría en planta y elevación;
 - Análisis de la estructura: materiales, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos y propuesta de reforzamiento estructural, que deberá reflejarse en los planos correspondientes de ser procedente.

En edificaciones existentes de más de tres (3) pisos, se requerirá además:

- c) **Estudio Estructural de la Edificación**, que deberá contener:
- Estudio de suelos y memoria de resistencia de suelos;
 - Planos estructurales;
 - Memoria de Cálculo.

Los requisitos previstos en los literales b y c del procedimiento ordinario contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

Procedimiento y modelo de gestión del procedimiento ordinario.- Será el mismo previsto para el procedimiento simplificado salvo que en este caso, el reconocimiento y/o regularización implicará, previo la emisión de los informes de registro una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

3. Registro del Estado Actual.- Aplica para las edificaciones existentes, construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales. Aplicará incluso para las edificaciones construidas durante este periodo, que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Levantamiento de Planos Arquitectónicos**, que contendrá:
- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
- b) **Memoria técnico-descriptiva** de la edificación existente, que contendrá:
- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.
 - Memoria de estado actual de las instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias.
 - Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes.

157

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al Registro del Estado Actual.- En base al levantamiento arquitectónico, a la memoria técnico-descriptiva y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico previsto en la disposición transitoria cuarta, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrá contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, **universidades**, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento y/o regularización de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal competente emitirá la LMU 22.

El reconocimiento y/o regularización de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión de los informes de registro, una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

Artículo 7.- Naturaleza y alcance. La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente LMU 22, es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente, que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Será emitida por la Administración Zonal correspondiente en el ámbito de su jurisdicción territorial.

La expedición de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU 22, causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o regularización de Edificación Existente, LMU 22, las Unidades de Catastro de las Administraciones Zonales procederán a ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas.

La obtención de la LMU 22 no regulariza las actividades económicas o de otra naturaleza que se realicen en dicho inmueble; tampoco autoriza la ejecución de intervenciones constructivas de ampliación o modificación de la edificación existente, ni la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Con la expedición de la LMU 22 se autoriza el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con los estudios correspondientes a la evaluación estructural en todas las modalidades previstas en el artículo 6 de la presente ordenanza, en cuyo caso, el plazo para ejecutar las intervenciones constructivas será correspondiente al tiempo de vigencia de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20.

Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa vigente.

Artículo 8.- 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 reforzamiento estructural del inmueble, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación reconocida. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

La Agencia Metropolitana de Control, previa verificación del cumplimiento del proceso constructivo de reforzamiento estructural, emitirá el informe **técnico de finalización del reforzamiento estructural**, de conformidad con los estudios realizados y constantes en los Informes de Evaluación rápida de estructuras, Vulnerabilidad Sísmica y Estudio Estructural. Con la emisión de este informe, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento y/o Regularización.

Artículo 9.- Requisitos generales. La solicitud de reconocimiento y/o regularización comportará la presentación de los siguientes documentos y requisitos:

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes debidamente suscrito por el representante técnico. El formulario contendrá una declaración juramentada por la cual el propietario asume la responsabilidad penal y civil respecto a la veracidad de la información consignada en la solicitud de reconocimiento y/o regularización.
2. Levantamiento Arquitectónico suscrito por un profesional de la arquitectura, el cual será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en el levantamiento, incluirá el plano de implantación (haciendo constar el lote debidamente georreferenciado); los planos de cada una de las plantas o niveles; las fachadas y dos secciones representativas. De igual forma incluirá un cuadro de áreas por niveles, de conformidad a la normativa vigente.
3. Memoria fotográfica actualizada de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores.
4. La Evaluación rápida de estructuras; Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, debidamente suscrito por un profesional habilitado para realizar la evaluación de la vulnerabilidad de la edificación, quien será legalmente responsable de los resultados del estudio.

Artículo 10.- Alcance y efectos de los estudios de vulnerabilidad sísmica: la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

El representante técnico a cargo del estudio dejará constancia en los formularios previstos para el efecto, de las recomendaciones necesarias de las intervenciones constructivas a ejecutarse, para asegurar que la edificación alcance niveles de solvencia estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones constructivas y recomendaciones que determinen los estudios de vulnerabilidad sísmica serán 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 la presente ordenanza.

Las edificaciones existentes, cuyos estudios de vulnerabilidad sísmica determinen que no pueden ser sujetas a reforzamiento estructural, no podrán continuar con el trámite de reconocimiento y/o regularización, debiendo la Administración Zonal correspondiente notificar a la Agencia Metropolitana de Control para que esta actúe de conformidad con la normativa vigente.

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

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción, hayan posteriormente ejecutado modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.

2. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren total o parcialmente terminadas e incluso en obra gris. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales y horizontales, mampostería perimetral y ductería para las instalaciones.

3. Edificaciones existentes que, por su antigüedad, no cuenten con registro, autorización o permiso de construcción, salvo aquellas que sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, en cuyo caso se sujetarán a las disposiciones normativas previstas para tal efecto, este procedimiento aplicará únicamente cuando se requiera ampliar o declarar bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Condición particular.- En Edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a cinco años (5), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren parcialmente terminadas e incluso en obra gris.

Artículo 12.- Condiciones de edificabilidad particulares de los casos admisibles.



Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes LMU 22 incluso para las edificaciones que estén inmersas en las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en la zonificación vigente;
2. Edificaciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable siempre y cuando el estudio demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados de los estudios de vulnerabilidad sísmica y/o estudios de mitigación de riesgos aprobados por la **Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad**.
3. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros:
 - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho inferior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.00 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
 - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho superior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.80 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.

Los voladizos que excedan las dimensiones establecidas en la normativa vigente, deberán pagar el excedente de ocupación, de conformidad a la fórmula de concesión onerosa de derechos, previsto en el artículo 24 de la presente ordenanza.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida que ocupa el radio de curvatura, de conformidad a la fórmula antes citada, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita.
- Edificaciones implantadas en retiros o áreas afectadas por trazados viales, construidas con posterioridad a los actos aprobatorios de dichos trazados efectuados por el Concejo Metropolitano, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida sobre las afectaciones viales, de conformidad a la fórmula antes citada, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita y se verifique el cumplimiento de la siguiente condición:

Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procederá el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón, la Administración Zonal correspondiente, elaborará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía, acorde a las edificaciones

Q

B

155

existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento y/o regularización.

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

1. Las edificaciones privadas que ocupen total o parcialmente el espacio público, salvo en los casos previstos en el presente cuerpo normativo.
2. Las edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o áreas de protección especial.
3. Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio.
4. Las edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
5. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
6. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del peticionario.
7. Las edificaciones implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.
8. Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 14.- Iniciativa para el Reconocimiento y/o Regularización. El reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

1. En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones hasta 120 m², para lo cual podrá suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico, de los estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes y de otros requerimientos técnicos previstos en la presente ordenanza.

2. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el pago de los valores que se generen por concepto de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22, los administrados podrán solicitar las facilidades de pago, de conformidad a lo que establece el artículo 277 del Código orgánico Administrativo (COA).

Artículo 15.- Facultad de priorización. Para los casos 1 y 2 señalados en el artículo que antecede, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para determinar y priorizar técnicamente los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento y/o regularización.

Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. - Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes de registro del levantamiento arquitectónico y de los informes de evaluación rápida de estructuras, evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o estudio estructural según corresponda.

Únicamente para los casos correspondientes al procedimiento simplificado previsto en el numeral 1 del artículo 6 de la presente ordenanza y/o para aquellos casos originados por iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del presente cuerpo normativo, podrán ser las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras las encargadas de emitir los informes de registro, según los casos, de así requerirlo el administrado.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los siguientes documentos:

1. Informe de Registro del Levantamiento Arquitectónico: mediante el cual se verificará que los planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados y que los cuadros de áreas se hayan realizado de conformidad a la normativa vigente. Además verificará que la memoria fotográfica ilustre con claridad el estado actual de la edificación y que sea concordante con el levantamiento arquitectónico de la edificación existente.

De igual forma verificará que el lote o inmueble sobre el cual se realiza el levantamiento arquitectónico de la edificación esté adecuadamente georreferenciado, en concordancia con el sistema de coordenadas previsto por la normativa municipal y con la cédula catastral de regularización de excedentes o diferencias de áreas.

Se determinará, de ser el caso, las superficies que excedan la normativa de edificabilidad (coeficientes de ocupación del suelo en planta baja o total, voladizos y radios de curvatura), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informes de Registro de Evaluación rápida de Estructuras, de Vulnerabilidad Sísmica y Estudio Estructural de las Edificaciones: mediante el cual se verificará que los estudios correspondientes de la edificación estén adecuadamente desarrollados y contengan las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de las edificaciones.

P

S

754

3. Informe de Registro del Estudio Estructural de la Edificación: que permita verificar el cumplimiento del Estudio de suelos y memoria de resistencia de suelos, planos estructurales y memoria de cálculo.

4. Informe técnico de finalización del reforzamiento estructural: Mediante el cual se determine que la propuesta de reforzamiento estructural guarda consistencia con los hallazgos y recomendaciones de los estudios de evaluación, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural de la Edificación, emitido por la Agencia Metropolitana de Control.

Artículo 18.- Condiciones para declarar edificaciones reconocidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU 22 podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Las edificaciones que en base a los estudios de vulnerabilidad sísmica, deban realizar o ejecutar intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas que determine el reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos de dicho informe, requisito indispensable previo a obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todos los copropietarios. Para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales a través de intervenciones constructivas menores, debidamente autorizadas por el Municipio, las cuales se podrán hacer en paralelo a las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural o de forma posterior a ellas.

Artículo 19.- Reconocimiento y/o Regularización de edificación existente en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.-

Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes y que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en esta ordenanza, el consentimiento del 75% de los copropietarios, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 20.- Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones.- Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en esta ordenanza, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.



Artículo 21.- Nulidad de la licencia de reconocimiento y/o regularización. Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente (LMU 22), el peticionario hubiere utilizado documentación falsa, notificarán documentadamente del particular al ente de control competente, a fin de que este realice la verificación pertinente, a efectos de determinar si procede o no declarar 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 hubiere lugar.

Artículo 22.- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en los informes de evaluación, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural. La Agencia Metropolitana de Control o las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, efectuarán las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto. **Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el administrado notificará a la Agencia Metropolitana de Control la terminación del reforzamiento estructural a fin de que se le otorgue el Informe técnico correspondiente.**

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieren ocasionarse por daños ocasionados a las personas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

Para efecto de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá proceder a implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el administrado y por los profesionales responsables de los estudios, eximen al Municipio de Quito de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las edificaciones existentes reconocidas.

Artículo 23.- Tasa de licenciamiento.- Por la autorización y emisión de la licencia metropolitana de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU (22) las Administraciones Zonales aplicarán el valor vigente que corresponda a la emisión de una LMU (20).

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

Artículo 24. Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente. Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación

vigente se sujetarán al pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

Esta misma fórmula aplicará para las edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones establecidas en la normativa vigente, las edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$\text{CODU} = \text{AUe} \times \text{C} \times \text{F1} \times \% \text{ de descuento}$$

Donde:

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

AUe= Área útil total de construcción excedente a ser reconocida, en función del área ocupada con voladizos, radios de curvatura, afectaciones y/o construida sobre los coeficientes de ocupación del suelo previstos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el COS total permitido por la zonificación vigente y responderá a la siguiente fórmula:

$$\text{AUe} = \text{COS TOTAL Edificación existente} - \text{COS TOTAL asignado en el PUOS}$$

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

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

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

El porcentaje de descuento corresponderá a la categoría de acabados prevista en la ordenanza de valoración vigente, misma que se determina en función del tipo de estructura, el número de pisos y las siguientes categorías de acabados:

- **A** (Popular),
- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial).

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

- 50 % para las categorías **A y B**.
- 25% para la categoría **C**
- 0 % para las categorías **D, E, y F**.

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

Artículo 25.- Edificaciones exoneradas de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos. Están exentas del pago de la concesión onerosa de derechos por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, las edificaciones correspondientes a los numerales 1 y 2 del artículo 14 de la presente ordenanza.

Artículo 26.- Entidad responsable de aplicar la fórmula de cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos. La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización.

Artículo 27.- Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos. El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 24 de la presente Ordenanza, será realizado mediante pago monetario al contado o por convenio de pago.

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

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

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

752

Artículo 28.- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo 29.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición. - Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

DISPOSICIONES GENERALES. –

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

SEGUNDA.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al reconocimiento y/o regularización de las construcciones, las cuales pueden ser ejecutadas por etapas, en un proceso continuo a desarrollarse en los plazos y condiciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar los requisitos previstos en el presente cuerpo normativo, según corresponda.

TERCERA. - En edificaciones existentes, en las que se consignaron garantías por la ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente y además, realizaron nuevas construcciones al margen de la normativa, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, ejecutará la garantía depositada, previo al otorgamiento de la LMU 22, de conformidad con lo que establece la disposición transitoria séptima de la Ordenanza Metropolitana 0433, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana 156.

CUARTA. - La Agencia Metropolitana de Control, a través del sistema informático de control, informará a las Administraciones Zonales respecto de las edificaciones existentes que se encuentren con expedientes administrativos sancionadores o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento y/o regularización.

QUINTA.- Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determinen los estudios de la Evaluación rápida de

Estructuras, Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo.

SEXTA.- Posterior al plazo concedido para ejecutar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le compete otorgar el Informe técnico de finalización del reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad la normativa municipal 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.

SÉPTIMA.- La regularización de excedentes o diferencias de áreas del terreno de propiedad privada o pública prevista en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable al proceso de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento y/o regularización de forma posterior a los 48 meses contados a partir del inicio de la de la siguiente administración, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del inicio de la siguiente administración, se aplicará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, quien a su vez informará a la Tesorería Zonal, para la emisión de la Orden de Cobro y la respectiva notificación haciendo conocer que se ha generado el título de crédito respectivo al administrado.

NOVENA.- En caso de que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural en el plazo indicado, la Agencia Metropolitana de Control, a través del funcionario decisor, podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de las obligaciones del propietario o administrador del inmueble.

En términos generales, las multas compulsivas o coercitivas, dentro del procedimiento sancionatorio principal, se aplicarán mediante resolución del siguiente modo:

De no acatar el plazo concedido para el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente señalado en el presente cuerpo normativo, se procederá con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por mil (1 x 1000) en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Este procedimiento sancionatorio estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

DÉCIMA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido a la presente ordenanza de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, luego de los 48 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

DÉCIMA PRIMERA.- Los valores derivados de la actualización catastral de la edificación reconocida y que no forme parte de una valoración catastral previa, serán considerados como

mejoras a efectos del pago del impuesto de las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalías de los mismos.

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

DÉCIMA SEGUNDA.- En relación al tercer inciso del artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para efectos de la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos prevista en esta ordenanza, el polígono de intervención urbanística corresponderá al área de cobertura del PUOS vigente.

DÉCIMA TERCERA.- Pago de tasa y tarifa.- Cuando la constatación del cumplimiento del reforzamiento estructural de la edificación existente, a través de inspecciones, sea realizada directamente por el municipio, al pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-22 se añadirá el 30% del valor de la tasa por la emisión del informe de finalización del reforzamiento estructural de la edificación (LMU-22). El pago del restante 70% deberá ser realizado previo a la emisión del informe de finalización del reforzamiento estructural de la edificación. En este caso, el valor de la tasa por la emisión del informe de finalización del reforzamiento estructural (LMU-22), corresponderá a los valores incurridos por las inspecciones realizadas a las edificaciones existentes, y su monto resultará de la multiplicación del número de metros cuadrados del área bruta edificada, por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determine hasta el 30 de noviembre de cada año; y, por el factor fijo equivalente al uno por mil (1x1000), a partir de un área bruta de construcción de 41m².

Quando la constatación del cumplimiento del reforzamiento estructural de la edificación, a través de inspecciones, sea realizado por una Entidad Colaboradora debidamente acreditada y habilitada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el valor de la tarifa por la emisión del informe de finalización del reforzamiento estructural de la edificación existente será de USD 4.87 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con ochenta y siete centavos), valor que será pagado previo a su emisión." Este valor será actualizado en base a lo señalado en el artículo III. 5.219 del Código Municipal. En lo que respecta a la tarifa por el servicio de inspecciones, será la Agencia Metropolitana de Control la encargada de dimensionar su costo en el proceso de acreditación.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS.-

PRIMERA.- Agréguese al artículo innumerado 5 de la Ordenanza Metropolitana 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, el siguiente literal:

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

SEGUNDA.- Agréguese al artículo innumerado 96 "Ámbito de Aplicación" de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente literal:

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

TERCERA.- Agréguese al artículo innumerado 97 “Suelo creado en edificaciones existentes”, de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente párrafo, a continuación del párrafo primero:

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución; gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

SEGUNDA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, en base a lo establecía la Ordenanza Metropolitana 0434 y hasta la presente fecha no han sido procesados sus requerimientos, podrán acogerse al nuevo procedimiento, a partir de la sanción de la presente ordenanza, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y al artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el término de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Administración General, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Dirección Metropolitana de Informática, procederán coordinadamente a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito para su implementación.

CUARTA.- En el término de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará los formularios, fichas y el anexo técnico de aplicación de esta ordenanza, vía resolución administrativa.

QUINTA.- La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones que hayan presentado su solicitud para el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, conforme la presente ordenanza.

Los procedimientos administrativos sancionatorios iniciados por parte de la Agencia Metropolitana de Control, por edificaciones existentes que se hubieren ejecutado sin autorizaciones municipales, que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación a la Autoridad Competente de la LMU 22 de reconocimiento y/o regularización de las

1750
/

edificaciones existentes, sin sanción alguna, en base a lo que dispone el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo (COA).

SEXTA.- En lo que respecta a la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana 172, se aplicará a las edificaciones existentes que cumplen con normas administrativas y reglas técnicas, que no afectan derechos de terceros o al espacio público y que no cuentan con autorización municipal; determinándose que en el plazo de dos años que se señala en dicho texto, se aplicará con lo señalado en el artículo cuatro de este cuerpo normativo, cuyo trámite se realizará a través del procedimiento ordinario.

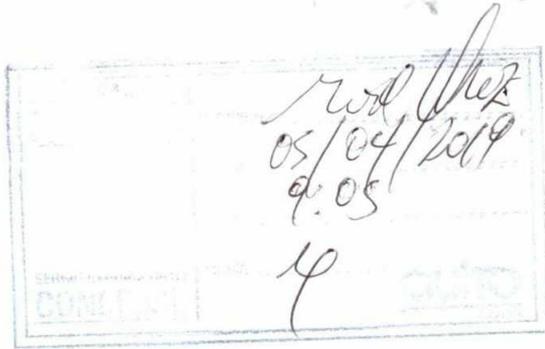
SÉPTIMA.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, procederá con una nueva acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes y/o de ser necesario, acreditación de nuevas Entidades Colaboradoras con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico, estudios de evaluación rápida de estructuras, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural de las edificaciones existentes e informes técnicos de finalización del reforzamiento estructural, según corresponda; además procederá con nuevas acreditaciones de entidades colaboradoras para el ejercicio del control y la verificación del informe técnico de finalización del reforzamiento estructural, en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, en base a lo que establece la Ordenanza Metropolitana 308 sancionada el 16 de abril de 2010.

DISPOSICION FINAL. –

PRIMERA.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.



Vento: Envíame con los datos COS y STHV



Oficio No.: SG-1109
Quito D.M., 04 ABR 2019
Ticket GDOC: 2018-134513

Abogado

Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Carlos Páez Pérez:

- Considera que, si el sentido de la ordenanza es la seguridad frente a las amenazas sísmicas, esto debe estar considerado en el texto de la ordenanza y su exposición de motivos.
- En el procedimiento simplificado, más allá de las prioridades arquitectónicas, debe realizarse una evaluación breve de las estructuras. En ese sentido, considera que debe analizarse quién hace la evaluación de las estructuras, por lo que deberían ser ingenieros estructurales.
- En el modelo de gestión, debería facilitarse que las universidades contribuyan en el mismo.
- En las disposiciones transitorias, debería incorporarse un plazo para que la dependencia municipal correspondiente suscriba convenios para permitir la participación de las universidades en el modelo de gestión.

b) Concejala Susana Castañeda:

- En el artículo 12, señala que los requisitos establecidos dificultarían que los ciudadanos puedan cumplir con las condiciones de la ordenanza para regularizar construcciones.
- Considera que, en materia de riesgos, debe existir un acompañamiento en la materia por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

725

723

- Manifiesta que el primer inciso del artículo 4 del proyecto, se contrapone con lo dispuesto en la transitoria segunda de la misma iniciativa, por lo que debe realizarse un nuevo análisis.
- Adicionalmente, considera que es necesario que se aclare el plazo de oportunidad para solicitar el reconocimiento de construcciones existentes, pues la redacción actual es confusa.
- Señala que en el proyecto de ordenanza no se ha podido determinar si existe como condición la edad de la construcción, es decir, si las construcciones deberían tener como mínimo un tiempo desde su edificación.
- Con relación al artículo 11, sobre las edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a cinco años, solicita que se aclare qué pasa con aquellas construcciones de más años.
- En el artículo 12, requiere se determine claramente si se cumple con las disposiciones del Anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 210, sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

c) Concejal Jorge Albán Gómez:

- Manifiesta su preocupación, porque las ordenanzas de reconocimiento de construcciones previas no funcionaron, a pesar de contar con procedimientos sencillos, en lo cual incidieron los costos relacionados con el proceso.
- Considera que dentro del modelo de gestión podrían intervenir inclusive organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, para tratar de resolver el asunto con celeridad y con costos razonables.

d) Concejal Luis Reina:

- Manifiesta que particular atención tiene que darse a la defensa de la propiedad pública y municipal, para lo cual, entre otros aspectos, debe considerarse lo previsto en el artículo 417 del COOTAD, sobre las quebradas y rellenos de quebrada.
- Considera que deben facilitarse la regularización de construcciones de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuentan con ordenanza de regularización.

e) Concejala Daniela Chacón Arias:

- Solicita que se justifique lo relacionado con el valor que se prevé para el otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de reconocimiento de edificación existente – LMU (22).
- Señala que la Agencia Metropolitana de Control se encuentra sobre cargada de trabajo, por lo que aquí podrían incluirse a las entidades colaboradoras de modo tal que se facilite el trabajo.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 4 de abril de 2019, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-04-04	

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expedientes originales**
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento:**
- Ejemplar 5: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

722

722

23 ABR 2019

Mano
23/04/2019

Quito,
Oficio STHV-DMGT 1834
Ref: GDOC-2018-134513

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Remito el texto con el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes, tomando en consideración las observaciones realizadas por los señores Concejales en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo convocada el lunes 22 de abril de 2019.

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes, tomando en consideración las observaciones realizadas en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo convocada el lunes 22 de abril de 2019, a fin de que se proceda con lo que corresponda.

Atentamente,

Jacob Herdoiza Bolaños
Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

c.c. Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2019-04-23	<i>[Signature]</i>
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 23 ABR 2019 HORA: 16H.30
N° HOJA: -14-
Recibido por: Alex P.

~~763~~ 763

12 ABR 2019

Quito,
Oficio STHV-DMGT
Ref: GDOC-2018-134513

1690

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Remito el texto con el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, tomando en consideración las observaciones realizadas en el primer debate del Concejo Metropolitano por parte de los señores concejales.

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2019 de 8 de abril de 2019, mediante el cual solicita se procese las observaciones realizadas por parte de los señores concejales realizados en el primer debate del Concejo Metropolitano respecto del proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, al respecto me permito informe que se ha tomado en consideración las observaciones indicadas, las cuales pongo en su consideración para los fines legales pertinentes:

Concejal Carlos Páez Pérez

- Considera que, si el sentido de la ordenanza es la seguridad frente a las amenazas sísmicas, esto debe estar considerado en el texto de la ordenanza y su exposición de motivos.

En el considerando octavo de la propuesta se hace relación al literal n) del artículo 84 del COOTAD, en lo que se refiere a las funciones del gobierno metropolitano que textualmente señala: "regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y de prevenciones de riesgos y desastres".

Además en el considerando décimo quinto de la propuesta se hace relación al artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que determina que "Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamente la aplicación de normas de construcción y prevención".

- En el procedimiento simplificado, más allá de las prioridades arquitectónicas, debe realizarse una evaluación breve de las estructuras. En ese sentido, considera que debe analizarse quien hace la evaluación de las estructuras, por lo que deberían ser ingenieros estructurales.

El art. 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que los gobiernos municipales podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

1

FECHA: 12 ABR 2019 HORA:

Nº HOJA: S. ESTADOS TREINTA Y NUEVE 739

Recibido por: *[Signature]*

civil o especialistas en la materia para los temas de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de la edificación, los cuáles serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos conjuntamente con los funcionarios municipales.

-En el modelo de gestión, debería facilitarse que las universidades contribuyan en el mismo.

En el numeral 1 del artículo 6 que hace relación al procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado se señala que: *“Para este efecto, podrá contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, organizaciones civiles entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento de este tipo de edificaciones”.*

- En las disposiciones transitorias, debería incorporarse un plazo para que la dependencia municipal correspondiente suscriba convenios para permitir a las universidades en los modelos de gestión.

Lo sugerido se contrapone con lo establecido en el artículo 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por cuanto señala que se debe delegar la responsabilidad de los estudios que correspondan a especialistas en la materia los cuáles serán solidariamente responsables.

CONCEJALA SUSANA CASTAÑEDA

- En el artículo 12, señala que los requisitos establecidos dificultarían que los ciudadanos puedan cumplir con las condiciones de la ordenanza para regular las construcciones.

El presente proyecto se refiere a reconocimiento de construcciones más no a regularización; además el texto del artículo antes mencionado hace relación a las condiciones de edificabilidad de los casos admisibles.

- Considera que, en materia de riesgos, debe existir un acompañamiento en la materia por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

Se ha incorporado en el numeral 2 del artículo 12 de la propuesta que señala textualmente: *“Edificaciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable siempre y cuando el estudio demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados de los estudios de vulnerabilidad sísmica y/o estudios de mitigación de riesgos aprobados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad”.*

- Manifiesta que el primer inciso del artículo 4 del proyecto, se contrapone con lo dispuesto en la transitoria segunda de la misma iniciativa, por lo que debe realizarse un nuevo análisis.

No se contrapone por cuanto la disposición transitoria segunda, lo que pretende es permitir que los trámites ingresados en las Administraciones Zonales hasta noviembre de 2015 fecha hasta la cual estuvo vigente la Ordenanza 0434 y trámites que no se han despachado hasta la presente fecha puedan acogerse al nuevo procedimiento.

- Señala que en el proyecto de ordenanza no se ha podido determinar si existe como condición la edad de la construcción, es decir, si las construcciones deberían tener como mínimo un tiempo desde su edificación.

Todas las edificaciones podrán entrar a ser reconocidas, no es condicionante la edad de la construcción, debiendo hacer notar que una vez aprobada la presente ordenanza las edificaciones que están dentro de los cinco años podrán ser reconocidas previo el pago de una multa conforme lo señala el numeral 3 del art. 11 (casos admisibles).

-Con relación al artículo 11, sobre las edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a cinco años, solicita que se aclare qué pasa con las construcciones de más años.

Las edificaciones existentes de más de 5 años, podrán ser reconocidas sin las multas que estable el artículo 11 de la presente ordenanza.

-En el artículo 12, requiere se determine claramente si se cumple con las disposiciones del Anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Tomando en consideración que son edificaciones existentes, construidas al margen de la normativa vigente y que no han obtenido las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, estas en su gran mayoría no cumplirían con la normativa vigente establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

CONCEJAL JORGE ALBÁN

- Manifiesta su preocupación, porque las ordenanzas de reconocimiento de construcciones previas no funcionaron, a pesar de contar con procedimientos sencillos, en lo cual incidieron los costos relacionados con el proceso.

En lo que respecta a la preocupación de que las ordenanzas anteriores de reconocimiento de edificaciones informales, no funcionaron por la falta de socialización, falta de recursos para la iniciativa municipal; además no tenía el carácter de obligatorio; debiendo hacer notar que uno de los componentes que fortalece la propuesta actual es la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones, con el objetivo de brindar un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia social y económica.

-Considera que dentro del modelo de gestión podría intervenir inclusive organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, para tratar de resolver el asunto con celeridad y con costos razonables.

En el numeral 1 del artículo 6 que hace relación al procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado, se señala que el municipio, podrá contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, organizaciones civiles entre otras entidades para los informes de registro de edificación existentes.

CONCEJAL LUIS REINA

-Manifiesta que particular atención tiene que darse a la defensa de la propiedad pública y municipal, para lo cual, entre otros aspectos, debe considerarse lo previsto en el artículo 417 del COOTAD, sobre las quebradas y rellenos de quebrada.

En el artículo 13 del proyecto de ordenanza propuesta, en lo que respecta a los casos no admisibles se señala con mucha claridad que cuando el administrado está ocupando arbitrariamente propiedad municipal no podrá reconocer la edificación existente, salvo las que constan en el artículo 12.

-Considera que deben facilitarse la regularización de construcciones de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuentan con ordenanza de regularización.

Podrán reconocerse todas las construcciones existentes en los asentamientos que han sido regularizados, siempre y cuando cuenten con el título de propiedad individualizado.

CONCEJALA DANIELA CHACÓN ARIAS

-Solicita que justifique lo relacionado con el valor que se prevé para el otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de reconocimiento de edificación existente LMU (22).

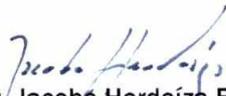
El valor de la tasa es el mismo por la emisión de la LMU (20) es decir de USD. 4,13 y se ajustarán de manera automática, a partir de los valores de base o iniciales, de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor (IPC), emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), según la Ordenanza Metropolitana 0431. (Art. 23 de la ordenanza).

-Señala que la Agencia Metropolitana de Control se encuentra sobre cargada de trabajo, por lo que aquí podría incluirse a las entidades colaboradoras de modo tal que se facilite el trabajo.

En la cláusula séptima de la propuesta que hace relación a las cláusulas transitorias, se determina que la Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días a partir de la sanción de la presente ordenanza procederá a la acreditación de entidades colaboradoras.

En cuanto se refiere a nuevas entidades colaboradoras para el control, se procesa la observación y se incorpora la sugerencia en la mencionada cláusula.

Atentamente,



**Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

c.c./Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2019-04-10	
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

Fecha: 11 ENE 2019 Hora 16:20

Nº. HOJAS - 17
Recibido por: [Firma]

Oficio No. DMT-2019- 036

Fecha: 11 ENE. 2019

Gdoc: 2018-134513

Abogado
Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO**
Presente.-

Asunto: Informe Tasa Reconocimiento Edificaciones Existentes

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0101 de fecha 07 de enero de 2019 mediante el cual solicita remita un informe respecto al proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

En base a las competencias de la Dirección Metropolitana Tributaria que según la Resolución de Concejo No. C- 0076 de fecha 12 de diciembre de 2007, entre otras le corresponde, *asesorar y emitir criterios e informes jurídicos para la aplicación correcta de la normativa tributaria vigente*, los sustentos técnicos respecto de las fórmulas aplicables al cobro de las tasas contenidas en el proyecto de ordenanza en análisis, le corresponde al órgano administrativo proponente, así como los informes jurídicos que el proyecto en mención requiera, le corresponderá emitir a la Procuraduría Metropolitana. En consecuencia, el presente informe se remitirá a los asuntos tributarios que el mencionado proyecto contenga.

1. Antecedentes. -

Mediante Oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 04 de diciembre de 2018 el Arquitecto Jacobo Herdoiza Bolaños en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha suscrito un informe técnico relacionado con el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, en cuyas conclusiones manifiesta que *"es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento 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 el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes se ha establecido la **TASA POR RECONOCIMIENTO (Art. 23)**, respecto de la cual se emite el presente informe.

2. SOBRE LAS TASAS. -

El artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala:

"Art. 566.- Objeto y determinación de las tasas. - Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto quede

relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio.

Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza.” (subrayado me pertenece)

En concordancia, el artículo 5 del Código Tributario, dispone que “*El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.*”

El artículo 23 del proyecto de Ordenanza que motiva el presente informe, establece dos tipos de tasas a cobrar, la denominada **T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente en el sector, se aplicará una tasa de USD 4,13 (cuatro dólares con trece centavos) (...)**; y la **T2: Para las edificaciones que superen el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetará al pago de la tasa de reconocimiento resultante de la aplicación de la fórmula T2. (...)**; **T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas, el propietario deberá pagar el valor de la tasa de reconocimiento por lo construido dentro de la normativa vigente (T1) y, de aplicar, la tasa correspondiente a los excedentes (T2), valor que se multiplicará por el porcentaje de descuento, según la siguiente fórmula: (...)**”

Acorde a las normas citadas y de la información contenida en la exposición de motivos del proyecto normativo como en el informe técnico antes referido, no se identifican los sustentos técnicos y/o jurídicos que respalden el criterio para la adopción de las fórmulas para la determinación de los montos a cobrar por concepto de tasas por reconocimiento que relacionen el costo de producción en la prestación de dichos servicios, recordando que para definirlos, debe tenerse en cuenta el principios tributarios de generalidad e igualdad, evitándose cargas tributarias inequitativas no justificables.

Por otra parte, según la redacción del artículo 23 del proyecto, existe una tercera tasa (T3) que es el resultado de sumar la tasa T1 y T2 por el descuento, de cuya redacción no se comprende quien es el sujeto pasivo obligado al pago de la misma. Debe modificarse la redacción a fin de definir su aplicabilidad.

El artículo 4 del Código Orgánico Tributario establece que:

“Art. 4.- Reserva de ley. - *Las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código.*”

De acuerdo a las disposiciones contenidas en el proyecto, no se han considerado los requisitos establecidos en el artículo 4 de la norma en referencia, ya que no se ha definido cuál será el hecho generador y exigibilidad de la tasa, ni los sujetos pasivos obligados al pago de las mismas, así como las entidades responsables de su emisión, lo cual debe encontrarse claramente definido en la parte pertinente de la Ordenanza que las crea.

Por otra parte, deberá considerarse si el pago de las tasas en referencia, constituyen requisitos para la continuación del procedimiento administrativo hasta su finalización en razón de los objetivos que persigue la ordenanza, tomando en cuenta que al no definirse el alcance, se presentan problemas posteriores en el control y recuperación de valores por parte de la administración cuando estas obligaciones permanecen pendientes de pago o no se cumpla con el pago de las cuotas cuando existen convenios de facilidades de pago.

Al respecto, se verifica que se ha contemplado como una Disposición Transitoria que: **"SEXTA.** - Los valores a pagar por parte del administrado por concepto de la LMU 22, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años, contados a partir de la emisión de la licencia de reconocimiento. En caso de que el administrado solicite un convenio de facilidades de pago, a partir de los seis meses, deberá presentar en Tesorería Metropolitana una garantía bancaria de las previstas en la Ley. El convenio lo podrá realizar en la Unidad de Coactivas, previo al pago del 20% del monto total efectivo."

Se debe tomar en cuenta que al tratarse de una disposición que tiene incidencia directa en el cumplimiento del pago, no debería constar como una disposición transitoria, además de que no se ha motivado legalmente, en los considerandos, la base legal para su otorgamiento.

De manera general, el proyecto normativo carece de motivación respecto a la creación, y determinación de las tasas, así como de procedimientos claros que permitan su adecuada recaudación, lo cual deber ser definido en la norma que las crea para otorgar seguridad jurídica tanto a los contribuyentes como a los órganos administrativos intervinientes en las diferentes etapas de regularización.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha: **25 ENE 2019** Hora **13:40**

Nº. HOJAS

Recibido por:

EXPEDIENTE PRO-No. 2019-0041
GDOC No. 2018-134513
DM QUITO,

25 ENE 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTE:

Mediante Oficio No. STHV-2019-024 de 03 de enero de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza B., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría del Concejo Metropolitano el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ que en su momento fue remitido al señor Alcalde Metropolitano mediante Oficio STHV-DMGT-5965 de 04 de diciembre de 2018.

II. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC-2019-0098 de 07 de enero de 2019, solicitó, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el informe legal de Procuraduría Metropolitana, respecto al proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

III. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

El artículo 30, ibídem, establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

El artículo 26, inciso primero, ibídem, dispone que *“la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.*

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establece que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”.

El artículo 54, letra o) en concordancia con el artículo 84, letra n), ídem, establece que son fines del gobierno autónomo descentralizado municipal y distrital, entre otros, el siguiente:

“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;”

El artículo 85, ibídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El artículo 90 del referido cuerpo legal, dispone que:

“Le corresponde al alcalde o alcaldesa metropolitano;

[...]

e) 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”

El artículo 494 ibídem señala:

“Actualización del catastro.- 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.”

IV. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, y considerando que la presente propuesta se enmarca dentro de las competencias del Concejo Metropolitano para regular y controlar el uso y ocupación del suelo y su forma de aprovechamiento en el Distrito Metropolitano de Quito, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones respecto al proyecto de ordenanza remitido:

1. Los considerandos que contienen disposiciones legales se ordenarán tomando en cuenta su jerarquía normativa de la siguiente manera: Constitución de la República, Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo y ordenanzas metropolitanas.
2. En el considerando tercero se mejorará la redacción de acuerdo con la normativa citada.
3. Se podría eliminar el considerando décimo primero en razón de que la normativa citada en el mismo no se encuentra vigente.
4. En el considerando vigésimo primero se debería citar el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 sancionada el 20 de septiembre de 2013 que sustituyó a la Disposición Transitoria Segunda citada.
5. En el considerando vigésimo tercero, se debería reformular la referencia normativa, en los siguientes términos: *“Que el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0433, agregó la Disposición Séptima que dice: [...]”*
6. En el artículo 4, se deberá precisar que se entiende por *“administradores públicos”*.
7. En el artículo 13, numeral 6, debería eliminarse la salvedad relacionada con las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, porque estas constituyen título de dominio, únicamente cuando se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad.
8. La Disposición Reformatoria se ubicará luego de las Disposiciones Generales.
9. En la Disposición General Primera se debería precisar la causa de la multa, para diferenciarla de la sanción por realizar edificaciones sin licencia, establecida en la Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo... (135), letra c).
10. En la Disposición General Quinta, se podría describir un plazo de más fácil comprensión.

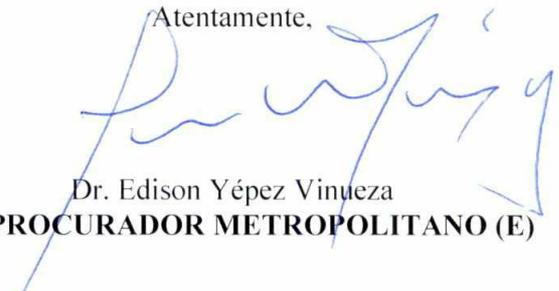
11. En la Disposición General Sexta, se podría sustituir la frase “*de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito*” por la frase “*de conformidad con la normativa municipal vigente*”.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas, cálculos o fórmulas ni a los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Por otra parte, al tener el proyecto un contenido de carácter tributario (creación de tasas por la autorización y emisión de la LMU 22), la iniciativa normativa corresponde al señor Alcalde Metropolitano. En este sentido, además, debería incorporarse en el expediente el informe de la Dirección Metropolitana Tributaria.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY

C.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ADJUNTO - 2 FOJAS .

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo