

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:

- Relieve y cimentación;
- Características de la edificación;
- Configuración estructural de la edificación;
- Geometría en planta y elevación;
- Material de la estructura y;
- Evaluación y diagnóstico.

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, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de regularización de este tipo de edificaciones.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales b y c 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: material, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos, evaluación y diagnóstico.

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 implicará, previo la emisión del informe 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.

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, 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.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión del informe 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 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 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 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 de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico, 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 derivados del acto de reconocimiento.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento 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.

Para las edificaciones que hubieren obtenido la respectiva LMU (22) al amparo de la presente ordenanza y que requieran ejecutar obras de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, previo a la verificación del cumplimiento de tales obras, emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento.

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

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento 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.

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, 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 las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido 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.

4. Edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a la potestad administrativa sancionadora en base a lo establecido en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a partir de la vigencia del artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren terminadas.

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

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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 entidad municipal competente.

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 $T2=AB2xC2xF2$, prevista en el artículo 23 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 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 existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento.

Artículo 13.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse al acto de reconocimiento 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 el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 posterior a un acto de reconocimiento efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 14.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones correspondientes a:

1. Vivienda de interés social (VIS), definida para este efecto por la valoración catastral correspondiente al inmueble a ser reconocido, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional, vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Vivienda de interés social (VIS) comprendida en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados o en sectores de la ciudad donde se identifique técnicamente una presencia significativa de edificaciones construidas sin las autorizaciones correspondientes y que no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, que de acuerdo a la valoración catastral no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional, determinadas en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.

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 plazos en 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.

Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. - Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento 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.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los informes de registro de 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 tasa fija y la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico: mediante el cual se verificará que el estudio de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación esté adecuadamente desarrollado y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de la edificación.

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

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento 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 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 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 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. Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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.

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 el Informe de Riesgo Sísmico. 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 solicitará a la Agencia Metropolitana de Control el otorgamiento del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural.

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

Para efectos 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.- Tasas de reconocimiento. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará una tasa de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos). Esta tasa se actualizará anualmente de conformidad con la variación del IPC, previo informe emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la tasa de reconocimiento resultante de la aplicación de la fórmula T2.

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.

$$T2 = AU2 \times C2 \times F2$$

AU2= 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 previsto en el Plano de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= 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.

F2= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	0.9 %
121 - 240	1.8 %
241 - 600	2.4 %
601 en adelante	3.6 %

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:

$$T3 = T1 + T2 \times \% \text{ descuento}$$

Donde 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).

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se aplicará, al monto resultante de la fórmula, los siguientes porcentajes correspondientes al factor diferencial por categoría de acabados:

- 50 % para las categorías **A y B**.
- 75 % para la categoría **C**
- 100 % para las categorías **D, E, y F**.

En aplicación de la fórmula T3, para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida se descontará el área útil construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- 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 de Edificaciones Existentes, LMU (22).

DISPOSICIONES GENERALES. –

PRIMERA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado de la edificación, 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 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.

QUINTA.- Una vez obtenida la LMU 22 y en un plazo al menos 6 meses anterior al establecido en el artículo 22 de la presente ordenanza, el administrado deberá notificar 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.

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 Certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

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 de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento de forma posterior a los 24 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del mes 25, 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 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 de edificaciones existentes, luego de los 24 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

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 de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal previo a la sanción de la presente ordenanza, podrán acogerse al nuevo procedimiento, 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, Secretaría 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 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 de las edificaciones existentes.

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 el pago del 20% del monto total en efectivo.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días, procederá con la ampliación de la acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico y estudios de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones existentes según corresponda, 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.

*Comisión de
Uso de Suelo
13/02/2019*

15 FEB 2019

Quito,
Oficio STHV-DMGT : 0824

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, me permito remitir el proyecto de ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, una vez que se han tomado en consideración y han sido incorporadas las observaciones tanto de la Procuraduría Metropolitana como de la Dirección Metropolitana Tributaria.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza Ordoñez
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIENDA
Anexo lo indicado

Elaborado por:	Dr. Patricio Jaramillo	<i>[Signature]</i>	2019-02-13
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón	<i>[Signature]</i>	2019-02-15

c.c.: Dr. Gianni Frixone, Procurador del MDMQ
Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 15 FEB 2019 Hora 13:24.5

Nº. HOJAS 13 hojas
Recibido por: *[Signature]*

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

La inseguridad jurídica también se extiende a las transacciones de dominio de estos bienes, pues en la compra venta de estos inmuebles, las obligaciones que pesan sobre el vendedor

convertido por ley en garante del daño que pudiera ocasionar al promitente comprador, por efecto de la cosa enajenada esto es, el no estar legalmente la edificación o inmueble registrado en el catastro y Registro de la Propiedad, puede generar consecuencias futuras como son la de una multa e incluso el derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador. Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada 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 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 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 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 especifica 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 277 del Código Orgánico Administrativo (COA), en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: " El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el

interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia.

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

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

Que, el artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), que hace relación a la prescripción de las sanciones, señala: “Las sanciones administrativas prescriben en el mismo plazo de caducidad de la potestad sancionadora, cuando no ha existido resolución. Las sanciones también prescriben por el transcurso del tiempo desde que el acto administrativo ha causado estado.

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 Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención.”

Que, el artículo 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, 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";

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 será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento 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 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 DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento 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, 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, 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 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. El acto de reconocimiento 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 de Edificación Existente, LMU (22), prevista en el artículo 23 de la presente

ordenanza, cuando las solicitudes de reconocimiento sean ingresadas en los veinticuatro (24) meses posteriores a la sanción de la presente ordenanza.

Los actos de reconocimiento correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del vigésimo quinto (25) mes, contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con un recargo anual aplicado a la tasa de reconocimiento, 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.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, 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 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:
 - Relieve y cimentación;
 - Características de la edificación;
 - Configuración estructural de la edificación;
 - Geometría en planta y elevación;
 - Material de la estructura y;
 - Evaluación y diagnóstico.

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, 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.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales b y c 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: material, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos, evaluación y diagnóstico.

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 implicará, previo la emisión del informe 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.

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, 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.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión del informe 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 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 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 de Edificación Existente, LMU 22, las Unidades de Catastro de las Administraciones Zonales procederán, **en un plazo de hasta 6 meses**, 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 de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, cuyos diseños hubieren sido presentados y certificados 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.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento 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.

Para las edificaciones que hubieren obtenido la respectiva LMU (22) al amparo de la presente ordenanza y que requieran ejecutar obras de reforzamiento estructural cuyos diseños no hubieren sido presentados y certificados previo a la emisión de dicha licencia, deberán, previo a iniciar las tareas de reforzamiento, obtener el certificado de conformidad de planos de reforzamiento estructural y, consecutivamente, la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística simplificada, LMU (20) de intervenciones construcciones menores.

La Agencia Metropolitana de Control, previa verificación del cumplimiento de tales obras, emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento.

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

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento 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.
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, 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 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.

4. Edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a la potestad administrativa sancionadora en base a lo establecido en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a partir de la vigencia del artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren terminadas.

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

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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 entidad municipal competente.

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, prevista en el artículo 23 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 $T_2=AB_2 \times C_2 \times F_2$ 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 $T_2=AB_2 \times C_2 \times F_2$ 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 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 existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento.

Artículo 13.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse al acto de reconocimiento 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 efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 14.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones correspondientes a:

1. Vivienda de interés social (VIS), definida para este efecto por la valoración catastral correspondiente al inmueble a ser reconocido, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional, vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Vivienda de interés social (VIS) comprendida en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados o en sectores de la ciudad donde se identifique técnicamente una presencia significativa de edificaciones construidas sin las autorizaciones correspondientes y que no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, que de acuerdo a la valoración catastral no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional, determinadas en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.

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 **plazos en** 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.

Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. - Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento 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 las encargadas de emitir los informes de

registro, según los casos, de así requerirlo el administrado. Caso contrario, estas tareas estarán a cargo de las Entidades Colaboradoras acreditadas para tales efectos.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los informes de registro de 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. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico: mediante el cual se verificará que el estudio de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación esté adecuadamente desarrollado y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de la edificación.

3. Certificado de conformidad de planos de reforzamiento estructural: Mediante el cual se certifique que la propuesta de reforzamiento estructural guarda consistencia con los hallazgos y recomendaciones del estudio de evaluación de vulnerabilidad sísmica y cumple con la normativa de reforzamiento. Cuando el procedimiento de reconocimiento corresponda a los casos previstos en el parágrafo segundo del artículo 16 de la presente ordenanza, serán las Administraciones Zonales las encargadas de emitir dicho certificado o de aprobar la propuesta de reforzamiento estructural.

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

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento 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 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 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 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. Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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.

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 el Informe de Riesgo Sísmico. 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 solicitará a la Agencia Metropolitana de Control el otorgamiento del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural.

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieren ocasionarse

por daños 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 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, 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 de Derechos Urbanísticos (COD) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente. Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la Concesión de Derechos Urbanísticos (COD) 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.

$$\text{COD} = \text{AU2} \times \text{C} \times \text{F1} \times \% \text{ de descuento}$$

Donde:

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

AU2= 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 Plano de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el COS total permitido por la zonificación vigente.

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 (F2)
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. Están exentas del pago de la concesión onerosa de derechos por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, la edificaciones correspondientes a los numerales 1, 2 y 3 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. La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento.

Artículo 27.- Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos. El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos 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 cronograma de pago. ☐

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

Artículo 28.- Control y cumplimiento del cronograma 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 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, 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 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.

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 Certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de 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 certificado 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 de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento de forma posterior a los 24 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del mes 25, 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 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 de edificaciones existentes, luego de los 24 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

DÉCIMA PRIMERA.- Los valores derivados de la actualización catastral 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 de mejoras en el pago del impuesto señalado.

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 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, 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, 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 de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal previo a la sanción de la presente ordenanza, podrán acogerse al nuevo procedimiento, 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 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 de las edificaciones existentes.

~~**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 el pago del 20% del monto total en efectivo.~~

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, procederá con la ampliación de la acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico, estudios de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones **existentes y certificados de conformidad de planos de reforzamiento estructural**, según corresponda, 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.

Quito, febrero 07 del 2019

Señor Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Presente

De mi consideración:

Señor Presidente, al amparo del Art. 16 de la Ley Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, en adelante LOETA, entrego mis comentarios y sugerencias respecto al Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales, los mismos que solicito y pido se ponga en conocimiento de la Comisión que usted acertadamente dirige, de ser el caso estoy dispuesto a sustentar documentadamente y en la Comisión experiencias vividas en las regularizaciones anteriores y Catastro:

1.- Presunción de veracidad y veracidad de la información dispuestos en los Arts. 3.9 y 10 de la LOETA, no debe ser requisito la declaración juramentada.

2.- Políticas de simplificación de trámites dispuestos en los Arts. 3.11, 8.1 de la LOETA, la regularización de excedentes y/ diferencias de área y actualización catastral en los términos actuales proporciona conductas deshonestas y juicios subjetivos de valor, convirtiéndose en verdadera pandemia Catastros, por lo que es obligación el control posterior con la revisión de las negativas sin motivación alguna que violan la Constitución y la normativa, los reingresos, sus fecha, número de trámite o GEDOC, los reingresos generan nuevo número de trámite con lo que se tapa las irregularidades, las negativas ilegales y los tiempos de despacho del trámite, en otras palabras fomenta la corrupción institucionalizada, por lo que el sistema y proceso de regularización de excedentes y/ diferencias de área actualización, actualización catastral y más trámites de esa dependencia deben ser revisada previo a la sanción de la Ordenanza, o a su vez pospuesto a la regularización de construcciones.

3.- En las mesas de trabajo originadas por reclamo del administrado quien debe presidir es el Concejal Presidente de la Comisión o su delegado para que exista igualdad de condiciones con los administrados (literal c del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución), de lo contrario se está a expensas de servidores públicos que por temperamento o el mal llamado espíritu de cuerpo, son inaltriados, prepotentes, intransigentes, testarudos, caprichosos e incorregibles, de ser el caso estoy dispuesto a sustentar documentadamente y en la Comisión.

4.- Las negativas deben ser motivadas ya sea el servidor público de otorgar la licencia, como el de Catastros y/o el del Registro de la Propiedad, caso contrario el servidor público debe ser sancionado.

5.- En la tramitación debe ser exigido el debido proceso, la tutela efectiva, la seguridad jurídica, el principio de juridicidad, de interdicción de la arbitrariedad y de racionalidad (Arts. 75, 76, 82 de la Constitución y Arts. 14, 18 y 23 del COA), en las negativas de

*Resolución Uso
Sergio Garnica Ortiz
07/02/2019*

regularización la impugnación debe resolver la Comisión (Art. 42 del COA), en caso de duda de aplicación de la Ordenanza quien debe resolver es la Comisión, previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la consideración del Art. 3.6 de la LOETA, entre otros.

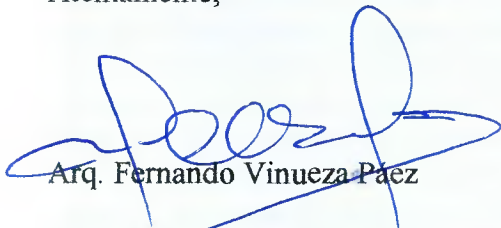
6.- Debe Restringirse la exigencia de requisitos formales o informales, para la regularización, debe prohibirse pedir requisitos fuera de los establecidos por la Ordenanza o la Resolución de la STHV, so pena de sanción, quien así lo realice debe ser denunciada a la Comisión (Art. 36 del COA).

7.- Debe establecerse un término para emitir la licencia de regularización (Art. 207 del COA), de lo contrario es al antojo de servidor público de turno y puede durar años como uno de los casos en la Administración Zona Centro que se demoró más de 2 años y medio y para negar, el retardo en la tramitación de la licencia debe ser sancionada.

8.- La Licencia de regularización no debe ser emitida por servidor público denominado administrador zonal o similar, porque se vuelve político, deshonesto y vulnera los principios de eficiencia, eficacia y desconcentración (Arts. 3, 4 y 7 del COA).

Por la atención que se digne dar al presente, anticipo mis más sinceros agradecimientos.

Atentamente,



Arq. Fernando Vinueza Páez

Correo: fvparquitecturatotal@gmail.com ✓

Telf.: 0999712050 ✓

Reinaldo Espinosa S/N

C.C. 1000894830

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **07 FEB 2019** Hora: **12:25**

Nº. HOJAS: **UNA**

Recibido por: 



CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS

ARTURO ROJAS CORELLA
ARQUITECTO

DISEÑO ARQUITECTONICO; DIRECCION TECNICA DE OBRAS; FISCALIZACION DE OBRAS;
TELEFONOS; 3227857; 091815073
CORREO ELECTRONICO; edgararturo.rojascorella@yahoo.com

Comisión de Uso de Suelo
31/01/2019

Señor
Honorable Concejal Sergio Garnica
Presidente de la comisión de Uso de Suelo
Ciudad de Quito
Presente:
De mis consideraciones

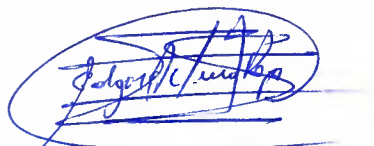
Ante todo, extendiendo mi cordial saludo a quien tan prestigiosamente dirige la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo de la Ilustre Alcaldía de Quito.

Me dirigo a Usted respetuosamente con la finalidad de hacerle conocer de que a mi oficina han llegado varios ciudadanos de Quito solicitando que desean legalizar sus construcciones que han sido levantadas sin ningún permiso. Tengo conocimiento de que actualmente se encuentra en estudio la **Ordenanza De La Regularización De La Construcción informal en la concejalía,**

Por lo tanto solicito respetuosamente: Se me informe cual es el avance en cuanto se refiere a la aprobación y el tiempo estimado en el que saldrá en vigencia esta Ordenanza, de esta manera poder informarle a mis clientes, cual es la real situación sobre la **Ordenanza "Regulación De Las Construcciones Informales En Quito.**

Por la atención a la presente solicitud le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente


ARQ. ARTURO ROJAS CORELLA

Ci: 170674471-9

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **31 ENE 2019** Hora **14:35**

Nº. HOJAS **- DOS -**

Recibido por: 

INSTRUCCION SUPERIOR
 PROFESION ARQUITECTO
 V4444V4244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 ROJAS CESAR AGUSTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 CORELLA MARIA ISABEL

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 QUITO
 2010-09-06

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2020-09-06

000306565






REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA
 No. 170674471-9

APELLIDOS Y NOMBRES
 ROJAS CORELLA
 EDGAR ARTURO

LUGAR DE NACIMIENTO
 PICHINCHA
 QUITO
 GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO 1961-08-12

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado
 AZUCENA DEL ROCIO
 JARA COELLO






CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 1 DE FEBRERO 2018

014 JUNTA No.

014 - 164 NUMERO

1706744719 CÉDULA

ROJAS CORELLA EDGAR ARTURO
 APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA PROVINCIA
 QUITO CANTÓN
 ITCHIMBIA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
 ZONA: 3





Fecha: **25 ENE 2019** Hora **12:48**
Nº. HOJAS **-1ah-**
Recibido por: *[Signature]*

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: *[Signature]*

“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 Reformativa 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 Virueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY

Adjunto expediente completo (17 fojas)

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

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

Ticket#2018-134513 — PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL DMQ

Información del ticket

Antigüedad: 124 d 20 h
Creado: 04/09/2018 - 15:18
Creado por: Rosero Ivonne
Estado: cerrado con éxito
Bloqueo: desbloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA GENERAL SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD

Identificador del cliente: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Zapata Silva Juan Ernesto

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA GENERA[...]
Apellido: SECRETARIA GENERA[...]
Identificador de usuario: SECRETARIA GENERA[...]
Correo: secretariadelconc[...]

🔔 Tickets abiertos (cliente) (545)

41-19

Artículo #27 – Nota

Creado: 07/01/2019 - 12:14 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Juan Ernesto Zapata Silva
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-0098.pdf , 203.6 KBytes

VA PROCURADURIA 20149-SGC-0098

Artículo #26 – Nota

Creado: 04/01/2019 - 10:08 por Cevallos Salgado Diego Sebastian
De: Diego Sebastian Cevallos Salgado
Para: Juan Ernesto Zapata Silva
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): SECRETARIA_DE_TERRITORIO_024.pdf , 28.2 KBytes

PASO A LA COMISION DE USO DE SUELO

VIENE SECRETARIA DE TERRITORIO 024 2019-01-03

Artículo #25 – Nota

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019- 0098

Quito D. M., 07 ENE 2019

TICKET GDOC: 2018-134513

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto al proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

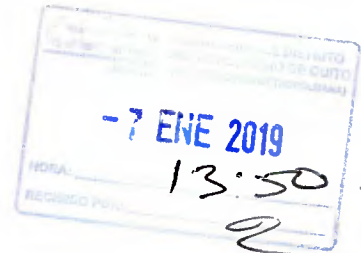
De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, en virtud que en sesión de 3 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted remita de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 15 hojas útiles.



Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Adjunto:

- Expediente No. 2018-134513 (15 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-01-04	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-01-04	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Fecha: 03 ENE 2019 Hora 13:45

Nº. HOJAS - QUINCE
Recibido por: [Firma]

Oficio No. STHV-2019- 0024

DM Quito, 3 ENE 2019

Gdoc No. 2018-134513

Concejal
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Se remite copia de oficio STHV-DMGT-5965 y Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-4092 de fecha 27 de diciembre de 2018, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por el cual se solicita remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ; adjunto al presente remito a usted copia del oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 4 de diciembre de 2018, mediante el cual esta Secretaría remitió el mencionado proyecto de ordenanza al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Firma]
Arq. Jacobo Herdóíza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

Adj.: Copia de oficio STHV-DMGT-5965 y proyecto de ordenanza contenido en 13 hojas

JHB/gr

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica, **Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

c.c.: Para conocimiento
Ejemplar 3: Abg. Diego Cevallos, **Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Oficio No. SGC-2018- **4092**

Quito D. M., **27 DIC 2018**

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicito a usted remita, de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que fue realizado mediante oficio No. SGC-2018-3902 de 5 de diciembre de 2018.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia del oficio No. SGC-2018-3902 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-26	P
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-26	F

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Oficio No. SGC-2018- **4092**

Quito D. M., **27 DIC 2018**

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicito a usted remita, de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que fue realizado mediante oficio No. SGC-2018-3902 de 5 de diciembre de 2018.

Atentamente,





Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia del oficio No. SGC-2018-3902 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-26	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-26	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2018 3902

Quito D. M., 05 DIC 2018

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 3 de diciembre de 2018, luego de conocer el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el distrito Metropolitano de Quito; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, **resolvió:** solicitar a usted remita, de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano, el proyecto normativo con las observaciones presentadas por la Comisión.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 3 de diciembre de 2018.

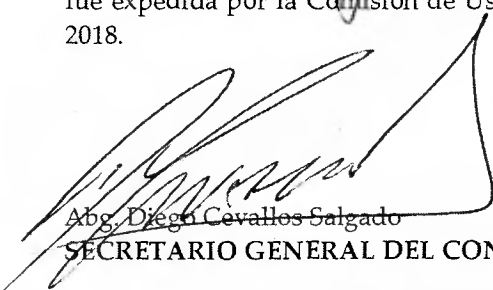
Atentamente,



Abg. Sergio García Ortiz



PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 3 de diciembre de 2018.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-03	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-03	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Quito, 4 DIC 2018
Oficio STHV-DMGT- 5965

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informe técnico relacionado al proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

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. 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. Mediante oficio No. SGC-2018- 0142, del 11 de Enero del 2018 (GDOC 2016-102791) la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remita para conocimiento de la Comisión, el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

Durante esta última década, 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 desarrollo 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 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 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 limitada capacidad de controlar y sancionar a los procesos de habilitación de suelo y de construcción efectuados fuera de norma y por tanto no constituyen aun una efectiva garantía de cumplimiento normativo, que limite 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.

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), en colaboración con 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 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 indispensable para salvaguardar la seguridad de los habitantes de la ciudad.

BASE LEGAL:

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 su situación social y económica.

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"*.

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"*;

El artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: *"La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley."*

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."

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"*.

CONCLUSIONES:

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.

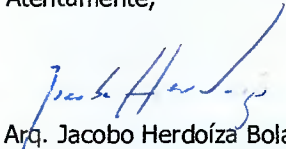
La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas, y que se encuentre disponible, 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.

Tomando en consideración que múltiples viviendas existentes y consolidadas, construidas al margen de normas administrativas y reglas técnicas en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, no cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes, por lo que con la finalidad de proporcionar a las personas un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la colaboración de especialistas en la materia se encuentra elaborando el diseño y la matriz del informe de evaluación de riesgo sísmico.

INFORME TÉCNICO:

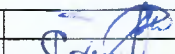


Por lo expuesto y en base a la normativa legal invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que su autoridad de crearlo conveniente se sirva poner en consideración el mencionado proyecto de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes ante el Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva aprobación, tomando en consideración lo señalado en el literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-12-04
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

cosa enajenada esto es, el no estar legalmente la edificación o inmueble registrado en el catastro y Registro de la Propiedad, puede generar consecuencias futuras como son la de una multa e incluso el derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador. Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada 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 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 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 especifica 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. El derecho al acceso a la propiedad 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 277 del Código Orgánico Administrativo (COA), en cuanto se refiere a los plazos en las facilidades de pago señala: “ El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia.

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

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

Que, el artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), que hace relación a la prescripción de las sanciones, señala: “Las sanciones administrativas prescriben en el mismo plazo de caducidad de la potestad sancionadora, cuando no ha existido resolución. Las sanciones también prescriben por el transcurso del tiempo desde que el acto administrativo ha causado estado.

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 compete: “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 Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención.”

Que, 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 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, 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.

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 (LMU20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas;

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. 172, en su disposición transitoria segunda, letra E, que tiene relación con las infracciones y sanciones administrativas en materia de edificación, la cual contiene al numeral 2, Infracciones administrativas graves, mismo que en su literal a) señala: “Si

el informe de control establece que las obras del proyecto estructural compromete la seguridad estructural de la edificación”.

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 regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento 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, la disposición séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0433 indica: *“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”;* y,

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 DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento 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, 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, 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 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. El acto de reconocimiento de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios o administradores públicos de los inmuebles, según los casos, sin multa alguna, cuando las solicitudes de reconocimiento sean ingresadas en los veinticuatro (24) meses posteriores a la sanción de la presente ordenanza.

Los actos de reconocimiento correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del vigésimo quinto (25) mes, contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con una multa anual aplicada a la tasa de reconocimiento, 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.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, se distingan 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 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:

- Relieve y cimentación;
- Características de la edificación;
- Configuración estructural de la edificación;
- Geometría en planta y elevación;
- Material de la estructura y;
- Evaluación y diagnóstico.

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, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de regularización de este tipo de edificaciones.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales b y c 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: material, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos, evaluación y diagnóstico.

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 implicará, previo la emisión del informe 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.

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, 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.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión del informe 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 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 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 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 de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico, 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 derivados del acto de reconocimiento.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento 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.

Para las edificaciones que hubieren obtenido la respectiva LMU (22) al amparo de la presente ordenanza y que requieran ejecutar obras de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, previo a la verificación del cumplimiento de tales obras, emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento.

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

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento 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.
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, 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 las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido 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.

4. Edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a la potestad administrativa sancionadora en base a lo establecido en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a partir de la vigencia del artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren terminadas.

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

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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 entidad municipal competente.

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 $T2=AB2xC2xF2$, prevista en el artículo 23 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 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 existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento.

Artículo 13.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse al acto de reconocimiento 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 el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 posterior a un acto de reconocimiento efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 14.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones correspondientes a:

1. Vivienda de interés social (VIS), definida para este efecto por la valoración catastral correspondiente al inmueble a ser reconocido, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional, vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Vivienda de interés social (VIS) comprendida en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados o en sectores de la ciudad donde se identifique técnicamente una presencia significativa de edificaciones construidas sin las autorizaciones correspondientes y que no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, que de acuerdo a la valoración catastral no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional, determinadas en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.

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 plazos en 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.

Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. - Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento 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.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los informes de registro de 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 tasa fija y la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico: mediante el cual se verificará que el estudio de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación esté adecuadamente desarrollado y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de la edificación.

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

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento 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 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 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 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. Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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.

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 el Informe de Riesgo Sísmico. 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 solicitará a la Agencia Metropolitana de Control el otorgamiento del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural.

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

Para efectos 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.- Tasas de reconocimiento. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará una tasa de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos). Esta tasa se actualizará anualmente de conformidad con la variación del IPC, previo informe emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la tasa de reconocimiento resultante de la aplicación de la fórmula T2.

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.

$$T2 = AU2 \times C2 \times F2$$

AU2= 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 previsto en el Plano de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= 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.

F2= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	0.9 %
121 - 240	1.8 %
241 - 600	2.4 %
601 en adelante	3.6 %

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:

$$T3 = T1 + T2 \times \% \text{ descuento}$$

Donde 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).

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se aplicará, al monto resultante de la fórmula, los siguientes porcentajes correspondientes al factor diferencial por categoría de acabados:

- 50 % para las categorías A y B.
- 75 % para la categoría C
- 100 % para las categorías D, E, y F.

En aplicación de la fórmula T3, para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida se descontará el área útil construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- 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 de Edificaciones Existentes, LMU (22).

DISPOSICIONES GENERALES. –

PRIMERA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado de la edificación, 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 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.

QUINTA.- Una vez obtenida la LMU 22 y en un plazo al menos 6 meses anterior al establecido en el artículo 22 de la presente ordenanza, el administrado deberá notificar 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.

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 Certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

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 de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento de forma posterior a los 24 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del mes 25, 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 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 de edificaciones existentes, luego de los 24 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

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 de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal previo a la sanción de la presente ordenanza, podrán acogerse al nuevo procedimiento, 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, Secretaría 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 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 de las edificaciones existentes.

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 el pago del 20% del monto total en efectivo.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días, procederá con la ampliación de la acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico y estudios de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones existentes según corresponda, 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.

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019- 0101

Quito D. MQ 7 ENE 2019

TICKET GDOC: 2018-134513

2019-001902

Ingeniero
Santiago Betancourt
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe respecto al proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, en virtud que en sesión de 3 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted remita de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto documentación constante en 14 hojas.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Expediente No. 2018-134513 (14 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-01-04	(R)
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-01-04	

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana Tributaria
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Fecha: 03 ENE 2019 Hora 15:45

Nº. HOJAS -UNA-
Recibido por: [Firma]

Oficio No. STHV-2019- 0024

DM Quito, 3 ENE 2019

Gdoc No. 2018-134513

Concejal
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Se remite copia de oficio STHV-DMGT-5965 y Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-4092 de fecha 27 de diciembre de 2018, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por el cual se solicita remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ; adjunto al presente remito a usted copia del oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 4 de diciembre de 2018, mediante el cual esta Secretaría remitió el mencionado proyecto de ordenanza al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Firma]
Arq. Jacobo Herdoíza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

Adj.: Copia de oficio STHV-DMGT-5965 y proyecto de ordenanza contenido en 13 hojas

JHB/gr

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica, **Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

c.c.: Para conocimiento
Ejemplar 3: Abg. Diego Cevallos, **Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

DE SOLICITO INFORMES A
PROCURADURIA Y TRIBUTARIO

Verito cuando llegaren los informes
convocar a sesion conjunta al Presu
puestos y CVS



Fecha: 07 ENE 2019 Hora: 4:35
Nº. HOJAS: UNA
Recibido por: [Signature]

Oficio No. STHV-2019-0064
DM Quito, 7 ENE 2019
Gdoc No. 2018-134513

[Handwritten signature and notes]

Concejal
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2019-0017 de fecha 3 de enero de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por el cual se solicita remitir de manera inmediata el texto definitivo del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito; al respecto, debo comunicar que con oficio STHV-2019-0024 del 3 de enero de 2019, copia adjunta, se informó que esta Secretaría con oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 4 de diciembre de 2018, recibido en Alcaldía el 28 de diciembre de 2018, se envió el mencionado proyecto de ordenanza al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que de considerarlo pertinente se ponga en consideración del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Signature]
Arq. Jacobo Herdoíza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

Adj.: Copia de oficio STHV-2019-0024 y copia de oficio STHV-DMGT-5965 con el proyecto de ordenanza contenido en 14 hojas

JHB/gr

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

c.c.: Para conocimiento
Ejemplar 3: Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito



18



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDÍA RECEPCIÓN

0064

Fecha: 07 ENE 2019 Hora 14:35

Oficio No. STHV-2019-

Nº. HOJAS - 19h -

DM Quito, 7 ENE 2019

Recibido por: [Signature]

Gdoc No. 2018-134513

[Handwritten notes and signatures]

Concejal Sergio Garnica PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO Presente

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2019-0017 de fecha 3 de enero de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por el cual se solicita remitir de manera inmediata el texto definitivo del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito; al respecto, debo comunicar que con oficio STHV-2019-0024 del 3 de enero de 2019, copia adjunta, se informó que esta Secretaría con oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 4 de diciembre de 2018, recibido en Alcaldía el 28 de diciembre de 2018, se envió el mencionado proyecto de ordenanza al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que de considerarlo pertinente se ponga en consideración del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Signature] Arq. Jacobo Herdoíza B. SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITA Y VIVIENDA

Adj.: Copia de oficio STHV-2019-0024 y copia de oficio STHV-DMGT-5965 con el proyecto de ordenanza contenido en 14 hojas

JHB/gr

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo Ejemplar 2: Archivo de la STHV

c.c.: Para conocimiento Ejemplar 3: Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito



603

17

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019- 0017

Quito D. M., 03 ENE 2019

TICKET GDOC: 2018-134513

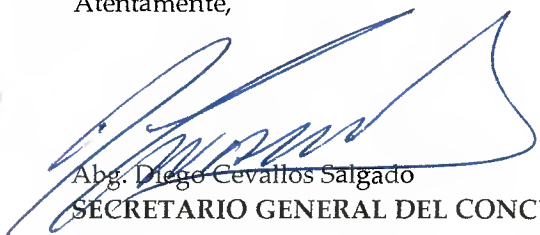
Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Con fecha 3 de diciembre de 2018 la Comisión de Uso de Suelo aprobó el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito. Con fecha 5 de diciembre de 2018 mediante oficio No. SGC-2018-3902 se solicitó a usted remita, para conocimiento del Concejo Metropolitano, el proyecto normativo con las observaciones presentadas por la Comisión. Con fecha 27 de diciembre de 2018 mediante oficio No. SGC 4092 se realizó una insistencia para el envío del proyecto normativo; en virtud del tiempo transcurrido y por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicito a usted, se remita de manera inmediata el texto definitivo del proyecto de ordenanza en referencia, a fin de poder solicitar los informes legal y tributario; y, que esta Secretaria General realice el informe de Comisión respectivo para conocimiento del Concejo Metropolitano.


Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia de los oficio No. SGC-2018-3902 y SGC-2018-4092 (2 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-01-02	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-01-02	

- Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

3
602

Oficio No. SGC-2018- 4092

Quito D. M., 27 DIC 2018

TICKET GDOC: 2018-134513


Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicito a usted remita, de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que fue realizado mediante oficio No. SGC-2018-3902 de 5 de diciembre de 2018.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia del oficio No. SGC-2018-3902 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-26	U
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-26	F

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2018 3902

Quito D. M., 05 DIC 2018

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 3 de diciembre de 2018, luego de conocer el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el distrito Metropolitano de Quito; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, resolvió: solicitar a usted remita, de manera inmediata, para conocimiento del Concejo Metropolitano, el proyecto normativo con las observaciones presentadas por la Comisión.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 3 de diciembre de 2018.

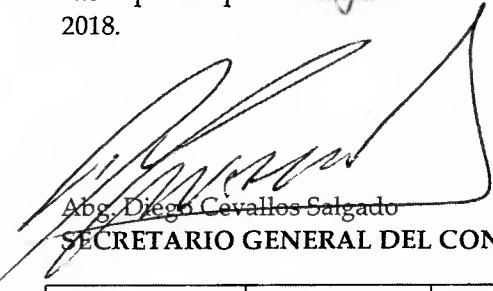
Atentamente,



Abg. Sergio Garriga Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 3 de diciembre de 2018.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-03	(*)
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-03	✓

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

14

Fecha: 03 ENE 2019 Hora 15:11

Nº. HOJAS -41A
Recibido por: [Signature] (x2)

Oficio No. STHV-2019- 0024
DM Quito,
Gdoc No. 2018-134513

Concejal
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Se remite copia de oficio STHV-DMGT-5965 y Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-4092 de fecha 27 de diciembre de 2018, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por el cual se solicita remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el DMQ; adjunto al presente remito a usted copia del oficio No. STHV-DMGT-5965 de fecha 4 de diciembre de 2018, mediante el cual esta Secretaría remitió el mencionado proyecto de ordenanza al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Signature]
Arq. Jacobo Herdóiza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

Adj.: Copia de oficio STHV-DMGT-5965 y proyecto de ordenanza contenido en 13 hojas

JHB/gr

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

c.c.: Para conocimiento
Ejemplar 3: Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

3 599

7018-144778



13

4 DIC 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT- 5965

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informe técnico relacionado al proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

RECEPCION
A TRAVES DE
28 DIC 2018
11:33
[Signature]

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. 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. Mediante oficio No. SGC-2018- 0142, del 11 de Enero del 2018 (GDOC 2016-102791) la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remita para conocimiento de la Comisión, el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

Durante esta última década, 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 desarrollo 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 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.

598

La informalidad 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 limitada capacidad de controlar y sancionar a los procesos de habilitación de suelo y de construcción efectuados fuera de norma y por tanto no constituyen aun una efectiva garantía de cumplimiento normativo, que limite 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.

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), en colaboración con 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 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 indispensable para salvaguardar la seguridad de los habitantes de la ciudad.

BASE LEGAL:

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 su situación social y económica.

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"*.

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"*;

El artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: *"La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley."*

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."

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"*.

CONCLUSIONES:

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.

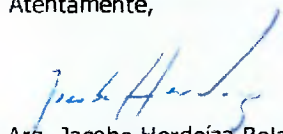
La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas, y que se encuentre disponible, 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.

Tomando en consideración que múltiples viviendas existentes y consolidadas, construidas al margen de normas administrativas y reglas técnicas en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, no cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes, por lo que con la finalidad de proporcionar a las personas un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la colaboración de especialistas en la materia se encuentra elaborando el diseño y la matriz del informe de evaluación de riesgo sísmico.

INFORME TÉCNICO:

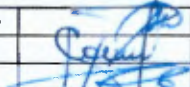
Por lo expuesto y en base a la normativa legal invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que su autoridad de crearlo conveniente se sirva poner en consideración el mencionado proyecto de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes ante el Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva aprobación, tomando en consideración lo señalado en el literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-12-04
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

cosa enajenada esto es, el no estar legalmente la edificación o inmueble registrado en el catastro y Registro de la Propiedad, puede generar consecuencias futuras como son la de una multa e incluso el derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador. Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada 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 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 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. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), que hace relación a la prescripción de las sanciones, señala: "Las sanciones administrativas prescriben en el mismo plazo de caducidad de la potestad sancionadora, cuando no ha existido resolución. Las sanciones también prescriben por el transcurso del tiempo desde que el acto administrativo ha causado estado.

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 compete: "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 Reformatoria al COOTAD, publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el cual sustituye el primer y segundo inciso del artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."

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

Que, la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que: “(...) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)”;

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

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.

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 (LMU20) o permiso de construcción vigente al momento de inicio de dichas intervenciones constructivas;

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. 172, en su disposición transitoria segunda, letra E, que tiene relación con las infracciones y sanciones administrativas en materia de edificación, la cual contiene al numeral 2, Infracciones administrativas graves, mismo que en su literal a) señala: “Si

el informe de control establece que las obras del proyecto estructural comprometen la seguridad estructural de la edificación”.

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 regularización será de dos años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento 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, la disposición séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0433 indica: *“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”; y,*

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 DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento 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, 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, 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 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. El acto de reconocimiento de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios o administradores públicos de los inmuebles, según los casos, sin multa alguna, cuando las solicitudes de reconocimiento sean ingresadas en los veinticuatro (24) meses posteriores a la sanción de la presente ordenanza.

Los actos de reconocimiento correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del vigésimo quinto (25) mes, contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, se liquidarán con una multa anual aplicada a la tasa de reconocimiento, 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.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, 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 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:

- Relieve y cimentación;
- Características de la edificación;
- Configuración estructural de la edificación;
- Geometría en planta y elevación;
- Material de la estructura y;
- Evaluación y diagnóstico.

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, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de regularización de este tipo de edificaciones.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales b y c 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: material, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos, evaluación y diagnóstico.

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 implicará, previo la emisión del informe 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.

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, 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.

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

El reconocimiento de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión del informe 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 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 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 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 de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico, 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 derivados del acto de reconocimiento.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento 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.

Para las edificaciones que hubieren obtenido la respectiva LMU (22) al amparo de la presente ordenanza y que requieran ejecutar obras de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control, previo a la verificación del cumplimiento de tales obras, emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Capítulo II. Del Procedimiento de Reconocimiento.

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

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento 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.

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, 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 las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido 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.

4. Edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a la potestad administrativa sancionadora en base a lo establecido en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a partir de la vigencia del artículo 246 del Código Orgánico Administrativo (COA), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán una multa equivalente al uno por mil (1 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren terminadas.

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

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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 entidad municipal competente.

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 $T2=AB2xC2xF2$, prevista en el artículo 23 de la presente ordenanza.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquíneros, 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 $T2=AB2xC2xF2$ 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 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 existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento.

Artículo 13.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse al acto de reconocimiento 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 el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 posterior a un acto de reconocimiento efectuado en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 14.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones correspondientes a:

1. Vivienda de interés social (VIS), definida para este efecto por la valoración catastral correspondiente al inmueble a ser reconocido, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional, vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Vivienda de interés social (VIS) comprendida en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados o en sectores de la ciudad donde se identifique técnicamente una presencia significativa de edificaciones construidas sin las autorizaciones correspondientes y que no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, que de acuerdo a la valoración catastral no superen el monto establecido por la respectiva política pública nacional, determinadas en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.

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 plazos en 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.

Artículo 16.- Autoridad administrativa otorgante. - Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento 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.

Artículo 17.- Informes de Registro.- Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los informes de registro de 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 tasa fija y la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico: mediante el cual se verificará que el estudio de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación esté adecuadamente desarrollado y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de la edificación.

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

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento 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 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 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 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. Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento 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.

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 el Informe de Riesgo Sísmico. 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 solicitará a la Agencia Metropolitana de Control el otorgamiento del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural.

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

Para efectos 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.- Tasas de reconocimiento. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará una tasa de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos). Esta tasa se actualizará anualmente de conformidad con la variación del IPC, previo informe emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la tasa de reconocimiento resultante de la aplicación de la fórmula T2.

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.

$$T2 = AU2 \times C2 \times F2$$

AU2= 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 previsto en el Plano de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= 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.

F2= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	0.9 %
121 - 240	1.8 %
241 - 600	2.4 %
601 en adelante	3.6 %

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:

$$T3 = T1 + T2 \times \% \text{ descuento}$$

Donde 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).

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se aplicará, al monto resultante de la fórmula, los siguientes porcentajes correspondientes al factor diferencial por categoría de acabados:

- 50 % para las categorías A y B.
- 75 % para la categoría C
- 100 % para las categorías D, E, y F.

En aplicación de la formula T3, para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida se descontará el área útil construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- 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 de Edificaciones Existentes, LMU (22).

DISPOSICIONES GENERALES. –

PRIMERA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado de la edificación, 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 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.

QUINTA.- Una vez obtenida la LMU 22 y en un plazo al menos 6 meses anterior al establecido en el artículo 22 de la presente ordenanza, el administrado deberá notificar 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.

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 Certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el Régimen Jurídico de Control Administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

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 de edificaciones existentes.

OCTAVA.- En caso de que se solicite el acto de reconocimiento de forma posterior a los 24 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del mes 25, 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 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.

1

DÉCIMA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido a la presente ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes, luego de los 24 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

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 de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal previo a la sanción de la presente ordenanza, podrán acogerse al nuevo procedimiento, 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, Secretaría 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 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 de las edificaciones existentes.

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 el pago del 20% del monto total en efectivo.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días, procederá con la ampliación de la acreditación de las Entidades Colaboradoras existentes con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico y estudios de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones existentes según corresponda, 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.

H.E.M.R.=C.P.A.-AUDITOR

PASAJE E14B, CASA N15-27 Y CALLE VERDE CRUZ, TELEF: 02 2220-306, BARRIO LA VICENTINA, PARROQUIA DEL ITCHIMBIA, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 26 de Diciembre del 2.018


SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
 Fecha: **26 DIC 2018** Hora: **13:14**
 Nº. HOJAS: **102**
 Recibido por: 

Medina R
Soto
del valle

Señor Abogado

DIEGO CEVALLOS

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL D.M.Q.,

Presente.

De mis consideraciones:

HUGO EFRAIN MEDINA RIVADENEIRA, de nacionalidad Ecuatoriana , va por los 70 años de edad "ADULTO MAYOR", de profesión C.P.A.-AUDITOR JUBILADO, domiciliado en el Pasaje E14-B, casa N15-27 y calle Verde Cruz, telef: 02 2220-306, del barrio La Vicentina, parroquia del Itchimbia del D.M.Q. , se dirige a usted muy respetuosamente y por su intermedio a todo el Concejo del D.M.Q., en especial a la Comisión de USO DE SUELOS, **quienes me recibieron los primeros días del mes de Septiembre del 2.018 en Comisión General y ME DIERON 5 MINUTOS para exponer mi PEQUEÑO CASO ESPECIAL PARA TRATAR DE CONSEGUIR UN PERMISO Y LICENCIA PARA CONSTRUIR UNA PEQUEÑA LOZA DE APROXIMADAMENTE 10 x 10 Mtrs., EN SU PARTE SUPERIOR DEL AREA NORTE DOS CUARTOS DE SERVICIO CON DOS BAÑOS COMPLETOS CON UNA CUBIERTA DE UNA LOZA DE HORMIGON ARMADO LIVIADA SOBRE UN PLANTA BAJA QUE LAS TENGO COMO BODEGAS EN OBRA GRIS CON UNOS CIMIENTOS QUE INGENIEROS DEL MISMO MUNICIPIO DE QUITO EN EL AÑO 1.991 ME RECOMENDARON HACER, COMO LO DEMUESTRO EN LA FOTO A COLORES QUE ADJUNTO, QUE ME VI OBLIGADO HACER TODO ESTO SIMPLEMENTE PARA HACER EL CERRAMIENTO OESTE DE MI PREDIO 53408 Y LLEGAR A LA ALTURA QUE ME PEDIA EL PERMISO DE CERRAMIENTO QUE ME DIO EN ESE ENTONCES EL MUNICIPIO DE QUITO POR LA IRREGULARIDAD DE MI TERRENO Y DESNIVELES QUE EXISTEN EN MI PREDIO, ADJUNTO TRES HOJAS DE MI TRAMITE ALC/2014/3681 DEL 22 DE OCTUBRE DEL 2.014.**

La Comisión de Uso de Suelos a mis 70 años de edad me hicieron recordar cuando me enfrente al TRIBUNAL DE GRADO al recibirme de C.P.A.-AUDITOR en el año 1.971 y en los 5 minutos que me dieron les presente la foto que hoy les adjunto y lo que quiero construir como UNA AMPLIACION A MIS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL LADO OESTE DE MI PREDIO, hacer un departamento habitable, que les detalle anteriormente, de igual manera les expuse de una forma clara la forma como atienden en las diferentes áreas de la Zona Centro y en Territorio, hábitat y vivienda que desde el año 2.014 hasta la fecha (VA POR LOS CINCO AÑOS QUE NO ME AYUDAN "PALABRAS MAGICAS" NI ME DAN FACILIDADES, CREO QUE LO QUE PIDE EL MUNICIPIO DE QUITO VAN EN CONTRA DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA Y LEYES DE ECUADOR, me envían a profesionales de la construcción quienes solo por los tramites me quieren cobrar USD \$ 11.000,00 /.... ONCE MIL DOLARES.... QUE NO LOS TENGO.



ABOGADOS DEL CONCEJO DEL D.M.Q. ME HAN HECHO ENTENDER QUE TODAS MIS CONSTRUCCIONES ESTAN LEGALIZADAS EN EL MUNICIPIO DE QUITO YA QUE LA CEDULA CATASTRAL, INFORME DE REGULACION METROPOLITANA Y LOS COMPROBANTES DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL TOTAL DE 790,29M M2 DE CONSTRUCCIONES QUE TENGO A LA FECHA, ESTOS SON DOCUMENTOS PUBLICOS QUE RESPALDAN MIS CONSTRUCCIONES CUBIERTAS DE MI PREDIO 53408.

EL MUNICIPIO DE QUITO DE ACUERDO A LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR Y LEYES ECUATORIANAS NO DEBEN PEDIR MAS DOCUMENTOS Y PLANOS DE TODAS MIS CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE DATAN DESDE 1.981 HASTA EL 2.002 QUE TERMINE EN ESTOS 21 AÑOS DE HACER POCO A POCO CON PRESTAMOS DE IESS MIS CONSTRCCUIONES, PEOR ENVIARME A ENTIDADES COLABORADORES Y PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION CAREROS PARA HACER UNA PEQUEÑA AMPLIACION EN EL FONDO DE MI PREDIO, ESTAS PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES NO ALTERAN LA PLANIFICACION Y SEGURIDAD QUE HABLAN LAS ENTIDADES COLABORADORAS DE LA CIUDAD DE QUITO.

Adjunto 4 hojas de mi Informe dirigido al Doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del D.M.Q. del trámite pendiente que tengo desde el año 2.014 ..VA POR LOS CINCO AÑOS... de fecha 21 de Diciembre del 2.018, de acuerdo a mi experiencia como C.P.A./AUDITOR JUBILADO en todo este tiempo desde la Alcaldía, Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección de Catastros del D.M.Q. he realizado UNA AUDITORIA DE PROCEDIMIENTOS LEGALES Y SE LLEGO A LA CONCLUSION Y RESPALDA EL CRITERIO DE ABOGADOS DEL CONCEJO DEL D.M.Q. QUE TODAS MIS CONSTRUCCIONES QUE TENGO ESTAN LEGALIZADAS EN EL MUNICIPIO DE QUITO.

Con estos antecedentes en base a mi Informe al señor Alcalde que les adjunto una copia, también les hago a todos los miembros del Concejo del D.M.Q. las siguientes sugerencias y propuestas para que me respalden y aprueben dos Ordenanzas Municipales que no deben caducar ni vencerse su plazo para su aplicación:

1.- Emitir una Ordenanza Municipal que haga entender y de facilidades a la ciudadanía de Quito para Autorizar y dar la Licencia de Construcciones de una loza de 10 x 12 metros, dos cuartos en su parte superior con dos baños completos con una cubierta liviana en una área que asegure la construcción. Como en mi caso en la parte Norte de esta área de la loza., que sus bases sean estructuralmente seguras para que soporten su construcción, QUE SERIA EN BASE A UNA INSPECCION DE UN INGENIERO CIVIL DEL MUNICIPIO DE QUITO DE SU ZONA RESPECTIVA, QUE EN SU INFORME DE RECOMENDACIONES ESTRUCTURALES TECNICAS A APLICAR Y SE DE EL PERMISO Y LICENCIA PARA CONSTRUIR ESTA AMPLIACION, SIN ENVIAR A LAS ENTIDAEES COLABORADORAS ESTOS TRAMITES.

Mi sugerencia es que el Municipio de Quito cobre una TASA DE APROBACION DE AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES DE USD\$ 0,20 centavos de dólar por m2 de construcción autorizada a construir.

2.- Otra Ordenanza Municipal para declarar en PROPIEDAD HORIZONTAL de todas las construcciones existentes en un predio, como en mi caso, que se apruebe AUTOMATICAMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL, INFORME DE REGULACION METROPOLITANA Y PAGO AL DIA DEL IMPUESTO PREDIAL POR LOS M2 EXISTENTES Y SE AUTORICEN HACER LAS ESCRITURAS PUBLICAS DE CADA DEPARTAMENTO, REGISTRAR EN EL MUNICIPIO DE QUITO E INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DE LOS HEREDEROS EN LOS CASOS DE LOS ADULTOS MAYORES , YA QUE ESTOY CAMINANDO A LOS 70 AÑOS DE EDAD,MI ESTADO DE SALUD DELICADO YA QUE EN ESTOS CINCO AÑOS DE

IMPOTENCIA EN ESTOS TRAMITES SI ME HA AFECTADO, A MÁS DE ESO TENGO EL RESPALDO COMO ES MI CASO DE INSPECCIONES E INFORMES TECNICOS DE SEGURIDAD Y RIESGOS DEL MUNICIPIO, INSPECCIONES REALIZADAS POR LA DIRECCION DE CATASTROS.

De igual manera sugiero que el Municipio de Quito cobra una TASA DE APROBACION PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE USD\$ 0,20 CENTAVOS DE DÓLAR POR M2 DE AREA DE CADA DEPARTAMENTO CONSTRUIDO Y AREAS COMUNALES EXISTENTES DE ACUERDO AL INFORME DE LA DIRECCION DE CATASTROS DEL D.M.Q.

De esta manera ustedes si estarían sirviendo a la ciudadanía de Quito que tienen que hacer muchos sacrificios y endeudarse en el IESS para hacer viviendas para sus hijos e hijas.

Si no hay como hacer estos servicios en beneficio de la ciudadanía de Quito, que ustedes y en especial la Comisión General de Uso de Suelos en base a la Constitución de la República del Ecuador, demás Leyes del Ecuador y C.O.O.T.A.D. me hagan conocer por escrito e ilustrar su imposibilidad de aplicar ESTA AYUDA A LA CIUDADANIA DE QUITO.

Por un Quito, bello, seguro y progresivo para todos sus habitantes, les deseo que este año y los venideros Dios les bendiga y den un buen Servicio a los Habitantes de Quito para así cumplir las promesas de campañas electorales que nos hacen.

Atentamente,



HUGO E. MEDINA R.

CC. 170249862-5

2220806

(Arg. En los
Rodas)

24-NOV-14 Asesor Unicef



ALCALDÍA

Número de Trámite: ALC-2014-3681
Fecha: 22/10/2014
Asunto: TRAMITE
Cédula: 1702498625
Nombres: HUGO EFRAIN
Apellidos: MEDINA RIVADENEIRA
Dirección: PSJ LINZ No 2 -E 14-B CSA N15-27 SECTOR LA VICENTINA PARROQUIA ITCHIMBIA
Teléfono Local: 2220306
Teléfono Móvil:
Correo Electrónico:

Representante Legal:

*El Municipio en el año 2014 me dio que
mi estudio va en ZONA DE RIESGO PROTECCION
EDIFICIA 966,35 m² DE CONSTRUCCION ESCOTEU
- EN EL AÑO 2017 ME ALZAN ESTA ZONA ZON URBANA*

Número de GDOC:

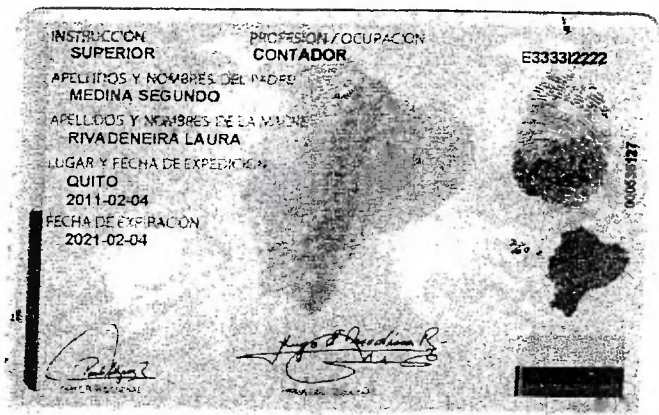
EN EL AÑO 2017 ME ALZAN ESTA ZONA ZON URBANA

Observaciones:

*En la línea de Fabrica del Informe de
Regulación Metropolitana No 478267 del 27 de Mayo
del 2014, me dieron registrada 966,35m² de
Construcción contratar un Arquitecto e Ingeniero
Civil para hacer planos y todo de lo que está en
el informe a la fecha si ya tienen 966,35m² de construcción*

Venezuela y Espejo - Palacio Municipal - PBX: (593-2) 3952300 - Ext: 12320, 12304 - 12318 - www.QUITO.gob.ec
<http://intranet/Alcaldia/Despacho/Lists/Tramites%202014%20%20Alcalde%20Mauri...> 22/10/2014

NOS HACEN BASTAR MUERTO PINERO. 171



Quito, 22 de Octubre del 2014

Doctor

Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente,-

Hugo Efraín Medina Rivadeneira de nacionalidad ecuatoriana de 65 años de edad, de estado civil casado, domiciliado en el Pasaje Linz 2, E14 B, casa N15-27 y calle Verde Cruz, nombre actual o primera transversal y calle Verde Cruz, número 293, dirección antigua, se dirija a usted con mucho respeto y le deseo el mejor de los éxitos para el desarrollo de nuestra querida Ciudad.

Es el caso que esta es la tercera comunicación que cambio de nombre, ya que en la zona centro no me quisieron recibir en la ventanilla No 19 el funcionario Municipal mi comunicación dirigida al Ingeniero Joffre Echeverría, ADMINISTRADOR ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE QUITO, me hicieron hablar con la Arquitecta Adriana Jiménez DE CONTROL URBANO, y ambas personas me indicaron que me dirigida a la Doctora Nelly Sánchez, DE LA COMISARIA No2 DE LA ZONA CENTRO, y la Doctora encargada de la COMISARIA No 2 tampoco me quiso recibir indicándome que no tengo expediente en dicha comisaria a mi nombre.

He consultado en la ventanilla DEL DEPARTAMENTO JURIDICO DE LA ALCALDIA y un Señor Abogado me indico de acuerdo a su criterio legal que si deben recibirme mi escrito y que me recomienda dirigirme a su Autoridad para que Usted disponga que se atienda al departamento correspondiente de la Zona Centro para que tengan la gentileza de contestarme sobre mi solicitud.

Solicito muy comedidamente autorice a quien corresponda de acuerdo a la ordenanza municipal de Quito 434, para legalizar y reconocer edificaciones existentes y demás leyes y ordenanzas municipales que apoyen estos trámites, para después aprobar y sacar los permisos definitivos de una construcción en bruto (obra gris), que la inicie desde el 7 de noviembre de 1991, construcción que fue suspendida según orden del señor comisario hace más de 10 años ya que fui denunciado por el señor Ángel Humberto Centeno Barzallo con CC 1703338929, a quien el señor comisario le pidió que presente los permisos de construcción de sus edificaciones que construyo después de la mia, ya que están adosadas a mi propiedad. Me fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Quito el permiso de cerramiento número 12878 de la parte medianero posterior de mi terreno, de fecha 7 de noviembre de 1991.

Con estos antecedentes pido de favor me den ustedes siete meses de plazo a partir de la presente fecha, para presentar a ustedes toda la documentación legal de mi propiedad, la misma que si es el caso tendré que hacerlo de propiedad horizontal si las leyes municipales lo permiten, y así evitar que la Comisaría de Construcciones por medio de la Instructora Metropolitana Número dos, Zona Centro "Manuela Sáenz", emita un sumario administrativo sancionatorio, por medio de un auto de inicio a mi nombre. Aprovechando que me jubilé, hice el mantenimiento después de más de 15 años, de dos cuartos, medio baño, baño completo que están en el tercer bloque que hace muchos años utilizó un tío materno, actualmente fallecido, los mismos que los utilizo como vestidores de la cancha de básquet que tengo, adicionalmente hice una limpieza de desperdicios de madera de encofrados, muebles usados, equipos electrónicos sin uso, papelería de reciclaje, etc.etc. que tenía en esta construcción en bruto (obra gris) suspendida.

Como respaldo a esta petición adjunto copia de los siguientes documentos: 1- Permiso definitivo número 1133 del 17 de diciembre del 1982, emitido por la Dirección de Obras Municipales, Control de la Edificación, Sección Líneas de Fábrica, en donde aprueban los planos presentados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), para obtener un préstamo hipotecario, que contiene una vivienda en una planta con cubierta inaccesible, contiene la misma planta en subsuelo AC/mgc. 2 - Permiso para cerramiento medianero posterior número 12878, del 7 de noviembre de 1991.

3.- Autorización de adosamiento firmado por el Ingeniero Patricio Solines Coronel, Presidente Ejecutivo y Representante Legal de la Compañía Construir Futuro S.A. y el señor Hugo Efraín Medina Rivadeneira, notarizada por el Doctor Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del Cantón Quito, de fecha 10 de mayo del año 2000, del lindero medianero posterior que hoy son los Condominios "Casales Gabriela".

4.- Una hoja con dos fotos a colores en donde indico en la primera foto el alto de 2, 40 metros de mi pared medianera posterior que limita con las edificaciones realizadas por Construir Futuro S.A., desde el suelo con hierba y la segunda foto es como está actualmente con una profundidad de más de 10 metros en donde son parqueaderos de vehículos de los condominios "Casales Gabriela".

5.- Permiso de trabajos varios, según informe ZC-B0401 de fecha 22 de julio del año 2002.

Adicionalmente debo legalizar la edificación que está en la terraza del tercer piso, y penhouse que está en la terraza del cuarto piso del primer bloque, además debo legalizar el segundo piso de una edificación existente desde que compré esta propiedad en el segundo bloque, y en el tercer bloque debo legalizar una edificación existente de dos cuartos, medio baño, baño completo, que los utilizo como vestidores de la cancha de básquet, debo informar que todo esto lo he construido con préstamos quirografarios del IESS.

Una vez terminado todos estos trámites debo sacar, permisos de construcción definitivos con los planos arquitectónicos, estructurales y de conexiones de luz, agua y desagües, de la propiedad que tengo en bruto a medio construir (obra gris) con un Arquitecto e Ingeniero Civil, según asesoramiento técnico y legal del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Pichincha, dado el día 21 de octubre del 2014, a través de la factura que adjunto una copia, número 001-001-0135287, emitida por dicha institución, quienes me indicaron que esto puede demorar según el Arquitecto e Ingeniero que contrate alrededor de 7 meses, espero tener suerte en la contratación de profesionales y que el tiempo de todos estos trámites se presenten con mayor agilidad, acortando el tiempo de espera para estos.

Como Presidente de Seguridad del Barrio La Vicentina, según exigencias del departamento de seguridad ciudadana del Municipio de Quito, desde el año 2012, quiero ser uno de los moradores de este sector que ponga en regla toda su propiedad.

Para todos estos trámites conseguiré un crédito en una Institución financiera.

Por su favorable atención, le quedo muy reconocido.

Atentamente,



Hugo Efraín Medina Rivadeneira

CC. 170249862-5

H.E.M.R.-C.P.A.= AUDITOR

PASAJE E14B, CASA N15-27 Y CALLE VERDE CRUZ, TELEF: 02 2220-306, BARRIO LA VICENTINA, PARROQUIA DEL ITCHIMBIA, DEL D.M.Q.

Quito, 21 de Diciembre del 2.018

REFERENCIA:

Doctor

INFORME DEL TRAMITE NR. ALC-2014-3681 DEL 22/10/2014

MAURICIO RODAS ESPINEL

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

HUGO EFRAIN MEDINA RIVADENEIRA, de nacionalidad Ecuatoriana que va por los 70 años de edad "ADULTO MAYOR", de profesión C.P.A.-AUDITOR JUBILADO, domiciliado en el Pasaje E14-B, casa N15-27 y calle Verde Cruz, telef: 02 2220-306 del barrio La Vicentina, parroquia del Itchimbia del D.M.Q., se dirige a usted muy respetuosamente para informarle sobre el trámite de la referencia (CINCO AÑOS DE DEMORA), proponerles y sugerirles Ordenanzas Municipales para que la Alcaldía, Municipio del D.M.Q. den un buen Servicio a la ciudadanía y en especial al ADULTO MAYOR que estamos más cerca con un pie en el mas allá y no vemos una buena atención para servir y ayudar a la ciudadanía de Quito y no cumplan con los ofrecimientos de campañas electorales, para que no nos envíen de un departamento a otro, o a profesionales de la construcción CAREROS y Entidades Colaboradoras del Municipio que obstaculizan en pequeños casos de construcción como es el mío y obstaculizan el bienestar y progreso de la ciudad, ya que piensan que si vamos al Municipio de Quito hacer trámites para hacer nuestras viviendas, tenemos bastante dinero en nuestros bolsillos y no se dan cuenta que abemos personas que construimos por muchos años de sacrificio y trabajo honrado como es mi caso desde 1981 hasta el 2.002 (21 AÑOS) con préstamos del IESS hoy BIESS y ahora que quiero hacer una pequeña loza de una área aproximada de 10 x 10 metros, en su parte superior Norte de esta area construir dos cuartos de servicio con una loza liviana de cubierta en el lado OESTE de mi predio 53408, sobre una planta baja que tengo como bodegas con unos cimientos con una estructura fuerte que Buenos Ingenieros del mismo Municipio de Quito en 1.991 me recomendaron hacer para llegar a la altura de mi cerramiento posterior OESTE, ya que por la irregularidad y desnivel de mi terreno era necesario hacer, que soportaría hacer una construcción de cuatro pisos más,..¡ QUE BUENOS RECUERDOS TENEMOS DE ADMINISTRACIONES MUNICIPALES ANTERIORES QUE TRABAJABAN Y AYUDABAN AL CIUDADANO POBRE CON SENTIDO HUMANITARIO Y PROFESIONAL PARA TENER VIVIENDAS SEGURAS COMO ES LA MIA, solo por los tramites de aprobación de esta ampliación me quieren cobrar usd\$ 11.000,00 (ONCE MIL DOLARES QUE NO LOS TENGO)

A CONTINUACION DETALLO LOS ANTECEDENTES DE MI TRÁMITE DESDE EL AÑO 2014:

1.- ANTECEDENTES DE MI TRAMITE ALC-2014-3681 DEL 22/10/2014 QUE ENVIARON A LA ZONA CENTRO DONDE ME INDICARON QUE ALLA HABIAN ENVIADO SOLO PARA SU CONOCIMIENTO Y SU

RECIBIDO
21 DIC 2018
No TRÁMITE: 2.1.DIC.2018
FECHA DE INGRESO:
RECIBIDO POR: *[Firma]*
INF 302200, EXT 14504-12320

ARCHIVO..? Y A LA DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION TERRITORIAL, SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA QUE HASTA AHORA NO CONSIGO LA AYUDA "PALABRA MAGICA" PARA HACER ESTA PEQUEÑA AMPLIACION Y DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL LAS CONSTRUCCIONES QUE EN ESTA DIRECCION Y SECRETARIA EN EL AÑO 2.010 LE HAN PUESTO A MI PREDIO Y CONSTRUCCIONES DE MAS DE 21 AÑOS DE CONSTRUIDO, QUE ESTA EN ZONA DE RIESGO PROTECCION ECOLOGICA, QUE ME TOCO DEMORARME MAS DE DOS AÑOS Y MEDIO EN LEVANTAR ESTA ZONIFICACION ANTITECNICA REALIZADA POR EL MUNICIPIO DE QUITO Y QUE ARQUITECTOS QUE CONTRATE VIENDO LA DEMORA ME COBRARON POR HACER UNOS DIBUJOS ARQUITECTONICOS DE TODAS MIS CONSTRUCCIONES Y DESPUES DE COBRARME DEJARME INCONCLUSO SU TRABAJO.

LA DIRECCION DE CATASTROS DEL D.M.Q. YA TIENE INVENTARIADO, REGISTRADO EN SUS ARCHIVOS, ACTUALIZADO HOY DE 790,29 M2 DE CONSTRUCCIONES CUBIERTAS Y 20,91 DE AREAS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS SEGÚN EL DOCUMENTO PUBLICO LEGAL QUE EMITE ESTA DIRECCION QUE ES LA CEDULA CATASTRAL DE MI PREDIO 53408, EN BASE A ORDENANZA MUNICIPAL 0222 DEL 30 DE AGOSTO DEL 2.007, QUE PIDIERON DECLARACIONES EN LA ZONA CENTRO DE PLANOS A MANO ALZADA DE TODAS NUESTRAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y HOY ACTUALIZADA CON PLANOS ARUITECTONICOS QUE LES ENTREGUE EN C.D. Y LA INSPECCION VISUAL EN SITIO QUE HICIERON DE TODAS MIS CONTRUCCIONES LA ARQ. INGRID TORRES HASTA LOS PRIMEROS MESES DEL AÑO 2.018.

2.- El Colegio de Arquitectos ENTIDAD COLABORADORA DEL MUNICIPIO DE QUITO, a sugerencia del área técnica de Territorio, Hábitat y Vivienda envié mi carpeta con copia de todos mis documentos del historial de construcciones y permisos de construcción emitidos por Administraciones anteriores del Municipio de Quito que la Actual Administración debe hacer válidos y respetar como trabajaban anteriormente con sentido humano y profesional para una buena planificación, seguridad y belleza de nuestra querida ciudad de Quito.

Esta entidad Colaboradora me dice que aplicando lo que ustedes han puesto en las Ordenanzas Municipales actuales, NO SE SI RESPETANDO LOS ARTICULOS DE LA CONSTITUCION Y LEYES DEL ECUADOR Y C.O.O.T.A.D., me piden en mi pequeño caso especial sobredimensionando mi tramite una cantidad de documentos, planos, **que yendo donde un profesional de la construcción me quieren cobrar solo por los tramites USD \$ 11.000,00 (ONCE MIL DOLARES AMERICANOS QUE NO LOS TENGO..?)**

3.- La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda tienen el Informe Técnico, Evaluación de Riesgos, Solicitud Administración Zonal Centro (ZRI) del 12 de Marzo del 2.015 de mi predio 53408, No. 039-AT-DMGR-2015 entregado por el Msc. Alejandro Terán, DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE RIESGOS, SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNAQBILIDAD- MDMQ, dirigido al Ing. JHOFRE ECHEVERRIA CARRERA "ADMINISTRADOR ZONAL CENTRO MANUELA SAENZ" con el oficio No. 02016-DMGR-2015 que en su pagina 7/18 dice textualmente en su segundo acápite:...."Se puede continuar con el proceso referente a la legalización de las construcciones existentes..."

Si la Dirección de Catastros del D.M.Q. tiene INVENTARIADO, REGISTRADO LOS M2 DE CONSTRUCCION DE MI PREDIO EN BASE A DECLARACIONES PEDIDAS EN LA ZONA CENTRO DESDE EL AÑO 2007, O.M. 0222 DEL 30 DE AGOSTO DEL 2.007, NINGUN DEPARTAMENTO DEL MUNICIPIO DE QUITO PUEDE PEDIR Y HACER GASTAR MAS DINERO A LOS CIUDADANOS DE QUITO YA QUE HAN PASADO MAS DE CINCO AÑOS Y CON SUS REGISTROS EN CATASTROS Y LA EMISION DE DOCUMENTOS PUBLICOS LEGALES COMO ES LA CEDULA CATASTRAL, INFORME DE REGULACION METROPOLITANA "I.R.M"., PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ABOGADOS DEL CONCEJO DEL D.M.Q. ME HAN DICHO QUE TODAS MIS CONSTRUCCIONES ESTAN LEGALIZADAS Y RESPALDADAS CON ESTOS DOCUMENTOS PUBLICOS LEGALES.

De igual manera se entregó a Territorio, Hábitat y Vivienda los Estudios de Mecánica de Suelos de mi predio 53408 que sugirió el Informe Técnico de la dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad MDMQ.

Con estos antecedentes dos abogados del Consejo del D.M.Q. y que mi caso es muy ESPECIAL Y NO COMUN, tiene conocimiento la Comisión General de Uso de suelos, me sugirieron hacer una propuesta para que el Dr. Patricio Jaramillo del Área Jurídica de Territorio Hábitat y Vivienda que ha sabido preparar las Ordenanzas Municipales considere mi caso Especial que en Su Dirección todos tienen suficiente conocimiento por ser cerca de CINCO AÑOS que no me ayudan.

Como Jubilado CON 48 AÑOS DE EXPÉRIENCIA COMO C.P.A.AUDITOR en estos 5 años de trámites de pura dificultad y problemas que encontrado en mis dos tramites en el Municipio de Quito, haciendo una Auditoria de Procedimientos legales de sus diferentes departamentos y Áreas, se llega a la conclusión que todas las Construcciones existentes en mi predio están legalmente, aprobadas, registradas y legalizadas con los documentos públicos legales que emiten ustedes y de acuerdo a la Constitución , Leyes del Ecuador y C.O.O.T.A.D no pueden exigir más tramites y documentos a los ciudadanos de Quito para hacer una simple ampliación de construcción.

Mi propuesta y Sugerencia en mi caso específico es:

Emitir una Ordenanza Municipal QUE HAGA ENTENDER Y DE FACILIDADES A LA CIUDADANIA DE QUITO QUE PARA AUTORIZAR Y DAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIONES DE UNA LOZA DE 10 X 12 METROS, DOS CUARTOS EN SU PARTE POSTERIOR CON DOS BAÑOS COMPLETOS CON UNA CUBIERTA LIBIANA EN UNA AREA QUE ASEGURE LA CONSTRUCCION(COMO EN MI CASO EN LA PARTE NORTE DE ESTA AREA DE LA LOZA) Y QUE SUS BASES SEAN ESTRUCTURALMENTE SEGURAS PARA QUE SOPORTEN SU CONSTRUCCION, QUE SERIA EN BASE A UNA INSPECCION DE UN INGENIERO CIVIL DEL MUNICIPIO DE QUITO DE SU ZONA RESPECTIVA, QUE EN SU INFORME DE RECOMENDACIONES ESTRUCTURALES TECNICAS A APLICAR y se dé el Permiso y Licencia para construir esta ampliación, sin enviar a las entidades colaboradores estos tramites.

Mi sugerencia es que el Municipio de Quito cobre una TASA DE APROBACION DE AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES DE USD \$ 0,20 DOLARES POR M2 DE CONSTRUCCION AUTORIZADA A CONSTRUIR

Otra Ordenanza Municipal para declarar en Propiedad Horizontal de todas las construcciones existentes en un Predio, como en mi caso, que se apruebe AUTOMATICAMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL, INFORME DE REGULACION METROPOLITANA Y PAGO AL DIA DEL IMPUESTO PREDIAL POR LOS M2 EXISTENTES y se autorice hacer las Escrituras Públicas de cada Departamento, Registrar en el Municipio de Quito y Registro de la Propiedad a nombre de sus herederos en los casos de los Adultos Mayores, ya que estoy caminando a los 70 años de edad, estado de salud delicado ya que estos cinco años de impotencia en estos trámites si me ha afectado y mucho más con el respaldo como es mi caso que tengo Inspecciones e Informes Técnicos del Municipio, Inspecciones realizadas por la Dirección de Catastros.

De igual manera sugiero que el Municipio de Quito cobre una TASA DE APROBACION PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE USD \$ 0,20 POR M2 DE AREA DE CADA DEPARTAMENTO CONSTRUIDO Y AREAS COMUNALES EXISTENTES DE ACUERDO AL INFORME DE LA DIRECCION DE CATASTROS DEL D.M.Q.

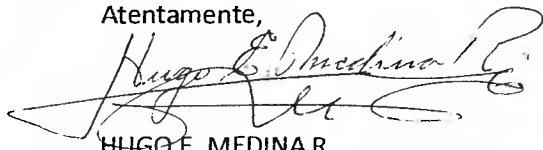
De esta manera ustedes si están sirviendo a la ciudadanía pobre de Quito que tienen que hacer muchos sacrificios y endeudándose en el IESS para hacer viviendas para sus hijos e hijas

Yo confió Doctor Rodas que usted dará trámite a mi informe , propuesta y sugerencias para servir mejor a la ciudadanía de Quito y así cumplir con sus ofrecimientos de campaña, emitiendo Ordenanzas Municipales apegadas a la Constitución, Leyes Ecuatorianas y C.O.O.T.A.D y que el Municipio de Quito en estos cinco años que he pasado lleno de obstáculos y problemas que han afectado a mi salud me permitan cumplir con mi sueño de entregar estas construcciones sin problemas legales a mis 4 hijas que tengo, dentro del primer trimestre del año 2.019.

Si no hay como hacer estos servicios a la ciudadanía, que sus departamentos Jurídicos correspondientes en Base a la Constitución, Leyes Ecuatorianas y C.O.O.T.A.D. me hagan conocer por escrito e ilustrar su imposibilidad de aplicar ESTA AYUDA A LA CIUDADANIA DE QUITO.

Por un Quito, bello, seguro y progresivo para todos sus habitantes, le deseo que su Administración tengas un éxito final.

Atentamente,



HUGO E. MEDINA R.

CC: 170249862-5