

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.

Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;

En la compra venta de bienes 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 y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

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 sanciono 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 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

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 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 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 su 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 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 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 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 declararán 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, 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, 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, numeral 2 que Constituyen infracciones administrativas graves literal a) establece: "*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 Arts. 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:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como 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 un informe de riesgos sísmico que contenga una clara evaluación de la estructura, 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 denominará "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, 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 equivalente al 1% del avalúo actualizado de la edificación, 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 un piso que supera los 120 m² y de dos y tres pisos de altura;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;
4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1978.

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 deberá cumplir con lo siguiente:

Levantamiento de Planos Arquitectónicos: que contendrá:

- Implantación de la Edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Plantas, Cortes, Fachadas, Cuadro de áreas;
- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

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.

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa. Con los informes de registro emitidos por las Administraciones Zonales competentes y de los demás requisitos administrativos previstos en el anexo técnico de aplicación de la presente ordenanza, la Administración Zonal correspondiente emitirá la LMU 22.

2. Procedimiento Ordinario.- Aplica para las edificaciones existentes de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m² de construcción, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con lo siguiente:

Levantamiento de Planos Arquitectónicos que contendrá:

- Implantación de la Edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Plantas, Cortes, Fachadas, Cuadro de áreas;
- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

Evaluación y Diagnostico Estructural 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;
- 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:

Estudio Estructural de la Edificación que deberá contener:

- Estudio de Suelos y memoria de resistencia de suelos;
- Planos estructurales;
- Memoria de Cálculo.

Las edificaciones existentes implantadas en un lote de terreno con o sin autorización municipal, declaradas o no bajo el régimen de propiedad horizontal, que superen los 120 m² de construcción deberán someterse al procedimiento ordinario.

Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1978, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, se sujetarán al procedimiento de Registro de Estado Actual previsto para las edificaciones inventariadas en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuyos requisitos y procedimiento están determinados en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 260,194 y Resolución STHV-RT-No. 009-2014.

El reconocimiento de estas tipologías de edificación implicará al menos una inspección previa por parte de las Administraciones Zonales competentes.

Con el cumplimiento de los requisitos determinados en este cuerpo normativo y el anexo técnico de aplicación, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine y recomiende la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio estructural según corresponda.

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; además las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los requerimientos del 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.

Por lo tanto, el plazo improrrogable para ejecutar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de expedición de la LMU 22. 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, en concordancia con lo establecido en el informe de riesgo sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

La Agencia Metropolitana de Control emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del 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 exteriores e interiores de la edificación existente.

4. La Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** 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 la La Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural **de la Edificación.**

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 tenido 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 inferior 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 ciento (1%) 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 realizados.

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 $T2=AB2xC2xF2$.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, a los cerramientos de los inmuebles, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$, 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 en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita, en base al siguiente parámetro:
 - Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón la Administración Zonal correspondiente, solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas.

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 artículo 9 de la presente ordenanza.
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, determinado 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 al reconocimiento 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 determinados en los numerales 1 y 2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá realizar convenios con las Universidades y Gremios Profesionales con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico y estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes.

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 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, informe de riesgo sísmico o estudio estructural según corresponda.

Artículo 17.- Informes de registro.- Las Administraciones Zonales, serán las encargadas de emitir los informes de registro de los siguientes documentos:

1. Informe de Registro del Levantamiento Arquitectónico que contendrá: planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados, cuadros de áreas de conformidad a la normativa vigente; además memoria fotográfica que 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 en 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), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de las fórmulas previstas en la presente ordenanza.

2. Informe de Registro de Evaluación de Riesgo Sísmico que contendrá: el estudio de la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación que esté adecuadamente desarrollado con claridad y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la rehabilitación y 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 improrrogable de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas del 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 concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

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.- Tasa retributiva. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicará el pago de las siguientes tasas que se expresan a continuación:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, tendrá una tasa fija de USD. 4.13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos).

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la fórmula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, 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, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m²) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial 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 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- **A** (Popular),
- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

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

T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

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

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

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.- 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 ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- 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 en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar el levantamiento de planos arquitectónicos, los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural de la edificación según corresponda, suscrita por los profesionales competentes en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se 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.

QUINTA. - 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 o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA.- Una vez obtenida la LMU 22, 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 y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural de la según corresponda.

SÉPTIMA.-Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, **Evaluación y Diagnostico Estructural** o Estudio Estructural de la Edificación según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde 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.

OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado en el artículo 4 de la presente ordenanza, para el reconocimiento de las edificaciones existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia

Metropolitana de Control, de conformidad con lo que dispone el artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. 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 ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1 %) anual 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.

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 la 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 podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el plazo de tres meses 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, en coordinación procederán a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito y su implementación.

CUARTA.- En el plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el anexo técnico de aplicación.

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 del documento normalizado para el 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.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- 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 dos años establecidos en el artículo 4 de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador.

COPIA SRS CONCEJAL SERGIO GARNICA
26-11-2018



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

2018-1343/3

Fecha: 23 NOV 2018 Hora: 16:23
Nº HOJAS: -ONCE-
Recibido por: *[Signature]*

Quito, 23 NOV 2018
Oficio STHV-DMGT- 5811

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
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 sanciona 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.

[Vertical signature and date: 23/11/2018]

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

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

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

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:

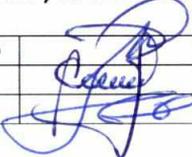
Por lo expuesto y en base a la normativa legal invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la aprobación de la Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes que se adjunta.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-11-23
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.

Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;

En la compra venta de bienes 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 y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

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 sanciona 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 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

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 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 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 *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 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 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 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 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.”; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 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:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de Edificaciones Existentes

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como 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.

Estas edificaciones, previo a la expedición del acto de reconocimiento, deberán contar con un informe de riesgo sísmico, que contenga una clara evaluación de la estructura, con la finalidad de identificar sus deficiencias así como la de los cimientos, muros y cubiertas 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 denominará “Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente” o LME (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, administradores públicos de los inmuebles, según los casos, sin recargo alguno, 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, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 5.- Tipologías particulares de edificaciones sujetas al acto de reconocimiento.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, se distinguen 3 tipologías de edificación en función de su **área** y número de pisos.

1. Edificaciones de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción;
2. Edificaciones de un piso que supera los 120 m2 y de dos y tres pisos de altura;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura.

Artículo 6.- Procedimientos diferenciados por tipología.-

Procedimiento Simplificado.- Aplica para las edificaciones existentes de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción las cuales deberán cumplir lo siguiente:

1. 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.

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa. Con los informes de **registro** emitidos por las entidades colaboradoras y de los demás requisitos administrativos previstos **en el anexo técnico de aplicación de la** presente ordenanza, la Administración Zonal correspondiente emitirá la LMU 22.

Procedimiento Ordinario.- Aplica para las edificaciones existentes de un piso que supera los 120 m2 y de dos y tres pisos de altura, las cuales deberán cumplir lo siguiente:

2. Inspección e Informe de Riesgo Sísmico, 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 .

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

Estudio estructural que deberá contener:

- Estudio de Suelos y memoria de resistencia de suelos;
- Planos estructurales;
- Memoria de Cálculo.

El reconocimiento de estas tipologías de edificación implicará al menos una inspección previa por parte de las entidades colaboradoras.

Con el cumplimiento de los requisitos **determinados en este cuerpo normativo** y el anexo técnico de aplicación, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine **y recomiende el Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico**, o el Estudio Estructural según corresponda.

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; además las **intervenciones constructivas** de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los requerimientos del 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.

Por lo tanto, el plazo improrrogable para ejecutar **las intervenciones constructivas** será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de expedición de la LMU 22. 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.

La Agencia Metropolitana de Control emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del 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.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural, en concordancia con lo establecido en el informe de riesgo sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria **bajo el régimen** de propiedad horizontal. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

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 propietario y profesional responsable**. 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

562

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** exteriores e interiores de la edificación existente.

4. El informe de Riesgo Sísmico, 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 del Informe de Riesgo Sísmico.

El informe de riesgo sísmico tiene 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 profesional 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 recomendadas** y señaladas en el informe de riesgo sísmico 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, cuyo informe de riesgo sísmico determine 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 tenido 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 inferior 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 ciento (1%) 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 de riesgo sísmico demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados del Informe de Riesgo Sísmico.

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 $T2=AB2xC2xF2$.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, a los cerramientos de los inmuebles, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$, 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 en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita, en base al siguiente parámetro:
 - Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón la Administración Zonal correspondiente, solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas.

Artículo 13.- Condiciones particulares de edificaciones que por su antigüedad no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción.

Las edificaciones existentes, construidas entre 1940 y 1978, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, [se sujetarán al procedimiento de Registro de Estado Actual](#) previsto para las edificaciones inventariadas [en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda](#).

Artículo 14.- 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 artículo 9 de la presente ordenanza.
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, [determinado 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 al reconocimiento en base al presente cuerpo normativo.

Artículo 15.- 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 cuyo avalúo no supere los setenta y cinco mil dólares, en base a la valoración determinada por la Dirección Metropolitana de Catastro, sustentada en la Ordenanza Metropolitana del Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento.
2. Las edificaciones existentes producto de la 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.

En estos casos, los costos implicados en el proceso de reconocimiento serán financiados por el Municipio a través de las entidades municipales competentes o interesadas en impulsar los actos de reconocimiento.

4. Cuando se trate del reconocimiento de edificaciones privadas que superen el valor de setenta y cinco mil dólares determinados por la Dirección Metropolitana de Catastro, sustentada en la Ordenanza Metropolitana del Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, la cual no podrá superar el monto establecido por la respectiva política pública nacional vigente al momento de iniciar el trámite de reconocimiento, el cual deberá ser recuperado a través del impuesto predial, mediante un cobro progresivo a lo largo de los siguientes 5 años posteriores a la emisión de la LMU 22, procedimiento que estará a cargo de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

Artículo 16.- 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 los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento.

Artículo 17.- 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 emitidos por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 18.- Informes de registro de las Entidades Colaboradoras.- Las Entidades Colaboradoras de certificación de planos, debidamente acreditadas por la Agencia Metropolitana de Control, serán las encargadas de emitir los informes de registro de los siguientes documentos:

1. Informe de Levantamiento Arquitectónico que contendrá: planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados, cuadros de áreas de conformidad a la normativa vigente que guarden concordancia entre ellos; además memoria fotográfica que 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 en 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), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de las fórmulas previstas en la presente ordenanza.

2. Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico que contendrá: la evaluación de la vulnerabilidad de la edificación, que el informe esté adecuadamente desarrollado con claridad y contenga las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la rehabilitación y estabilidad de la edificación.

Artículo 19.- 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, siempre y cuando la edificación haya obtenido el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas que determine el reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

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 20.- 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 21.- 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 22.- 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 23.- Responsabilidades derivadas del reconocimiento.

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo improrrogable de tres (3) años para ejecutar las intervenciones **constructivas** de reforzamiento estructural derivadas del **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 concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

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 24.- Tarifas por concepto de los informes de registro Arquitectónicos y de Evaluación de Riesgo Sísmico emitidos por las entidades colaboradoras previo a la obtención de la LMU 22, se aplicarán los siguientes valores:

La tarifa total aplicable por concepto de la emisión de estos dos (2) informes de registro, en el caso del procedimiento simplificado, será equivalente al 50% de aquella vigente para la certificación de planos arquitectónicos y estructurales.

Para el procedimiento ordinario, mismo que implica al menos una inspección al inmueble sujeto al reconocimiento, la tarifa será equivalente al 75% de aquella vigente para la certificación de planos arquitectónicos y estructurales.

Artículo 25.- Tasa retributiva. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$T1 = AU1 \times C1 \times F1$$

AU1= Área útil total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F1= Factor diferencial fijo equivalente al uno por mil (1x1000).

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
601 en adelante	3.6 x 1000

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la fórmula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, 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, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	1.5 %
121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
601 en adelante	4.0 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- **A** (Popular),
- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

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

T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

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

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

DISPOSICIONES GENERALES. –

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.- 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 ciento (1%)

del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- 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 en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar **el levantamiento de planos arquitectónicos**, el **Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico**; o estudio estructural de la edificación según corresponda, suscrita **por los profesionales** competentes en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se 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, reformativa de la Ordenanza Metropolitana 156.

QUINTA. - 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 o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA.- Una vez obtenida la LMU 22, 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 determine **el Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico**; o estudio estructural de la edificación según corresponda.

SÉPTIMA.-Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine **el Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico**; o estudio estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde 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.

OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado en el artículo 4 de la presente ordenanza, para el reconocimiento de las edificaciones existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control, de conformidad con lo que dispone el artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el

cumplimiento de sus actos administrativos. 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 ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1 %) anual 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.

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 la 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 podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el plazo de tres meses 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, en coordinación procederán a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito y su implementación.

CUARTA.- En el plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el anexo técnico de aplicación.

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 del documento normalizado para el 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.- La Agencia Metropolitana de Control en el plazo de 120 días, procederá con la acreditación de Entidades Colaboradoras con el objeto de que emitan los informes de registro del levantamiento arquitectónico e informe de evaluación de riesgo sísmico de las edificaciones existente 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.

OCTAVA.- 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.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- 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 dos años establecidos en el artículo 4 de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador.

Versión al 19-11-18

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.

Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;

En la compra venta de bienes 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 y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

El Municipio del Distrito Metropolitano 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 sanciono 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 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

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

Que, el artículo 495 del cuerpo normativo antes indicado precisa que "el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)";

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

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

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

Que, 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 Acuerdo Ministerial No. X de fecha 10 de enero de 2015, 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, Nro. 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 obras;

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 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.”; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 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:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I. Del Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones

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

Estas edificaciones, previo a la expedición del acto de reconocimiento, deberán contar con un informe de riesgo sísmico, que contenga una clara evaluación de la estructura, con la finalidad de identificar sus deficiencias así como la de los cimientos, muros y cubiertas y, concordantemente, determinar las obras o intervenciones necesarias que deberán implementarse para garantizar que el edificio alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará “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, excluyendo los casos no admisibles que se detallan en este cuerpo normativo.

Artículo 4.- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento. El acto de reconocimiento de existencia de edificaciones se expedirá a favor de los propietarios, poseedores o administradores de los

inmuebles, según los casos, sin recargo alguno, 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, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Construcción Informal LMU 22, es el acto administrativo mediante la 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 en la cual se localiza la edificación que solicita el reconocimiento.

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

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 obras de ampliación o modificación de la construcción existente ni su declaratoria de propiedad horizontal.

De ser el caso, la expedición de la LMU 22 podrá simultáneamente autorizar obras de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, derivadas de los requerimientos del Informe de Riesgo Sísmico, en cuyo caso, el plazo para ejecutar dichas obras será correspondiente al tiempo de vigencia de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el interesado podrá solicitar una nueva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 posteriormente al otorgamiento del acto de reconocimiento, la cual estará destinada a ejecutar las obras de reforzamiento estructural requeridas por el informe de riesgo sísmico. En tal caso, el plazo improrrogable para ejecutar dichas obras será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de expedición de la LMU 22. Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la norma.

Artículo 6.- Otros derechos derivados del acto de reconocimiento.

De aplicar, la Agencia Metropolitana de Control emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico. Con la emisión de este certificado, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural, en concordancia con lo establecido en el informe de riesgo sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener una nueva licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

Capítulo II. Del procedimiento de reconocimiento.

Artículo 7.- Requisitos generales. La solicitud de reconocimiento comportará la presentación de los siguientes documentos y requisitos:

1. Formulario de solicitud de Reconocimiento de Construcciones Informales debidamente suscrito por el interesado. 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, en cual será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en el. 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 superficies por nivel.
3. Memoria fotográfica de la edificación con fotografías exteriores e interiores actualizadas de la edificación.
4. El informe de riesgo sísmico, debidamente suscrito por un profesional habilitado para realizar la evaluación estructural de la edificación, quien será legalmente responsable de los resultados del estudio.
5. De requerirse, cédula catastral o IRM con el área regularizada del lote en el cual se implanta la edificación sujeta a reconocimiento.

Artículo 8.- Alcance y efectos del Informe de Riesgo Sísmico.

El informe de riesgo sísmico tiene por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales e identificar las obras a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

El profesional a cargo del estudio dejará constancia, en los formularios previstos para el efecto, de las obras necesarias para asegurar que el edificio alcance niveles de solvencia estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones y obras señaladas en el informe de riesgo sísmico serán de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios, poseionarios o administradores del edificio, de forma posterior a la emisión de la LMU 22, en los plazos previstos en la presente ordenanza.

Las edificaciones existentes, cuyo informe de riesgo sísmico determine 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 9.- 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 tenido Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción, hayan posteriormente ejecutado modificaciones, ampliaciones, reformas u obras sin contar con la respectiva autorización municipal.
2. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) 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.

Artículo 9.- Condiciones urbanísticas particulares de los casos admisibles.

Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento de construcción informal 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 de riesgo sísmico demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados del estudio de mecánica de suelos y sus correspondientes obras de mitigación.

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 X.

- 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 en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$.
- 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 en exceso de conformidad a la fórmula $T2=AB2xC2xF2$; en base a los siguientes parámetros:
- Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón la Administración Zonal correspondiente, solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas.

Artículo 10.- Condiciones particulares de edificaciones que por su antigüedad no cuenten con registro, autorización o permiso de construcción.

Las edificaciones existentes, construidas entre 1940 y 1978, que no cuenten con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, podrán optar por el Registro de Estado Actual previsto para las edificaciones inventariadas. En tal caso, el registro causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) y facultará a los administrados solicitar la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, siempre y cuando se verifique el cumplimiento de la normativa urbanística y arquitectónica aplicable así como se demuestre, mediante el informe de riesgo sísmico, que la edificación cumple con las condiciones mínimas para garantizar la estabilidad de la estructura.

Artículo 11.- 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 previsto en el artículo 9 de la presente ordenanza.
2. Edificaciones que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
3. Las edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o áreas de protección especial.
4. Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la propiedad.
5. Las edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable.
6. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
7. 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;
8. 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.

Artículo 12.- 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 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.
3. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

En estos casos, los costos implicados en el proceso de reconocimiento serán financiados por el Municipio a través de las entidades municipales competentes o interesadas en impulsar los actos de reconocimiento.

Cuando se trate del reconocimiento de edificios particulares (VIS), la inversión municipal deberá ser recuperada a través del impuesto predial, mediante un cobro progresivo a lo largo de los siguientes 5 años posteriores a la emisión de la LMU 22.

Artículo 13.- 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 los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento.

Artículo 14.- 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 técnicos emitidos por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 15.- Informes de las Entidades Colaboradoras.- Las entidades colaboradoras de certificación de planos, debidamente acreditadas por la Agencia Metropolitana de Control, serán las encargadas de emitir los informes de verificación de los siguientes documentos:

1. Levantamiento arquitectónico: para lo cual verificará que los planos, fachadas, secciones y cuadros de superficie guarden concordancia entre ellos y estén claramente graficados. De igual forma verificará que el predio sobre el cual se hace el levantamiento arquitectónico esté adecuadamente georreferenciado, en concordancia con el sistema de coordenadas previsto por la normativa municipal y con la cédula de regularización de superficies.
2. Memoria fotográfica: para lo cual verificará de las fotografías sean concordantes con el levantamiento arquitectónico e ilustren con claridad el estado actual de la edificación.
3. Informe de Riesgo Sísmico: para lo cual verificará que el informe esté adecuadamente desarrollado y determine con claridad las obras de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de la edificación.
4. Informe de excedentes sujetos a pago: para lo cual determinará, de ser el caso, las superficies que excedan la normativa urbanística (coeficientes de ocupación del suelo en planta baja o total) así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de las fórmulas previstas en la presente ordenanza.

La tarifa total aplicable por concepto de la emisión de estos tres (3) informes, en el caso del procedimiento simplificado, será equivalente al 50% de aquella vigente para la certificación de planos arquitectónicos.

Para el procedimiento ordinario, mismo que implica al menos una inspección al inmueble sujeto al reconocimiento, la tarifa será equivalente al 75% de aquella vigente para la certificación de planos arquitectónicos.

Artículo 16.- Tipologías particulares de edificaciones sujetas al acto de reconocimiento.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento, se distinguen 3 tipologías de edificación en función de su tamaño y número de pisos.

1. Edificaciones de un piso de altura y de hasta 120 m² de construcción;
2. Edificaciones de un piso que supera los 120 m² y de dos y tres pisos de altura;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura.

Artículo 17.- Procedimientos diferenciados por tipología.-

Procedimiento Simplificado.- Aplica para las edificaciones existentes de un piso de altura y de hasta 120 m2 de construcción total, las cuales deberán cumplir lo siguiente:

- **Inspección y 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.

El reconocimiento de esta tipología de edificación no implicará inspección previa. Con tan solo la presentación de los informes de verificación emitidos por las entidades colaboradoras y de los demás requisitos administrativos previstos en la presente ordenanza, la Administración Zonal correspondiente emitirá la LMU 22.

Procedimiento Ordinario.- Aplica para las edificaciones existentes de un piso que supera los 120 m2 y de dos y tres pisos de altura, las cuales deberán cumplir lo siguiente:

- **Informe de Riesgo Sísmico**, 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 .

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

Estudio estructural que deberá contener:

- Estudio de Suelos y memoria de resistencia;
- Planos estructurales;
- Memoria de Cálculo.

El reconocimiento de estas tipologías de edificación implicará al menos una inspección previa por parte de las entidades colaboradoras.

Con el cumplimiento de los requisitos y tomando en consideración el anexo técnico de aplicación a esta ordenanza, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine la evaluación y diagnóstico estructural, o el estudio estructural según corresponda.

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, siempre y cuando la edificación haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo de reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

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 obras de reforzamiento 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 el lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento corresponde se encuentra 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 construcción 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 improrrogable de tres (3) años para ejecutar las intervenciones y obras de reforzamiento estructural derivadas del informe de sismo resistencia. La Agencia Metropolitana de Control o las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, efectuarán las inspecciones de seguimiento a las tareas constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto. Una vez concluidas las obras 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 concordancia con los requerimientos técnicos del Informe de Riesgo Sísmico.

En caso de incumplimiento de las obras 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 hechos 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 reconocidas.

Artículo 20.- Tarifa a pagar por los informes técnicos y certificados de conformidad emitidos por las entidades colaboradoras previo a la obtención de la LMU 22, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

Formula.....

Artículo 21.- Tasa retributiva. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$T1 = AB1 \times C1 \times F1$$

AB1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F1= Factor diferencial fijo equivalente al uno por mil (1x1000).

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
601 en adelante	3.6 x 1000

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la formula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$T2 = AB2 \times C2 \times F2$$

AB2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	1.5 %
121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
601 en adelante	4.0 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- A (Popular),

- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

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

T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

$$T3 = T1 + T2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida T3 se descontará el área construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

Para efectos de esta ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes el COS P. Baja y COS Total se calculan utilizando el área bruta total de construcción.

DISPOSICIONES GENERALES. -

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 Informales Existentes, LMU (22).

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- 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 en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos, evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se 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.

QUINTA. - 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 o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA. - Una vez obtenida la LMU 22, 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 determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda.

SÉPTIMA.-Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde 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.

OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado en el artículo 4 de la presente ordenanza, para el reconocimiento de las edificaciones existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control, de conformidad con lo que dispone el artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. 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 ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1 %) anual 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Administración General dispondrá de los fondos, y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y la 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 podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el plazo de tres meses 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, en coordinación procederán a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito y su implementación.

CUARTA.- La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza.

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 del documento normalizado para el 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.

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 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.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- 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 dos años establecidos en el artículo 4 de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador.

2 NOV 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT : 5584
Referencia: GDOC-2018-169615
2018-134513 ✓

Abogado
Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (S)
Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SGC-2018-3575 de 07 de noviembre de 2018, que hace relación a lo resuelto en la mesa de trabajo realizada el 7 de noviembre de 2018, me permito remitir la matriz que determina la evaluación y diagnóstico estructural, o estudio estructural de las Edificaciones Existentes y el último texto del proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-11-18
----------------	------------------------	--	------------

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 12 NOV 2018 Hora 8:30

Nº. HOJAS - once -

Recibido por:

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

Oficio No. SGC-2018- 3575

Quito D. M., 07 NOV. 2018

TICKET GDOC: 2018-134513

Arquitecto
Jacobó Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - 2018-269615

Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo resuelto en mesa de trabajo realizada el 7 de noviembre de 2018, solicito se remita el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito, así como la información a usted solicitada en dicha mesa de trabajo, documentación que será analizada por la Comisión en sesión de 12 de noviembre de 2018.

Atentamente,



Abg. Renato Delgado Merchán

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-11-07	e
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2018-11-07	mc

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.

Ticket#2018-169615 — proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales en el dmq**Información del ticket**

Antigüedad: 0 m
Creado: 07/11/2018 - 16:16
Creado por: Rosero Ivonne
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Identificador del cliente: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Herdoíza Bolaños Jacobo

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA GENERAL[...]
Apellido: SECRETARIA GENERAL[...]
Identificador de usuario: SECRETARIA GENERAL[...]
Correo: secretariadelconcc[...]

📌 Tickets abiertos (cliente) (523)

URGENTE

Hugo, Pastoriza, Almami, Corbis Espinosa
 #viviendas

JH 8 11-18

Artículo #1 – proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales en el dmq

Creado: 07/11/2018 - 16:16 por Rosero Ivonne

De: sergio.garnica@quito.gob.ec, SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Asunto: proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales en el dmq

Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-3575.pdf , 121.4 KBytes

VA TERRITORIO 2018-SGC-3575

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.

Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;

En la compra venta de bienes 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 y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

El Municipio del Distrito Metropolitano 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 sanciono 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 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

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 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 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 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 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 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, 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 que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;

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 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.";*y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 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:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes públicas y privadas ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que no cumplen normas administrativas y reglas técnicas.

Estas edificaciones previo su reconocimiento, deberán presentar un diagnóstico o estudio estructural, que garantice a las personas un hábitat seguro, vivienda adecuada y digna; además que estas cumplan estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Existentes" LMU (22).

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, excluyendo los casos no admisibles que se expresan en este cuerpo normativo.

Artículo 4.- Del reconocimiento. El reconocimiento de las edificaciones existentes sin multa alguna, será los dos (2) primeros años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, debiendo indicar que a partir del vigésimo quinto mes se procederá con la respectiva sanción de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La LMU 22 es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumplan lo establecido en la presente ordenanza.

La obtención de la LMU 22 no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realicen en dicho inmueble.

Artículo 6.- Objetivo. La presente Ordenanza tiene como objetivo elaborar un levantamiento arquitectónico implantado sobre el lote o inmueble georreferenciado, la matriz de evaluación que determinará el diagnóstico o estudio estructural de las edificaciones existentes que han sido construidas sin haber

obtenido las autorizaciones municipales, lo que permitirá actualizar el catastro con el área real del inmueble, de manera similar la actualización de la información en el Registro de la Propiedad, quien marginara dicha información en la escritura de propiedad del inmueble .

Artículo 7.- Casos admisibles. Podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

Las edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales.

Las edificaciones reconocidas existentes, posteriormente podrán acceder a las modificaciones y ampliaciones dentro de los procedimientos formales establecidos en la normativa legal vigente.

Las edificaciones existentes en obra gris, entendiéndose las construcciones que se encuentran terminadas o concluidas la estructura portante y que comprende además la adecuación de la parte del cableado y las conexiones de las instalaciones.

Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que son sujetas de reforzamiento, podrán continuar con el trámite hasta obtener la respectiva licencia de reconocimiento.

Artículo 8.- Derecho vinculado al reconocimiento. Los administrados propietarios de la edificación reconocida podrán voluntariamente sujetarse a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y adicionalmente transferir el dominio de las unidades constructivas individualizadas.

Artículo 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

Edificaciones existentes que en base a la matriz de evaluación y diagnóstico estructural, determine que no son susceptibles de reforzamiento.

Edificaciones existentes registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles.

Edificaciones existentes, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

Las edificaciones existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.

Edificaciones existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.

Las edificaciones existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.

Las edificaciones existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;

Las edificaciones existentes sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;

Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.

Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que no son sujetas de reforzamiento, no podrán continuar con el trámite, del particular la Administración Zonal correspondiente notificará a la Agencia Metropolitana de Control para que se tome las medidas legales pertinentes.

Artículo 10.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.

Artículo 11.- Facultad de priorización. Cuando el reconocimiento de edificaciones existentes se realice por iniciativa municipal, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, será la competente para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para él reconocimiento de edificaciones existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 12.- Autoridad competente para conferir la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes técnicos otorgados por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 13.- Requisitos. Previo al reconocimiento de las edificaciones existentes deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas;
- Formulario normalizado mediante resolución administrativa;
- Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Memoria fotográfica;
- Fotocopia de Escritura;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico o estudio estructural de la edificación según corresponda

Artículo 14.- Procedimiento. Para iniciar el reconocimiento en los procedimientos simplificado y ordinario, el administrado deberá presentar una declaración juramentada debidamente protocolizada señalando que la información que presenta sobre el levantamiento de la edificación existente se ajusta a la verdad; a la misma se adjuntarán los requisitos, fotografías exteriores e interiores actualizadas de la edificación, y los planos arquitectónicos implantados en el levantamiento del lote georreferenciado, establecidos en el anexo técnico que forma parte del presente cuerpo normativo.

El reconocimiento a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones existentes de un piso de altura hasta 120 m2 de construcción que no cuentan con autorización municipal, las cuales podrán acceder presentando el levantamiento arquitectónico, evaluación estructural y diagnóstico de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

El reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones existentes de dos y tres pisos que superen los 120 m2 construcción que no cuentan con autorización municipal, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el levantamiento arquitectónico, evaluación estructural y diagnóstico de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

Las edificaciones de cuatro pisos en adelante y que superen los 120 m² de construcción que no cuentan con autorización municipal podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el levantamiento arquitectónico y el estudio estructural correspondiente.

Con el cumplimiento de los requisitos y tomando en consideración el anexo técnico de aplicación a esta ordenanza, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación informal existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine la evaluación y diagnóstico estructural, o el estudio estructural según corresponda.

Artículo 15.- Condiciones para declarar edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento LMU 22 de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos 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, previo a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se perfeccionará el acto administrativo de autorización de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, una vez cumplidos los trabajos constructivos que arroje el diagnóstico o estudio estructural.

Artículo 16.- Reconocimiento de edificación existente en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal.-

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

Artículo 17.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el lote o inmueble corresponde a un porcentaje que se encuentra en derechos y acciones, podrán reconocer la edificación siempre que cuente con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 18.- Nulidad de la licencia de reconocimiento. Las administraciones zonales a cuyo conocimiento llegare información de que para la autorización de la licencia de reconocimiento LMU 22, el peticionario ha utilizado documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no 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 hubiera lugar.

Artículo 19.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones existentes implica, que el propietario se compromete a través de un profesional a presentar los planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado, la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural dependiendo del número de pisos y área de construcción de la edificación, establecidos en el anexo técnico que forma parte del presente cuerpo normativo, previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes LMU 22.

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente en el plazo máximo de tres (3) años a la Agencia Metropolitana de Control el inicio de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda.

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, en tal razón, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones existentes reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con las autorizaciones municipales y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 20.- Tarifa a pagar por los informes técnicos y certificados de conformidad emitidos por las entidades colaboradoras previo a la obtención de la LMU 22, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

Formula.....

Artículo 21.- Tasa retributiva. Por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

T1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$T1 = AB1 \times C1 \times F1$$

AB1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F1= Factor diferencial fijo equivalente al uno por mil (1x1000).

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
601 en adelante	3.6 x 1000

T2: Las edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la fórmula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$T2 = AB2 \times C2 \times F2$$

AB2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	1.5 %
121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
601 en adelante	4.0 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- A (Popular),
- B (Económico),
- C (Normal),
- D (Primera),
- E (Lujo) y;
- F (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

- Cobro del 50 % del valor de la tasa para las categorías A y B.
- Cobro del 75 % del valor de la tasa para la categoría C
- Cobro del 100 % del valor de la tasa para las categorías D, E, y F.

T3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

$$T3= T1 +T2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida T3 se descontará el área construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

Para efectos de esta ordenanza de reconocimiento de edificaciones ~~informales~~ existentes el COS P. Baja y COS Total se calculan utilizando el área bruta total de construcción.

DISPOSICIONES GENERALES. -

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 Informales Existentes, LMU (22).

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- 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 en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos, evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se 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.

QUINTA. - 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 o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA.- Una vez obtenida la LMU 22, 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 determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural de la edificación según corresponda.

SÉPTIMA.- Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine la evaluación y diagnóstico estructural; o estudio estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde 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.

OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido,

dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado en el artículo 4 de la presente ordenanza, para el reconocimiento de las edificaciones existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control., de conformidad con lo que dispone el artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. 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 ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1 %) anual 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Administración General dispondrá de los fondos, y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y la 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 podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

TERCERA.- En el plazo de tres meses 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, en coordinación procederán a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito y su implementación.

CUARTA.- La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta ordenanza.

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.

Oficio No. SGC-2018- 3389

Quito D. M., 19 OCT 2018

TICKET GDOC: 2016-102791

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

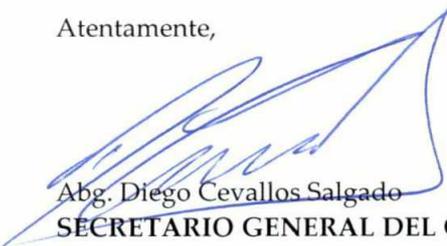
Asunto: Se remite copia del oficio No. 571.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted para los fines pertinentes, copia del oficio No. 571 suscrito por el concejal Mario Granda Balarezo, relacionado con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones.

Adjunto lo indicado en 1 hoja.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia of. 571 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-10-18	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-10-18	

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.



Marco Ponce R.

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2018-134513

2016-102791

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 31 OCT 2018 Hora 11:36

Nº. HOJAS - 2h -

libido por: M.V.

Oficio DC-MP-2018-0431

DM Quito, 30 de octubre de 2018

Ticket GDOC: 2018-166404

Abogado

Sergio Garnica

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

CONCEJAL METROPOLITANO

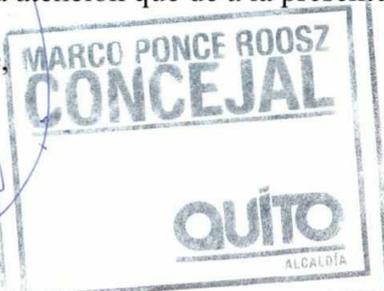
Presente. -

De mi consideración:

En atención al Oficio ingresado a este despacho, el 10 de Octubre del 2018 por parte del Arquitecto Iván Guillermo Cando Robalino, en el mismo que solicita ser atendido por mi persona para exponer su preocupación ante la demora de la Propuesta de Reforma de la Ordenanza N° 434, respondiendo a la presente petición se recibió al Arquitecto el lunes 29 de octubre en mi despacho, supo manifestar que por parte de la Asociación a la que él represente se realizó una propuesta de ordenanza, la misma que se ha venido trabajando en conjunto con la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, y argumentó que no se ha tratado este tema en Comisión de Uso de Suelo hace varios meses, por tal razón solicito a usted de manera más comedida se incluya el tema en mención en la siguiente Comisión Ordinaria para poder tener conocimiento del avance en el que se encuentra actualmente.

Agradezco la atención que dé a la presente solicitud

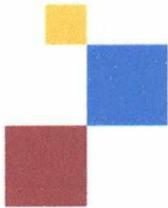
Atentamente,



Marco Ponce Roosz

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Lorena V.	29/10/2018	[Firma]
Autorizado por:	Dr. Pazmiño M.	29/10/2018	
Tramitado por:	Mary V.	29/10/2018	



ASOCIACION DE ARQUITECTOS DE PICHINCHA
FUNDADA EL 27 DE ENERO DEL 2010

Quito, 10 Octubre del 2018

Oficio # 178 A.A.P.

J. D. DEUS SPEGUN
- Coordinador Permiso
Con Sr. Concejal
Revisado 12/10/2018
Mary Fajal agenda
cita con el jefe
en base a las
actividades
Mary Fajal envió
oficio al Concejal
Según lo comunicado
tema de Involuntad para
admisión en comités
gfy

Señor
Marco Ponce
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho:

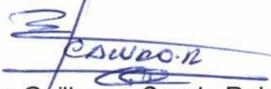
Reciba un cordial saludo de parte de la Asociación de Arquitectos de Pichincha, le deseamos éxitos en las funciones a usted encomendadas, en beneficio de los que vivimos en nuestra querida Ciudad de Quito.

Hemos conversado personalmente con usted acerca de la reforma de la Ordenanza Municipal No 0434 por más de 4 años sin obtener resultados positivos en beneficio de la ciudadanía, se ha socializado con los señores Concejales sobre la nueva ordenanza de legalización de construcciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, se trabajó en forma tripartita Municipio (Secretaria de territorio y vivienda), Señores Concejales, Asociación de Arquitectos y más de 30 organizaciones barriales de todo el Distrito Metropolitano de Quito, por más de tres sesiones de la mesa de Uso de suelo no dan quórum los señores concejales para tratar la ordenanza y así poder aprobar dicha Ordenanza.

Por lo expuesto, la Asociación de Arquitectos solicita de la manera más comedida, se nos reciba en su despacho para informarle sobre algunos puntos importantes que también deben ser incorporados en la nueva ordenanza.

En espera de una atención favorable a la presente, anticipamos nuestros sinceros agradecimientos.

Muy atentamente,


Arq. Iván Guillermo Cando Robalino
PRESIDENTE A.A.P
C.I 0601107238
Tel. 0984796964
pgcando@hotmail.com
PGCANDOL

SECRETARIA CONCEJALIA	RECIBO	M.V.
	FECHA	10.10.2018
	HORA	12:54
VARCO PONCE ROOS CONCEJAL	PARA	QUITO



Dr. Mario Granda Balarezo
 CONCEJAL
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2018-158754
 2016-102791

[Handwritten signatures and notes in blue ink]
 0 0371
 17 OCT 2018
 Mico de 18

Abogado
 Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
 Presente

Señor Concejal:

Mediante oficio No. 0565 de fecha 10 de septiembre del 2015, esta Concejalía remitió el proyecto de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 434, así como los puntos a ser considerados para reformar la resolución Administrativa emitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que sea considerada dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

Posterior a esto, desde su Comisión se ha venido trabajando con las diferentes Unidades Municipales, en la estructuración de un cuerpo normativo que abarque todos los problemas concernientes a la regularización de construcciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, solicito a usted y por su intermedio a los miembros de la Comisión de Suelo, se sirva finiquitar con la propuesta de Ordenanza que como usted conoce, la ciudadanía la requiere con urgencia para poder regularizar sus construcciones, ya que se está convirtiendo en un problema social ya que muchos de sus propietarios han fallecido, inclusive dejando un problema a sus herederos, anotando además que con este proceso se podrá contar con recursos económicos adicionales que tanto lo requiere el Municipio de Quito.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

[Handwritten signature of Mario Granda Balarezo]
 Dr. Mario Granda Balarezo
CONCEJAL METROPOLITANO

Adjunto oficio No. 00565

RN

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA
RECEPCIÓN

Fecha: **17 OCT 2018** Hora: **15:07**

Nº. HOJAS: **dos**

Recibido por: *[Handwritten signature]*

Sandra Basso
10 SEPT 2015
16h 23



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Señor Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO

0 0865
10 SEP 2015

Señor Concejal.-

Como es de su conocimiento se encuentra vigente la Ordenanza Metropolitana 434 de Reconocimiento y Regularización de edificaciones existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito.

La realidad es que muchos administrados pese haber transcurrido casi dos años desde su vigencia no han podido legalizar y regularizar sus edificaciones debido a que la realidad de las construcciones no se ajusta a lo establecido en la ordenanza y especialmente en la Resolución Administrativa emitida por la Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda que establece los requisitos y procedimientos para el reconocimiento y regularización de edificaciones existentes y que fue emitida en base a lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 434.

Con este antecedente, con base a la facultad establecida en el literal b) del COOTAD que faculta a los Concejales la presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo y en virtud de que existen cientos de construcciones que no han podido ser regularizadas y legalizadas incumpliendo en cierta forma el propósito para la cual fue creada la Ordenanza Metropolitana 434, elaboré un proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana 434 y principalmente a la Resolución Administrativa No.005 que fue emitida por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, dicho proyecto fue remitido a la Secretaria de territorio el día 3 de febrero de 2015, con la finalidad de contar con el criterio de dicha Secretaria como Autoridad Municipal competente en este tema, ante esto mantuvimos una reunión con varios funcionarios de la Secretaria en la que se acordó realizar reuniones de trabajo con los interesados. En el último informe que ha sido remitido a mi despacho se me ha informado que se tenía programado realizar a través de la Comisión de Suelo que usted preside un taller para tratar estos temas.

Por lo expuesto y con la finalidad de continuar con el trámite pertinente, además de ser un tema de competencia de la Comisión de Uso de Suelo, me permito presentar el proyecto de reforma a la Ordenanza Metropolitana 434, así como los puntos a ser considerados para reformar la Resolución Administrativa emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda para que sea considerado dentro de la Comisión de Uso de Suelo, a la vez solicito se sirva invitarme a participar en las reuniones de la Comisión de uso de Suelo así como en las mesas de trabajo o talleres que sobre este tema se realicen.

Atentamente,

Dr. Mario Granda Balarezo
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

434/29 sep/2013

Fecha: 20 SEP 2018 Hora: 10:24
Nº. HOJAS: 1ah - (copias)
Recibido por: [Signature]

Oficio No. SGSG-DMGR-2018-0838
DM Quito, 07 de septiembre de 2018
Ticket GDOC N° 2018-132002
Ticket GDOC N° 2018-134513

[Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'Uso', 'de Suelo', and '2018-134513']

Arquitecto
Hugo Chacón Cobo
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente

Abogado
Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)
Presente

Asunto: Ficha de evaluación estructural para las edificaciones informales existentes en el DMQ
Ref. Oficio STHV-DMGT-4407
Ref. Oficio SGC-2018-2826

De mi consideración:

Mediante el oficio STHV-DMGT-4407 de fecha 30 de agosto de 2018 el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial - STHV, hace referencia al oficio STHV-DMGT-3725 de fecha 31 de julio de 2018 e indica que por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a esta Dirección, "se emita informe técnico respecto a la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, (...)".

Adicionalmente, a través del oficio No. SGC-2018-2826 de fecha 04 de septiembre de 2018, el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), indica y solicita lo antes mencionado.

Al respecto, reenvió copia del oficio No. SGSG-DMGR-2018-0776 de fecha 30 de agosto de 2018, a través del cual se dio respuesta a la solicitud realizada por el Director Metropolitano de Gestión Territorial (DMGT).

Cabe recalcar que la técnica de esta entidad (Ing. Daysi Remachi) en cuatro reuniones de trabajo mantenidas con la designada (Arq. Rosa Elena Donoso) de la STHV, brindo apoyo técnico en la elaboración de la ficha del levantamiento estructural, dicha ficha una vez culminada, la STHV convocaría a los actores involucrados en la temática, como es la Academia, entidades

colaboradoras y entidades municipales, para su revisión y definición de las características y ponderaciones a ser consideradas en la evaluación estructural visual de las edificaciones.

En ninguna reunión mantenida con la Arq. Rosa Elena Donoso se acordó que esta Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) sería la responsable de la elaboración de la ficha de evaluación estructural de las viviendas, sino que a través del oficio STHV-4016 de fecha 01 de agosto de 2017, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, informa al Secretario de Seguridad y Gobernabilidad que *"La Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda está a cargo de la ordenanza que establece el procedimiento para el licenciamiento de edificaciones informalmente construidas en el DMQ. Hemos venido trabajando coordinadamente con funcionarios de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de su Secretaría, y este oficio tiene objeto de formalizar la colaboración específicamente en lo que respecta al trabajo conjunto para concluir la ficha de evaluación estructural de las viviendas a ser reconocidas"*, actualmente se cuenta con un borrador incompleto de la ficha, por lo que esta Dirección y su personal está presto a brindar el apoyo técnico con el fin de concluir la ficha de evaluación de vulnerabilidad estructural.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

ACCIÓN	RESPONSABLE	SÍGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLAS
Elaboración:	DRémach	DMGR-AT	07-09-2018	
Revisión:	JOrdoñez	DMGR-AT	07-09-2018	
Aprobación:	CRivera	DMGR-AD	07-09-2018	

Ejemplar 1: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL- STHV
Ejemplar 2: SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Ejemplar 3: ARCHIVO DMGR-AT

Ejemplar Cc.: Para conocimiento.

Ejemplar 4: ALCALDIA DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ejemplar 5: ABG. SERGIO GARNICA ORTIZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO

FECHA: 31 SEP 2018 HORA: 17h28

HOJA DE CONTROL: _____

NÚMERO DE HOJAS: 28- _____

DEPENDENCIA: _____

Oficio No. SGSG-DMGR-2018-0776
DM Quito, 30 de agosto de 2018
Ticket GDOC N° 2018-115046

Arquitecto
Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

Asunto: Ficha de evaluación estructural para las edificaciones informales existentes en el DMQ
Ref. Oficio STHV-DMGT-3725

De mi consideración:

En atención al oficio STHV-DMGT-3725 de fecha 31 de julio de 2018, mediante el cual indica que por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, se llevó a cabo una mesa de trabajo el día miércoles 25 de julio de 2018, donde se analizó el *Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito*, disponiendo que "(...) se incorpore en el Artículo 1 del "Objetivo" que las edificaciones a reconocer deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos"; además, anexa la ficha de diagnóstico estructural y solicita se realicen los comentarios pertinentes.

Al respecto, cabe indicar que la técnica designada (Ing. Daysi Remachi) mantuvo cuatro reuniones (Arq. Rosa Elena Donoso), por lo que se contaba con un borrador incompleto de la ficha del levantamiento de información, sin los valores de calificación, además verbalmente se acordó que una vez culminado el borrador, la Dirección a su cargo convocaría a los actores involucrados en la temática, como es la Academia, entidades colaboradoras y entidades municipales, para su revisión y definición de las características y ponderaciones a ser consideradas en la evaluación estructural visual de las edificaciones.

La información anexa al oficio enviado contiene el "FORMATO DE TOMA DE DATOS PARA LA EVALUACIÓN ESTRUCTURAL" (4 fojas útiles), el cual es el borrador que se encontraba en proceso de ejecución, mientras que los demás anexos no son de conocimiento de la técnica designada. Por tal motivo se recomienda reanudar las reuniones para culminar el borrador y reunirse con los actores involucrados para definir la metodología definitiva de evaluación estructural.

Adicionalmente, y como se indicó en la comisión que hace referencia, para incorporar el término "riesgos" en el *Objetivo* del proyecto de ordenanza, es importante conocer que conceptualmente *riesgo implica la posibilidad o probabilidad de ocurrencia de daños físicos, pérdida de vidas o económicas que podrían ser ocasionados por una amenaza (natural o antrópica) dentro de una zona específica con elementos vulnerables expuestos, en un período de tiempo determinado*, por tal razón, si se desea incorporar la evaluación del riesgo ante múltiples amenazas en el proyecto de ordenanza, se debe tomar en cuenta que eso implicaría la elaboración de varias fichas técnicas para levantar toda la información necesaria para tal efecto, lo cual complicaría el

18

análisis e incrementaría el tiempo de respuesta a cada trámite particular; además, de igual forma que para el análisis de la condición estructural de cada vivienda, se tendría que analizar qué tipo de profesionales realizarían la evaluación del riesgo y qué entidad tendría la capacidad técnica para revisar y aprobar la evaluación del riesgo para cada lote, predio o vivienda.

Finalmente, cabe recalcar que a través del Oficio N° SGSG –DMGR-AT-2017-0908 de fecha 21 de agosto de 2017, se dio respuesta al Oficio No. STHV-4016 de 01 de agosto de 2017, donde el Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, información completa de los estudios de consultoría ejecutados en los sectores de Turubamba, Parroquia Turubamba, y Laderas de San Francisco, Parroquia Calderón, para concluir con la ficha de evaluación estructural que viene desarrollando dentro de la propuesta de Ordenanza Metropolitana para el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Informales, Información que fue enviada por parte de esta Dirección en un CD.

En las Consultorías a las que se hace mención como: ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE LA FASE DOS DEL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS DEL SECTOR TURUBAMBA”, se analizó la vulnerabilidad física de las edificaciones ante amenaza por sismos y subsidencia del terreno; y, en la Consultoría, ESTUDIO, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN INTEGRAL DEL RIESGO EN EL SECTOR LADERAS DE SAN FRANCISCO DE LA PARROQUIA CALDERÓN, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, se analizó la vulnerabilidad física de las edificaciones ante sismos, asentamientos y deslizamientos del terreno, en estas consultorías se cuenta con metodologías para cada Sector y amenazas señaladas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Carlos Merchán
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS (S)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLAS
Elaboración:	DRemachi	DMGR-AT	30-08-2018	
Revisión:	JOrdoñez	DMGR-AT	30-08-2018	
Aprobación:	CMerchán	DMGR-AD	30-08-2018	

Ejemplar 1: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL- STHV
Ejemplar 2: SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Ejemplar 3: ARCHIVO DMGR-AT

131 JUL 2018
Quito,
Oficio STHV-DMGT : 3725

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

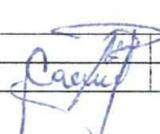
De mi consideración:

Como es de su conocimiento, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo se llevó a cabo el miércoles 25 de julio de 2018 la mesa de trabajo en la que se analizó el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y se dispuso por parte del señor Presidente de la Comisión se incorpore en el Artículo 1 del "**Objeto**" que las edificaciones a reconocerse deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos; en tal razón me permito remitir la ficha de diagnóstico estructural que fue elaborada con los técnicos de la Dirección a su cargo, a fin de que se realice los comentarios pertinentes.

Atentamente,


Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2018-07-27
	Arq. Carlos Espinel	

*Vialdy:
Aun analizar
02 08 2018
atij*

Ing. Days Romachi

*Analizar la información y
de pronunciamiento*


07/08/2018


MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y SUSTENTABILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS
RECIBIDO
FECHA: 31-07-2018 HORA: 9:20
RECIBIDO POR: 
CON N°: 0002200

*2018-08-06
14h40
97*

FORMATO DE TOMA DE DATOS PARA LA EVALUACIÓN ESTRUCTURAL

A. DATOS DEL EVALUADOR

No: ACREDITACIÓN PROFESIONAL

NOMBRE DEL EVALUADOR: INGENIERO ARQUITECTO
 FECHA: HORA: DURACIÓN: ESTUDIANTE DE: INGENIERIA ARQUITECTURA

B. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CLAVE CATASTRAL: ADICIONALES:
 NOMBRE EDIFICACIÓN:
 REFERENCIAS DE UBICACIÓN:
 CALLE NÚMERO:
 BARRIO: PARROQUIA:
 CANTÓN: PROVINCIA:
 TELÉFONOS: CORREO ELECTRÓNICO:

C. USO ANTERIOR Y ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

1. VIVIENDA	2. SEGURIDAD	3. SALUD	4. COMERCIO	5. INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> CUARTEL POLICIA	<input type="checkbox"/> GUARDERÍA	<input type="checkbox"/> OFICINAS	<input type="checkbox"/> TALLER
<input type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> RECINTOS MILITARES	<input type="checkbox"/> CENTRO DE SALUD	<input type="checkbox"/> LOCAL	<input type="checkbox"/> FÁBRICA
<input type="checkbox"/> HOTEL	<input type="checkbox"/> BOMBEROS	<input type="checkbox"/> CLÍNICA	<input type="checkbox"/> MERCADO	<input type="checkbox"/> BODEGAS
<input type="checkbox"/> ALBERGUE	<input type="checkbox"/> COE	<input type="checkbox"/> HOSPITAL	<input type="checkbox"/> RESTAURANTE	<input type="checkbox"/> PLANTA DE AGUA
	<input type="checkbox"/> CENTRO DE DETENCIÓN	<input type="checkbox"/> CENTRO DE REPOSO	<input type="checkbox"/> CENTRO COMERCIAL	<input type="checkbox"/> GENERACIÓN ELÉCTRICA
		<input type="checkbox"/> ASILO	<input type="checkbox"/> BANCOS	<input type="checkbox"/> COMBUSTIBLES
6. EDUCACIÓN	7. REUNIÓN	8. COMUNICACIONES/TRANSPORTE		9. OTRAS
<input type="checkbox"/> INICIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO RELIGIOSO	<input type="checkbox"/> ANTENAS TRASMISORAS		
<input type="checkbox"/> GENERAL BÁSICA	<input type="checkbox"/> AUDITORIO/CINES/TEATRO	<input type="checkbox"/> TV/RADIO		
<input type="checkbox"/> BACHILLERATO	<input type="checkbox"/> SALÓN DE JUEGO/BAILE	<input type="checkbox"/> TELEFONÍA		
<input type="checkbox"/> SUPERIOR	<input type="checkbox"/> CENTRO SOCIAL	<input type="checkbox"/> TERMINAL DE PASAJEROS		
<input type="checkbox"/> CENTROS DE FORMACIÓN	<input type="checkbox"/> SALÓN DE USO MÚLTIPLE	<input type="checkbox"/> TERMINAL DE CARGA		
<input type="checkbox"/> BIBLIOTECA	<input type="checkbox"/> COMPLEJOS DEPORTIVOS	<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTOS		
<input type="checkbox"/> MUSEO	<input type="checkbox"/> COLISEOS/ESTADIOS	<input type="checkbox"/> AEROPUERTO		

OCUPACIÓN

EN USO HABITADA DESALOJA POR DAÑOS NÚMERO DE OCUPANTES OTROS ACREDITADOS
 DESOCUPADA ABANDONADA PROCESO DE REPARACIÓN CAPACIDAD DE AFORO

E. TIPO DE TERRENO Y CIMENTACIÓN - ARTICULADO A LA MUZZONIFICACIÓN SIGMA LA.

1. TOPOGRAFÍA	2. TIPO DE SUELO	3. SUELO	4. CIMENTACIÓN SUERFICIAL	5. CIMENTACIÓN PROFUNDA
<input type="checkbox"/> PLANO	<input type="checkbox"/> ARCILLA MUY BLANDA	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> NINGUNO	<input type="checkbox"/> PILOTES
<input type="checkbox"/> PENDIENTE	<input type="checkbox"/> LIMOS O ARCILLA	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> CIMENTO DE PIEDRA	<input type="checkbox"/> PILAS
<input type="checkbox"/> BORDE DE RÍO/QUEBRADA	<input type="checkbox"/> GRANULAR SUELTO	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> ZAPATAS AISLADAS	<input type="checkbox"/> OTRO
<input type="checkbox"/> FINAL DEL VALLE	<input type="checkbox"/> GRANULAR COMPACTO	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> ZAPATAS CORRIDAS	
<input type="checkbox"/> FONDO LACUSTRE	<input type="checkbox"/> ROCA	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> LOSA DE CIMENTACIÓN	
		<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> CAJÓN	

F. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

sin son discontinuos no están conectados.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ÁREA DE PLANTA TIPO m² FRENTE (X) mL
 AÑO DE REHABILITACIÓN ^{NO CONSTRUÍDA.} ÁREA LIBRE % FONDO (Y) mL
 NÚMERO DE NIVELES ÁREA DEL TERRENO m² ALTURA PB mL
 NÚMERO DE SOTANOS ALTURA PISO mL

PERMEABLE
O NO PERMEABLE.

ESTACIONAMIENTOS

ESCALERAS *internas / externas.*

VULNERABILIDAD

Posición en manzana: Esquina Medio Aislado

Irregularidad en planta

- Asimétrico (efectos de torsión)
- Aberturas en planta > 20 % (área o longitud)
- Longitud entrantes/salientes > 20 %
- En "L" u otra geometría irregular

Irregularidad en elevación

- Planta baja flexible
- Marcos o muros no llegan a la cimentación
- Columnas cortas
- Reducción de la planta en pisos superiores
- Apoyos a diferente nivel (laderas)
- Sistemas de entrepiso inclinados
- Grandes masas en pisos superiores
- Arreglo irregular de ventanas en fachada

Otras fuentes de vulnerabilidad

- Conexión excéntrica trabe-columna
- Péndulo invertido/una sola hilera de columnas
- Un elemento resiste más del 35% del sismo
- Columna débil-viga fuerte

Edificio vecino crítico

- No. de pisos: _____
- Separación: _____ cm
- Uso no.: _____
- Marcos
 - Muros
 - Otro
 - Pisos a diferente altura
 - Sin daño
 - Daño medio
 - Daño severo

SISTEMA ESTRUCTURAL

Material en muros

- Concreto reforzado
- Concreto prefabricado
- Tabicón de concreto (macizo)
- Bloque de concreto (20x40 cm)
- Ladrillo de barro macizo
- Tabique de arcilla hueco
- Paneles con capa de mortero
- Madera
- Piedra
- Adobe
- Bahareque (ramas/lodo)
- Material precario (débil: lámina/cartón/desecho)
- Otro: _____

Refuerzo en la mampostería

- Sin refuerzo
- Mampostería confinada
- Mampostería mal confinada (sin refuerzo en puertas/ventanas)
- Con refuerzo interior
- Otro: _____

Sección de elementos predominantes

	Forma						Material			Sección		
	Rectangular	Circular	Tubo circular	Secc H / I	Cajón	Secc L	Armadura	Concreto	Acero	Prefabricado	Madera	
Columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Trabes Principales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Trabes Secundarias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Diagonales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Ejemplo: $b \times h$ $\varnothing = D$ b_f t_f t b t_f b t $2L$ $b \times t$

ESTRUCTURA PRINCIPAL VERTICAL

	Planta Baja		Niveles Tipo		Sótano	Apéndice	Cubos (escaleras / elevador)
	X	Y	X	Y			
Marcos							
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conc. prefabricado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cols. y losa plana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contrav.							
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubre varios pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M.							
De carga mampostería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diagrama mampost.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De concreto con vigas de acoplamiento:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marcos en el entrepiso representativo

Número de marcos paralelos: a X: _____ a Y: _____

Claro promedio: X = _____ m Y = _____ m

Número total de columnas: _____ (en todo el entrepiso)

No. crujeas con contraviento: en X: _____ en Y: _____

No. crujeas con muro diafragma: en X: _____ en Y: _____

Muros en el entrepiso representativo

Suma de longitudes de muros y espesor (t):

De concreto: $\sum Lx =$ _____ m, $\sum Ly =$ _____ m, $t =$ _____ cm

De mampostería: $\sum Lx =$ _____ m, $\sum Ly =$ _____ m, $t =$ _____ cm

Planos: Arquitectónico Estructural Memoria de cálculo Autoconstrucción (sin cálculo) Especificar: _____

SISTEMA DE PISO / TECHO

Sistema de piso

- Losa apoyada en trabes
- Losa plana (sin trabes)
- Vigas y piso de madera
- Vigas y enladrillado (bóveda catalana)
- Vigas, largueros y cubierta
- Armaduras y cubierta
- Armaduras 3D
- Arcos de mampostería

Distancia a ejes de:

Trabes secundarias: _____ cm

Vigas, viguetas o nervaduras: _____ cm

Largueros: _____ cm

Cubierta de techo

- Igual a sistema de piso
- Lámina metálica
- Lámina de asbesto/plástico
- Cartón o desecho
- Paneles
- Madera
- Paja
- Teja

Tipo de anclaje y separación: _____

Losa de concreto

- Maciza
 - Aligerada (reticular)
 - Prefabricada de concreto
 - Vigueta y bovedilla
 - Lámina acanalada con capa de concreto (Losa-acero)
- Espesor total: _____ cm
- Capa compresión: _____ cm

Armaduras

- De acero
- De madera
- Peralte variable
- Claro: _____ m, Peralte: _____ m
- Separación armaduras: _____ m
- Sección cuerdas: _____
- Secc. diagonales: _____

Forma de la cubierta

- Techo plano horizontal
- Inclinado pendiente: _____ %
- Bóveda cilíndrica $\varnothing =$ _____ m
- Cúpula $\varnothing =$ _____ m

REHABILITACIÓN

- | Tipo | Técnicas empleadas | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Arquitectónicas | <input type="checkbox"/> Recimentación | <input type="checkbox"/> Adición de muros concreto |
| <input type="checkbox"/> Reparación estruct. | <input type="checkbox"/> Encamisado concreto | <input type="checkbox"/> Adición muros mampostería |
| <input type="checkbox"/> Refuerzo | <input type="checkbox"/> Encamisado acero | <input type="checkbox"/> Contrafuertes externos |
| <input type="checkbox"/> Reestructuración | <input type="checkbox"/> Muros: malla y mortero | <input type="checkbox"/> Fibra carbono / sintéticos |
| | <input type="checkbox"/> Contraviento | <input type="checkbox"/> Otro |

Descripción breve:

74

EVALUACIÓN DE DAÑOS

Problemas geotécnicos

- Grietas en el terreno circundante
- Hundimientos diferenciales
- Deslizamiento de ladera
- Socavación o Erosión
- Licuación de arenas
- Hundimiento (-) o emersión (+) general = _____ cm
- Inclinación del edificio: _____ %

Estructura

- Colapso total

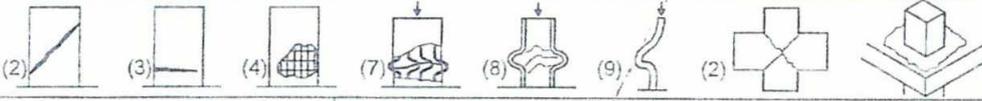
Colapso parcial

- Techo
- Planta baja
- Piso intermedio
- Sección del edificio _____ %
- Choque con edificio vecino

Daños máximos observables

Anotar la clave de entrepiso (N1, N2, ..., S1...)

Tipo de daño y características	Columnas	Trabes	Muros		Contraviento	Conexiones
			mampostería	de concreto		
1- Colapso / daño generalizado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Grietas inclinadas (por cortante)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- Grietas normales al eje (por flexión)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Aplastamiento concr. y barras expuestas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5- Fractura refuerzo longitudinal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6- Fractura refuerzo transversal o estribos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7- Pandeo de barras a compresión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8- Pandeo de placas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9- Pandeo global o inestabilidad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10- Falla de soldadura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falla de conectores (tornillos/remaches)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corrosión del acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armado del elemento (de concreto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Distancia entre estribos / atiesadores	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm
Sección del elemento	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm	_____ cm
Ejemplos de datos que se pueden recabar:	$b \times h / \emptyset$	$b \times h / d \times br, tr$	$t, hc \times dc$	t	$b \times h / d \times br, tr$	$b \times h$



Sistema de piso / techo

- Colapso
- Grietas:
 - alrededor de columnas
 - al centro del claro
 - sobre las trabes
 - en las esquinas del tablero
- anchura máxima: _____ mm

Porcentaje de elementos dañados en el entrepiso crítico

	Clave de entrepiso		
	Grave	Medio	
Columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trabes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contravientos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conexiones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Daño grave	Medio
	Columnas, trabes, muros de concreto	Colapso Grietas por cortante > 2 mm Grietas por flexión > 5 mm Pandeo general Pandeo de placas Pandeo o fractura del refuerzo
Mampostería	Grietas por cortante > 5 mm G. inclinada en castillo > 1 mm	> 2 mm ---

DAÑOS EN OTROS ELEMENTOS

Exteriores

- Vidrios
- Torres de anuncios
- Acabados
- Fachadas
- Balcones

- Pretiles
- Tanques elevados
- Bardas
- Otros: _____

Interiores

- Muros divisorios o particiones
- Cielos rasos/plafones
- Lámparas
- Escaleras

- Elevadores
- Instalaciones (Gas, Eléctrica, etc.)
- Derrámes tóxicos

CROQUIS DEL INMUEBLE

(Marcar el Norte)

73

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION GENERAL
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

LOGO FICHA No. 1 de:

FICHA PREDIAL URBANA

1.0.- IDENTIFICACION - UBICACION

ZONA

1.1.- CLAVE CATASTRAL: PROV 1 CANTÓN 7 METROP 0 PARR 1 MANZANA LOTE

PROPIEDAD HORIZONTAL

BLOQUE PISO UNIDAD

1.2.- NUMERO DE PREDIO

PROPIEDAD HORIZONTAL

1.3.- CLAVE CATASTRAL ANTERIOR HOJA MANZ LOTE BLOQUE PISO UNIDAD

1.4.- DIRECCION

1.4.1.- NOMENCLATURA VIAL : código: nombre:

1.4.2.- No. INMUEBLE/CASA BLOQUE: PISO: UNIDAD:

1.5.- Dirección para Notificaciones al propietario:

1.5.3.- TELEF.

1.5.4.- CORREO ELECTRONICO

2.0.- IDENTIFICACION LEGAL

2.1.- REGIMEN DE TENENCIA: 2.1.1.- UNIFROPIEDAD 2.1.2.- PROPIEDAD HORIZONTAL

2.2.- PROPIETARIO NO IDENTIFICADO: NOMBRE DE POSESIONARIO(S):

2.3.- IDENTIFICACION PROPIETARIO:

2.3.1.- TIPO DE PERSONA: 2.3.1.1.- NATURAL 2.3.1.2.- JURIDICA PÚBLICA 2.3.1.3.- JURIDICA PRIVADA 2.3.1.4.- MUNICIPAL

2.4.- PROPIEDAD MUNICIPAL: 2.4.1.- CONDICION DE DOMINIO: USO PUBLICO AFECTADO AL SERVICIO PUBLICO USO PRIVADO

2.5.- TITULAR DE DOMINIO

2.5.1.- PERSONA NATURAL APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRES

2.5.1.1.- TIPO DE DOCUMENTO CC CI/PASAP RUC No.

APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRES

2.5.2.- CONYUGE

2.5.2.1.- TIPO DE DOCUMENTO CC CI/PASAP RUC No.

2.5.3.- PERSONA JURIDICA: RAZÓN SOCIAL No. RUC

2.6.- NOMBRE DEL INMUEBLE:

2.7.- ADQUISICION: (datos de titulo de propiedad) 2.7.2.- OBJETO DE ADQUISICION (datos de titulo de propiedad)
 PARROQUIA/BARRIO / URB / COMUNA

COD	2.7.1.- FORMA DE ADQUISICION
01	COMPRAVENTA
02	HERENCIA / POSESION EFECTIVA
03	DONACION / CONTRIBUCION
04	ADJUDICACION
05	PERMUTA
06	SENTENCIA PARTICION JUDICIAL
07	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
08	DECLARATORIA BIEN MOSTRENCO
09	EXPROPIACION

ETAPA MANZ LOTE

datos de unipropiedad:

datos de Propiedad Horizontal: BLOQUE: PISO:

2.7.3.- ETAPA: UNIDAD:

2.7.4.- DOCUMENTO TITULO DE PROPIEDAD

NOTARIA No PROV CANTON

FECHA DE PROTOCOLIZACION DIA MES AÑO FECHA INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD DIA MES AÑO

12

4.2.5.-ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

4.0.- CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES	TIPO ADICIONAL	AREA TOTAL (M2)	ESTADO DE CONSERVACION	AÑO DE CONSTRUCCION	DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO			
					Habitacional	1	Recursos Naturales	15
					Comercial	2	Habitacional/ agropec	16
					Industrial	3	Lenocinio	17
					Servicios	4	Viver /Jardín Botánico	18
					Educación	5	Zoológico	19
					Cultura	6	Diplomatico	20
					Salud	7	Banco - Financiera	21
					Recreación y Deporte	8	Hotel	22
					Religioso	9	Asistencia Social	23
					Institucional Público	10	Gasolinera	24
					Institucional Privado	11	Transporte terrestre	25
					Transporte aéreo	12	Sin Uso	26
					Protección ecológica	13		
				Preservación Histórico-Cultural	14			

CODIGOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

MUROS:

MURO DE HORMIGON ARMADO	1
MURO DE HORMIGON CICLOPEO	2
MURO INCLINADO DE PIEDRA	3
MURO DE GAVIONES	4

GERRAMIENTO FRONTAL:

LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	5
LADRILLO/BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	6
ADOBE TAPIAL	7
MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	8
HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	9
DE PIEDRA	10
DE HIERRO	11

CODIGOS DE USOS CONSTRUCTIVOS / USO O LOCAL EN PH

AEROPUERTO	1	ESTACION DE BOMBEROS	25	PISCINA DESCUBIERTA	50
Almacen/ Comercio Menor/ Local	2	FUNERARIA	26	PISCINA CUBIERTA	51
AUDITORIO	3	GASOLINERA	27	PORCH	52
AULA	4	GALPON	28	RESTAURANTE	53
BALCON / TERRAZA	5	GARITA / GUARDIANIA	29	RETEN POLICIAL	54
BANCO / FINANCIERA	6	HOTEL	30	RECLUSORIO	55
BAÑOS SAUNA/TURCO/ HIDROMASAJE	7	HOSTERIA	31	Sala Comunal/Juegos/Gimnas	56
BATERIA SANITARIA	8	HOSTAL	32	Salas de hospitalización	57
BODEGA COMERCIAL / INDUSTRIAL	9	IGLESIA / CAPILLA	33	SALA DE CULTO	58
BODEGA	10	LAVANDERIA EDIFICIO	34	Sala de cine / Teatro	59
CASA	11	Lavanderia / secadero abierto	35	Tanque de agua / Cisterna	60
CASA BARRIAL	12	Lavanderia / secadero cubierto	36	TERMINAL TERRESTRE	61
CEMENTERIO	13	Lavadora de Autos	37	Invernadero	62
CENTRO COMERCIAL	14	MERCADO	38	Caballeriza	63
Centro Cultural	15	MEZZANINE	39	Estabio	64
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	16	MIRADOR	40	BARBECUE	65
Circulacion vehicular cubierta	17	MOTEL	41	Comercio Especializado	66
Circulación peatonal cubierta, Halls, Corredores, Gradas, Ductos	18	NAVE INDUSTRIAL	42	CANCHAS	
CONVENTO	19	OFICINA	43	De césped sintético	67
Cuarto de Máquinas/Basura	20	OFICINAS EDIFICIO	44	Engramadas	68
DEPARTAMENTO	21	PATIO / JARDIN	45	Encementadas	69
Dispensario Médico/Centro de Salud	22	PARQUEADERO CUBIERTO	46	De arcilla	70
ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	23	PARQUEADERO DESCUBIERTO	47		
ESCENARIOS DEPORTIVOS CUBIERTOS	24	PARQUEADERO EDIFICIO	48	Fuentes de Agua/Espejos de	71
		PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	49		

10

5.- GRÁFICA DEL LOTE

5.1.- PLANO DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES

5.2.- UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

5.3.- FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

OBSERVACIONES: _____

ACTUALIZADOR PREDIAL		SUPERVISOR	
NOMBRE:		NOMBRE:	
FECHA:		FECHA:	
FIRMA:		FIRMA:	
FISCALIZADOR		PROPIETARIO O INFORMANTE	
NOMBRE:		NOMBRE:	
FECHA:		FECHA:	
FIRMA:		FIRMA:	

9

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EVALUACIÓN VISUAL RÁPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Código: LMU - 21 / REE

ANEXO N°1

100 | ESQUEMA ESTRUCTURAL: PLANTA Y ELEVACION DE LA EDIFICACION A EVALUARSE

PLANTA DE CIMENTACION

PORTICO - ELEVACION

101 | DATOS EDIFICACION

102 Nombre de la Edificación: PINENLA AULES MIGUEL ANGEL
 103 Dirección: CALE ELEODRO AYALA
 104 Sitio de referencia: SECTOR EPICLACHIMA
 105 Tipo de uso: RESIDENCIAL
 106 Numero de pisos: 3

107 | DATOS CONSTRUCCION

108 Area construida: 411,96 M2
 109 Año de construcción: (desde 1998 antes de 2001)
 110 Año de remodelación: 2008

111 | DATOS DEL PROFESIONAL

112 Nombre del evaluador: ING. ANCHALI PILLIZA LUIS WILSON
 113 Cédula del evaluador: 1705817635
 114 Registro SENESCYT: 1005-08-876335

115 | FOTOGRAFIAS



200 | TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

201 MADERA W1
 202 Mampostería sin refuerzo URM
 203 Mampostería reforzada RM
 204 Mixta acero-hormigón o mixta madera-hormigón MX
 205 Portico Hormigón Armado C1 X
 206 Portico H. Armado con muros estructurales C2

207 Portico H. Armado con mampostería confinada sin refuerzo C3
 208 H. Armado prefabricado PC
 209 Portico Acero Laminado S1
 210 Portico Acero Laminado con diagonales S2
 211 Portico Acero Doblado en frío S3
 212 Portico Acero Laminado con muros estructurales hormigón S4
 213 Portico Acero con paredes de mampostería de bloque S5

300 | PUNTAJES BASICOS, MODIFICADORES Y PUNTAJE FINAL S

301 | PARÁMETROS CALIFICATIVOS DE LA ESTRUCTURA

302 | puntaje básico

TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL												
W1	URM	RM	MX	C1	C2	C3	PC	S1	S2	S3	S4	S5
4,4	1,8	2,8	1,8	2,5	2,8	1,6	2,4	2,6	3	2	2,8	2

303 | ALTURA

303A | baja altura (menor a 4 pisos)
 303B | mediana altura (4 a 7 pisos)
 303C | gran altura (mayor a 7 pisos)

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N/A	N/A	0,4	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2	0,4	N/A	0,4	0,4
N/A	N/A	N/A	0,3	0,6	0,3	0,3	0,4	0,6	0,6	N/A	0,8	0,8

304 | IRREGULARIDAD

304A | Irregularidad vertical
 304B | Irregularidad en planta

-2,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1
-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5

305 | CODIGO DE LA CONSTRUCCION

305A | Pre-código moderno (construido antes de 1977) o auto construcción
 305B | Construido en etapa de transición (desde 1977 pero antes de 2001)
 305C | Post código moderno (construido a partir de 2001)

0	-0,2	-1	-1,2	-1,2	-1	-0,2	-0,8	-1	-0,8	-0,8	-0,8	-0,2
0	0	0	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	N/A	2,8	1	1,4	2,4	1,4	1	1,4	1,4	1	1,6	1

306 | SUELO

306A | Tipo de suelo C
 306B | Tipo de suelo D
 306C | Tipo de suelo E

0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4
0	-0,8	-0,4	-1,2	-1,2	-0,8	-0,8	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-0,8

307 | PUNTAJE FINAL

3,5												
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

400 | GRADO DE VULNERABILIDAD

401 | S menor a 2,0 Alta vulnerabilidad, requiere evaluación espacial
 402 | S entre 2,0 y 2,5 Media vulnerabilidad
 403 | S mayor a 2,5 Baja vulnerabilidad 3,5

404 | OBSERVACIONES:

FIRMA RESPONSABLE EVALUACION

8

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

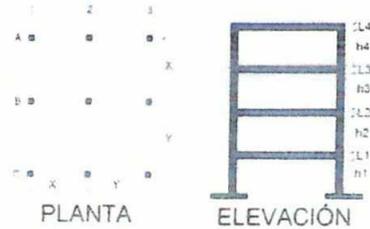
INSTRUCTIVO DE EVALUACION VISUAL RÁPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y EMPLICIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Código: LMU - 21 / REE

100 ESQUEMA ESTRUCTURAL EN PLANTA Y ELEVACION DE LA EDIFICACION A EVALUARSE:

Realizar un esquema de la configuración de la estructura en planta y en elevación:
 Marcar los ejes y las distancias entre ejes y totales en las plantas
 Colocar las dimensiones de entre pisos y losas en el esquema de la elevación



101 DATOS DE LA EDIFICACION:

102 al 106 Registre los Datos actuales de la edificación lo más exacto posible.

107 DATOS CONSTRUCCION:

108 al 110 Registre el área y en el año que fue terminada la construcción o la remodelación

111 DATOS DEL PROFESIONAL:

112 al 114 Registre los Datos actuales del profesional evaluador a cargo del informe.

114 FOTOGRAFIAS

200 TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL: Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada.

- 201 Madera: Elementos estructurales vigas, columnas, bastidores, celosías, armaduras, en madera natural o laminada
- 202 Mampostería sin refuerzo: Muros de paredes portantes de ladrillo, bloque, adobe, bahareque, sin refuerzo de varillas de acero
- 203 Mampostería reforzada: Muros de paredes portantes de bloque o ladrillo con varillas de acero de refuerzo horizontal y vertical
- 204 Mixta acero-hormigón o mixta madera-hormigón: Combinación de elementos estructurales vigas y columnas de diferentes materiales
- 205 Pórtico Hormigón Armado: Elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado
- 206 Pórtico H. Armado con muros estructurales: Elementos estructurales vigas, columnas, y muros estructurales de hormigón armado a todo lo alto de la edificación
- 207 Pórtico H. Armado con mampostería confinada sin refuerzo: Elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado y muros portantes de mampostería sin varillas de acero
- 208 H. Armado prefabricado: Paneles portantes de hormigón armado prefabricado o elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado, prefabricadas y ensambladas en obra
- 209 Pórtico Acero Laminado: Elementos vigas y columnas conformadas por perfiles estructurales laminados en caliente o secciones armadas de placas laminadas en caliente
- 210 Pórtico Acero Laminado con diagonales: Pórticos de acero laminado en caliente y diagonales rigidizadoras de acero a todo lo alto de la edificación
- 211 Pórtico Acero Doblado en frío: Elementos vigas y columnas conformadas por secciones de acero de lámina doblada en frío
- 212 Pórtico Acero Laminado con muros hormigón: Pórticos de acero laminado en caliente con muros de hormigón armado a todo lo alto de la edificación
- 213 Pórtico Acero con paredes mampostería: Pórticos de acero laminado en caliente con paredes divisorias de mampostería de bloque de hormigón

300 PUNTAJES BASICOS, MODIFICADORES Y PUNTAJE FINAL S

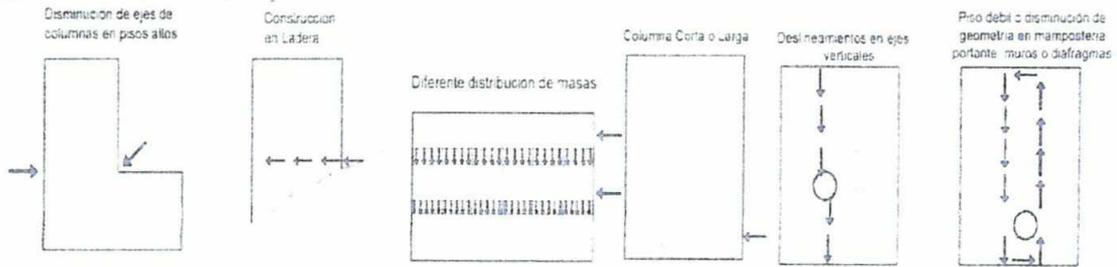
302 Puntaje básico

303 ALTURA

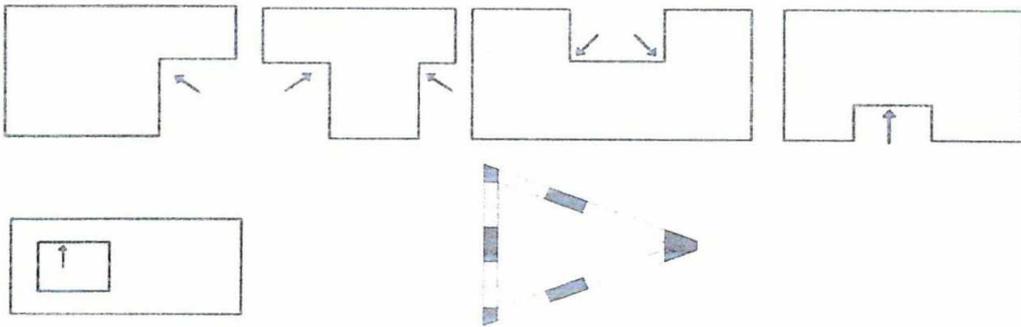
303A al 303B Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada.

304 IRREGULARIDAD: Marque con una X solo si una de estas irregularidades es el caso de la edificación evaluada

304A IRREGULARIDAD VERTICAL: Cambios bruscos de rigidez vertical, construcción en ladera, columna corta, piso blando



304B IRREGULARIDAD EN PLANTA: Configuraciones tipo T, L, U, C, vacíos grandes interiores en pisos



305 CÓDIGO DE LA CONSTRUCCION

305A al 305B Período de construcción de la Edificación.

306 SUELO: Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada. (Ver mapa zonificación geotécnica de la ciudad)

- 306A Tipo de Suelo C: Suelos densos o tocas blandas, V_s entre 360 y 760 m/s o más de 50 golpes SPT ó resistencia no drenada igual o superior a 100 KPa
- 306B Tipo de Suelo D: Suelos rígidos con V_s entre 180 y 360 m/s, ó entre 15 y 50 golpes SPT ó resistencia no drenada entre 50 y 100 KPa
- 306C Tipo de Suelo E: Suelos blandos con V_s menor a 180 m/s, arcillas con potencia superior a 3m con IP mayor a 20, humedad mayor al 40% ó resistencia no drenada inferior a 50KPa

Para suelos de pobres condiciones se requiere una evaluación especial (suelos licuables, arcillas sensitivas, turba y arcillas orgánicas, arcillas de alta plasticidad y estratos potentes, o suelos no ingenieriles)

307 PUNTAJE FINAL: Sumatoria de las categorías desde las casillas del 303 al 306

400 GRADO DE VULNERABILIDAD

401 al 403 Marque con una X la alternativa que esté acorde al puntaje final.

404 OBSERVACIONES: Indique si necesita reforzamiento o si hay alguna anomalía en la estructura que no contempla la evaluación de vulnerabilidad.

[Handwritten mark]

Quito, 01 AGO 2017

Oficio No. STHV - 1016

Persejo
[Signature]

Coronel
Juan Zapata
SECRETARIO DE SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD
Presente.-

Asunto: Edificaciones informales, evaluación estructural

De mi consideración:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda está a cargo de la ordenanza que establece el procedimiento para el licenciamiento de edificaciones informalmente construidas en el DMQ. Hemos venido trabajando coordinadamente con funcionarios de la Dirección de Gestión de Riesgos de su Secretaría, y este oficio tiene el objetivo de formalizar la colaboración específicamente en lo que respecta al trabajo conjunto para concluir la ficha de evaluación estructural de las viviendas a ser reconocidas.

Un insumo importante para la elaboración de la ficha son las diferentes consultorías de evaluación de riesgo que la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad ha desarrollado en sectores como Turubamba o San Francisco de Monjas. Para concluir la ficha de evaluación estructural que será uno de los requisitos básicos en el proceso de reconocimiento se requiere la información completa de estas consultorías y continuar el trabajo conjunto con la DMGR.

Atentamente,

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



RED/.

0001721

6

Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-0908

Quito D.M., **DESPACHADO 21 AGO 2017**

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
**SECRETARIO DE TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente

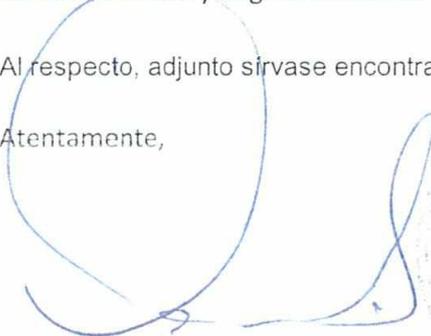
Asunto: Edificaciones informales, ficha de evaluación estructural

De mi consideración:

En atención al Oficio No. STHV-4016 de 01 de agosto de 2017, donde solicita a la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad la información completa de los estudios de consultoría ejecutados en los sectores de Turubamba, Parroquia Turubamba, y Laderas de San Francisco, Parroquia Calderón, para concluir con la ficha de evaluación estructural que la Secretaria a su cargo viene desarrollando dentro de la propuesta de Ordenanza Metropolitana para el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Informales.

Al respecto, adjunto sirvase encontrar la información solicitada en un CD.

Atentamente,


Dennis Suárez Falconí
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS



RESPONSABLES	NOMBRES	SIGLAS UNIDAD	SUMILLAS
Elaborado por:	Daysi Remachi	DMGR-AT	
Revisado por:	Jorge Ordoñez	DMGR-AT	
Autorizado por:	Dennis Suárez	DMGR-AD	
Fecha:	Agosto, 18 de 2017		

30 AGO 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT : 4407

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio No. 3725 de 31 de julio de 2018 que en fotocopia adjunto, por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Dirección a su cargo, se emita informe técnico respecto de la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sin tener contestación hasta la presente fecha; en tal razón, muy comedidamente solicito se atienda lo requerido con la urgencia que el caso amerita.

Atentamente,

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado
c.c. Señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		

ING. DAYSI R.,
FAVOR REENVÍAR LA RESPUESTA
A LO SOLICITADO.

03/09/2018; JORGE D.

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS
RECIBIDO
FECHA: 30-08-2018 HORA: 12:00
RECIBIDO POR: _____
CON N°: _____

5
Recibido AT
full
03/09/2018
10:05

Edict. 2018 - USC 41



Quito,
Oficio STHV-DMGT

3725

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo se llevó a cabo el miércoles 25 de julio de 2018 la mesa de trabajo en la que se analizó el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y se dispuso por parte del señor Presidente de la Comisión se incorpore en el Artículo 1 del "Objeto" que las edificaciones a reconocerse deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos; en tal razón me permito remitir la ficha de diagnóstico estructural que fue elaborada con los técnicos de la Dirección a su cargo, a fin de que se realice los comentarios pertinentes.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-07-27
	Arq. Carlos Espinel		

SECRETARIA DE TERRITORIO
 RECIBIDO POR
 31-07-2018
 4

6-09-2018

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

Información del ticket

Antigüedad: 0 m
 Creado: 04/09/2018 - 15:18
 Creado por: Rosero Ivonne
 Estado: abierto
 Bloqueo: bloqueado
 Prioridad: 3 normal
 Cola: SECRETARIA GENERAL SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD::D.M. de Gestión de Riesgos

Identificador del cliente: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
 Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Rivera
 Paspuel Christian Paúl

Información del cliente

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

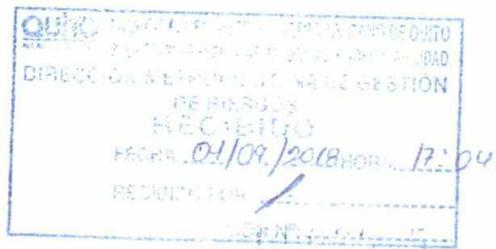
1 Tickets abiertos (cliente) (475)

Artículo #1 – PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL DMQ

Creado: 04/09/2018 - 15:18 por Rosero Ivonne
 De: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
 Para: SECRETARIA GENERAL SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD::D.M. de Gestión de Riesgos
 Asunto: PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL DMQ
 Adjunto (MAX 3): 2018-SGC-2826.pdf , 266.7 KBytes

Torje O' favor atender urgente 5a oct Wv/ 2

VA GESTION DE RIESGOS 2018-SGC-2826



*ING. DAYSI R.,
 FAVOR ENVIAR UNA COPIA
 DE LA RESPUESTA QUE SE
 ENVIÓ A EA STAV.*

06/09/2018

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2016
SEGUIMOS CONSTRUYENDO TECNOLOGIA.

*Recibido AT
 06/09/2018
 14:33*

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2018- 2826

Quito D. M., 04 SET. 2018

TICKET GDOC: 2016-102791

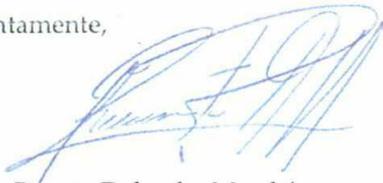
Ingeniero
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente.-

Asunto: Se informe técnico.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, me permito solicitar a usted se remita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, a la Comisión de Uso de Suelo, de manera inmediata, el informe técnico respecto a la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del Proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que fue realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMGT-4407 de 30 de agosto de 2018.

Atentamente,



Abg. Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Adjunto:

- Copia oficio No. STHV-DMGT-4407 (1 hoja)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-09-04	CE
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2018-09-04	CE

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos
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

0000005

2

2018-108707



No TRÁMITE: 11116
FECHA DE INGRESO: 30 AGO 2018
RECIBIDO POR: Graciela Salcedo
INF 3552333 EXT 12304 - 12320

Quito,
Oficio STHV-DMGT

4407

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

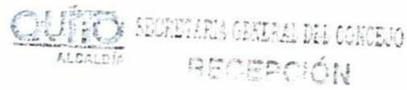
Mediante oficio No. 3725 de 31 de julio de 2018 que en fotocopia adjunto, por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Dirección a su cargo, se emita informe técnico respecto de la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sin tener contestación hasta la presente fecha; en tal razón, muy comedidamente solicito se atienda lo requerido con la urgencia que el caso amerita.

Atentamente,

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado
c.c. Señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		



Fecha: 30 AGO 2018 Hora: 11:20

Nº. HOJAS: -UNA-
Recibido por:

Graciela Salcedo
10:30'

P
507

070 2018-102791

2018-134513

Renato Delgado Merchán
Hugo Chacón Cobo
Carlos Quezada Proaño



Oficio No. SGSG-DMGR-2018-0838
DM Quito, 07 de septiembre de 2018
Ticket GDOC N° 2018-132002
Ticket GDOC N° 2018-134513



Fecha: 18 SEP 2018 Hora 13:55
Nº. HOJAS 20 hojas -
Recibido por: KC

Arquitecto
Hugo Chacón Cobo
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente

Abogado
Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)
Presente

Asunto: Ficha de evaluación estructural para las edificaciones informales existentes en el DMQ
Ref. Oficio STHV-DMGT-4407
Ref. Oficio SGC-2018-2826

De mi consideración:

Mediante el oficio STHV-DMGT-4407 de fecha 30 de agosto de 2018 el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial - STHV, hace referencia al oficio STHV-DMGT-3725 de fecha 31 de julio de 2018 e indica que por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a esta Dirección, "se emita informe técnico respecto a la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, (...)".

Adicionalmente, a través del oficio No. SGC-2018-2826 de fecha 04 de septiembre de 2018, el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), indica y solicita lo antes mencionado.

Al respecto, reenvió copia del oficio No. SGSG-DMGR-2018-0776 de fecha 30 de agosto de 2018, a través del cual se dio respuesta a la solicitud realizada por el Director Metropolitano de Gestión Territorial (DMGT).

Cabe recalcar que la técnica de esta entidad (Ing. Daysi Remachi) en cuatro reuniones de trabajo mantenidas con la designada (Arq. Rosa Elena Donoso) de la STHV, brindo apoyo técnico en la elaboración de la ficha del levantamiento estructural, dicha ficha una vez culminada, la STHV convocaría a los actores involucrados en la temática, como es la Academia, entidades

506
21

colaboradoras y entidades municipales, para su revisión y definición de las características y ponderaciones a ser consideradas en la evaluación estructural visual de las edificaciones.

En ninguna reunión mantenida con la Arq. Rosa Elena Donoso se acordó que esta Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) sería la responsable de la elaboración de la ficha de evaluación estructural de las viviendas, sino que a través del oficio STHV-4016 de fecha 01 de agosto de 2017, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, informa al Secretario de Seguridad y Gobernabilidad que " *La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda está a cargo de la ordenanza que establece el procedimiento para el licenciamiento de edificaciones informalmente construidas en el DMQ. Hemos venido trabajando coordinadamente con funcionarios de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de su Secretaría, y este oficio tiene objeto de formalizar la colaboración específicamente en lo que respecta al trabajo conjunto para concluir la ficha de evaluación estructural de las viviendas a ser reconocidas*", actualmente se cuenta con un borrador incompleto de la ficha, por lo que esta Dirección y su personal está presto a brindar el apoyo técnico con el fin de concluir la ficha de evaluación de vulnerabilidad estructural.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Christian Rivera
Secretaría de Seguridad y
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLAS
Elaboración:	DRemachi	DMGR-AT	07-09-2018	
Revisión:	JOrdoñez	DMGR-AT	07-09-2018	
Aprobación:	CRivera	DMGR-AD	07-09-2018	

Ejemplar 1: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL- STHV
Ejemplar 2: SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Ejemplar 3: ARCHIVO DMGR-AT

Ejemplar Cc.: Para conocimiento.

Ejemplar 4: ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ejemplar 5: ABG. SERGIO GARNICA ORTIZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO

FECHA: 1 SEP 2018 HORA: 17h28

HOJA DE CONTROL: _____
NÚMERO DE HOJAS: 21-
DESBINDO: _____

Oficio No. SGSG-DMGR-2018-0776
DM Quito, 30 de agosto de 2018
Ticket GDOC N° 2018-115046

Arquitecto
Hugo Chacón Cobo
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente

Asunto: Ficha de evaluación estructural para las edificaciones informales existentes en el DMQ
Ref. Oficio STHV-DMGT-3725

De mi consideración:

En atención al oficio STHV-DMGT-3725 de fecha 31 de julio de 2018, mediante el cual indica que por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, se llevó a cabo una mesa de trabajo el día miércoles 25 de julio de 2018, donde se analizó el *Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito*, disponiendo que "(...) se incorpore en el Artículo 1 del **"Objetivo"** que las edificaciones a reconocer deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos"; además, anexa la ficha de diagnóstico estructural y solicita se realicen los comentarios pertinentes.

Al respecto, cabe indicar que la técnica designada (Ing. Daysi Remachi) mantuvo cuatro reuniones (Arq. Rosa Elena Donoso), por lo que se contaba con un borrador incompleto de la ficha del levantamiento de información, sin los valores de calificación, además verbalmente se acordó que una vez culminado el borrador, la Dirección a su cargo convocaría a los actores involucrados en la temática, como es la Academia, entidades colaboradoras y entidades municipales, para su revisión y definición de las características y ponderaciones a ser consideradas en la evaluación estructural visual de las edificaciones.

La información anexa al oficio enviado contiene el **"FORMATO DE TOMA DE DATOS PARA LA EVALUACIÓN ESTRUCTURAL"** (4 fojas útiles), el cual es el borrador que se encontraba en proceso de ejecución, mientras que los demás anexos no son de conocimiento de la técnica designada. Por tal motivo se recomienda reanudar las reuniones para culminar el borrador y reunirse con los actores involucrados para definir la metodología definitiva de evaluación estructural.

Adicionalmente, y como se indicó en la comisión que hace referencia, para incorporar el término "riesgos" en el *Objetivo* del proyecto de ordenanza, es importante conocer que conceptualmente *riesgo implica la posibilidad o probabilidad de ocurrencia de daños físicos, pérdida de vidas o económicas que podrían ser ocasionados por una amenaza (natural o antrópica) dentro de una zona específica con elementos vulnerables expuestos, en un período de tiempo determinado*, por tal razón, si se desea incorporar la evaluación del riesgo ante múltiples amenazas en el proyecto de ordenanza, se debe tomar en cuenta que eso implicaría la elaboración de varias fichas técnicas para levantar toda la información necesaria para tal efecto, lo cual complicaría el

análisis e incrementaría el tiempo de respuesta a cada trámite particular; además, de igual forma que para el análisis de la condición estructural de cada vivienda, se tendría que analizar qué tipo de profesionales realizarían la evaluación del riesgo y qué entidad tendría la capacidad técnica para revisar y aprobar la evaluación del riesgo para cada lote, predio o vivienda.

Finalmente, cabe recalcar que a través del Oficio N° SGSG –DMGR-AT-2017-0908 de fecha 21 de agosto de 2017, se dio respuesta al Oficio No. STHV-4016 de 01 de agosto de 2017, donde el Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, información completa de los estudios de consultoría ejecutados en los sectores de Turubamba, Parroquia Turubamba, y Laderas de San Francisco, Parroquia Calderón, para concluir con la ficha de evaluación estructural que viene desarrollando dentro de la propuesta de Ordenanza Metropolitana para el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Informales, Información que fue enviada por parte de esta Dirección en un CD.

En las Consultorías a las que se hace mención como: ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE LA FASE DOS DEL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS DEL SECTOR TURUBAMBA”, se analizó la vulnerabilidad física de las edificaciones ante amenaza por sismos y subsidencia del terreno; y, en la Consultoría, ESTUDIO, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN INTEGRAL DEL RIESGO EN EL SECTOR LADERAS DE SAN FRANCISCO DE LA PARROQUIA CALDERÓN, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, se analizó la vulnerabilidad física de las edificaciones ante sismos, asentamientos y deslizamientos del terreno, en estas consultorías se cuenta con metodologías para cada Sector y amenazas señaladas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Carlos Merchán
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS (S)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLAS
Elaboración:	DRemachi	DMGR-AT	30-08-2018	<i>[Signature]</i>
Revisión:	JOrdoñez	DMGR-AT	30-08-2018	<i>[Signature]</i>
Aprobación:	CMerchán	DMGR-AD	30-08-2018	<i>[Signature]</i>

Ejemplar 1: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL- STHV
Ejemplar 2: SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Ejemplar 3: ARCHIVO DMGR-AT

19)

Quito,
Oficio STHV-DMGT

31 JUL 2018

3725

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo se llevó a cabo el miércoles 25 de julio de 2018 la mesa de trabajo en la que se analizó el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y se dispuso por parte del señor Presidente de la Comisión se incorpore en el Artículo 1 del "**Objeto**" que las edificaciones a reconocerse deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos; en tal razón me permito remitir la ficha de diagnóstico estructural que fue elaborada con los técnicos de la Dirección a su cargo, a fin de que se realice los comentarios pertinentes.

Atentamente,


Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2018-07-27
	Arq. Carlos Espinel	

*Vicky:
Para analizar
02 08 2018
dthy*

Ing. Days Romachi

*Analizar la información y
de pronunciamiento*


07/08/2018

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBIERNABILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS
RECIBIDO
FECHA: 31-07-2018 HORA: 9:20
RECIBIDO POR: _____
CON N°: 0002200

*2018-08-06
14h40*

FORMATO DE TOMA DE DATOS PARA LA EVALUACIÓN ESTRUCTURAL

A. DATOS DEL EVALUADOR

No: ACREDITACIÓN PROFESIONAL

NOMBRE DEL EVALUADOR: INGENIERO ARQUITECTO
 FECHA: HORA: DURACIÓN: ESTUDIANTE DE: INGENIERIA ARQUITECTURA

B. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CLAVE CATASTRAL: ADICIONALES:
 NOMBRE EDIFICACIÓN:
 REFERENCIAS DE UBICACIÓN:
 CALLE NÚMERO:
 BARRIO: PARROQUIA:
 CANTÓN: PROVINCIA:
 TELÉFONOS: CORREO ELECTRÓNICO:

C. USO ANTERIOR Y ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
| 1. VIVIENDA | 2. SEGURIDAD | 3. SALUD | 4. COMERCIO | 5. INDUSTRIAL |
| <input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR | <input type="checkbox"/> CUARTEL POLICIA | <input type="checkbox"/> GUARDERÍA | <input type="checkbox"/> OFICINAS | <input type="checkbox"/> TALLER |
| <input type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR | <input type="checkbox"/> RECINTOS MILITARES | <input type="checkbox"/> CENTRO DE SALUD | <input type="checkbox"/> LOCAL | <input type="checkbox"/> FÁBRICA |
| <input type="checkbox"/> HOTEL | <input type="checkbox"/> BOMBEROS | <input type="checkbox"/> CLÍNICA | <input type="checkbox"/> MERCADO | <input type="checkbox"/> BODEGAS |
| <input type="checkbox"/> ALBERGUE | <input type="checkbox"/> COE | <input type="checkbox"/> HOSPITAL | <input type="checkbox"/> RESTAURANTE | <input type="checkbox"/> PLANTA DE AGUA |
| | <input type="checkbox"/> CENTRO DE DETENCION | <input type="checkbox"/> CENTRO DE REPOSO | <input type="checkbox"/> CENTRO COMERCIAL | <input type="checkbox"/> GENERACIÓN ELÉCTRICA |
| | | <input type="checkbox"/> ASILO | <input type="checkbox"/> BANCOS | <input type="checkbox"/> COMBUSTIBLES |
| 6. EDUCACIÓN | 7. REUNIÓN | 8. COMUNICACIONES/TRANSPORTE | | 9. OTRAS |
| <input type="checkbox"/> INICIAL | <input type="checkbox"/> TEMPLO RELIGIOSO | <input type="checkbox"/> ANTENAS TRASMISORAS | | |
| <input type="checkbox"/> GENERAL BÁSICA | <input type="checkbox"/> AUDITORIO/CINES/TEATRO | <input type="checkbox"/> TV/RADIO | | |
| <input type="checkbox"/> BACHILLERATO | <input type="checkbox"/> SALÓN DE JUEGO/BAILE | <input type="checkbox"/> TELEFONÍA | | |
| <input type="checkbox"/> SUPERIOR | <input type="checkbox"/> CENTRO SOCIAL | <input type="checkbox"/> TERMINAL DE PASAJEROS | | |
| <input type="checkbox"/> CENTROS DE FORMACIÓN | <input type="checkbox"/> SALÓN DE USO MULTIPLE | <input type="checkbox"/> TERMINAL DE CARGA | | |
| <input type="checkbox"/> BIBLIOTECA | <input type="checkbox"/> COMPLEJOS DEPORTIVOS | <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTOS | | |
| <input type="checkbox"/> MUSEO | <input type="checkbox"/> COLISEOS/ESTADIOS | <input type="checkbox"/> AEROPUERTO | | |

OCUPACIÓN

EN USO HABITADA DESALOJA POR DAÑOS NÚMERO DE OCUPANTES OTROS ALQUILATARIOS
 DESOCUPADA ABANDONADA PROCESO DE REPARACIÓN CAPACIDAD DE AFORO

E. TIPO DE TERRENO Y CIMENTACIÓN - ARTICULADO A LA MICROZONIFICACIÓN SISMICA.

- | | | | | |
|--|---|----------------------------|--|----------------------------------|
| 1. TOPOGRAFÍA | 2. TIPO DE SUELO | 3. SUELO | 4. CIMENTACION SUERFICIAL | 5. CIMENTACIÓN PROFUNDA |
| <input type="checkbox"/> PLANO | <input type="checkbox"/> ARCILLA MUY BLANDA | <input type="checkbox"/> A | <input type="checkbox"/> NINGUNO | <input type="checkbox"/> PILOTES |
| <input type="checkbox"/> PENDIENTE | <input type="checkbox"/> LIMOS O ARCILLA | <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> CIMIENTO DE PIEDRA | <input type="checkbox"/> PILAS |
| <input type="checkbox"/> BORDE DE RÍO/QUEBRADA | <input type="checkbox"/> GRANULAR SUELTO | <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> ZAPATAS AISLADAS | <input type="checkbox"/> OTRO |
| <input type="checkbox"/> FINAL DEL VALLE | <input type="checkbox"/> GRANULAR COMPACTO | <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> ZAPATAS CORRIDAS | |
| <input type="checkbox"/> FONDO LACUSTRE | <input type="checkbox"/> ROCA | <input type="checkbox"/> E | <input type="checkbox"/> LOSA DE CIMENTACIÓN | |
| | | <input type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> CAJÓN | |

F. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

sin son discontinuos no es tan conveniente.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ÁREA DE PLANTA TIPO m2 FRENTE (X) mL
 AÑO DE REHABILITACIÓN ÁREA LIBRE % FONDO (Y) mL
 NÚMERO DE NIVELES ÁREA DEL TERRENO m2 ALTURA PB mL
 NÚMERO DE SOTANOS ALTURA PISO mL

PERMEABLE
O NO PERMEABLE.

ESTACIONAMIENTOS
 ESCALERAS

interiores / exteriores. 11) 503

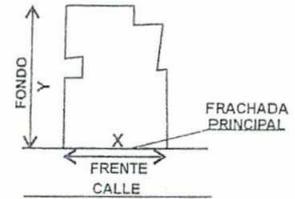
E. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

- SÓTANO
- SÓTANO INTERMEDIO
- MEZANINE
- PISO A MEDIA ALTURA
- ESCALERA EXTERNA
- CONTENIDO DE AZOTEA
- ESCALERA EXTERNA

- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO
- ENERGÍA ELÉCTRICA
- GAS
- INTERNET
- OTRA _____



ELEVACIÓN



PLANTA

observaciones -> seccion en relacion a la estructura.

F. IRREGULARIDADES

POSICIÓN RESPECTO A LA MANZANA: ESQUINA MEDIO AISLADO

IRREGULARIDADES EN PLANTA

IRREGULARIDADES EN ELEVACIÓN

EDIFICIO VECINO CRÍTICO

- TORCIONAL
- RETROCESO EXCESIVOS EN LAS ESQUINAS
- DISCONTINUIDADES EN EL SISTEMA DE PISO
- EJES ESTRUCTURALES NOPARALELOS
- ESCALERA EXTERNA

- PISO FLEXIBLE *BLANDO*
- DISTRIBUCIÓN DE MASA
- IRREGULARIDAD GEOMÉTRICA
- OTRA: _____

DE PISOS: _____
 SEPARACIÓN: _____ CM
 OTROS: _____

MATERIALES DE MUROS O PAREDES

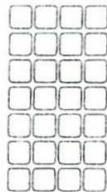
- CONCRETO REFORZADO
- CONCRETO PREFABRICADO
- BLOQUE
- LADRILLO
- TAPIA
- ADOBE
- ARCILLA HUECA
- MADERA
- PIEDRA
- ADOBE
- BAHAREQUE
- CARTON
- OTROS: _____

REFUERZO EN MAMPOSTERÍA

- SIN REFUERZO
- MAMPOSTERÍA CONFINADA
- MAMPOSTERÍA MAL CONFINADA
- LADRILLO
- TAPIA
- ADOBE
- ARCILLA HUECA
- CON REFUERZO INTERIOR
- OTRO: _____

SECCIONES QUE PREDOMINAN EN LA ESTRUCTURA

PERFILES	MATERIALES	SECCIÓN
RECTANGULAR	CONCRETO	<input type="checkbox"/>
PERFIL "G"	ACERO	<input type="checkbox"/>
T. CIRCULAR	PREFABRICADO	<input type="checkbox"/>
PERFIL "I"	MADERA	<input type="checkbox"/>
CAJA		
PERFIL "L"		
ARMADURA		
COLUMNAS		
TRABADOS PRINCIPALES		
TRABADOS SECUNDARIOS		
DIAGONALES		



VULNERABILIDAD

Posición en manzana: Esquina Medio Aislado

Irregularidad en planta

- Asimétrico (efectos de torsión)
- Aberturas en planta > 20 % (área o longitud)
- Longitud entrantes/salientes > 20 %
- En "L" u otra geometría irregular

Irregularidad en elevación

- Planta baja flexible
- Marcos o muros no llegan a la cimentación
- Columnas cortas
- Reducción de la planta en pisos superiores
- Apoyos a diferente nivel (laderas)
- Sistemas de entrepiso inclinados
- Grandes masas en pisos superiores
- Arreglo irregular de ventanas en fachada

Otras fuentes de vulnerabilidad

- Conexión excéntrica trabe-columna
- Péndulo invertido/una sola hilera de columnas
- Un elemento resiste más del 35% del sismo
- Columna débil-viga fuerte

Edificio vecino crítico

- No. de pisos: _____
- Separación: _____ cm
- Uso no.: _____
- Marcos
 - Sin daño
 - Muros
 - Daño medio
 - Otro
 - Daño severo
 - Pisos a diferente altura

SISTEMA ESTRUCTURAL

Material en muros

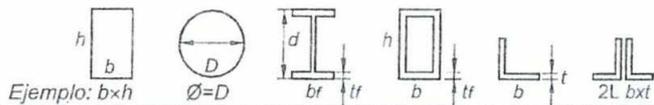
- Concreto reforzado
- Concreto prefabricado
- Tabicón de concreto (macizo)
- Bloque de concreto (20x40 cm)
- Ladrillo de barro macizo
- Tabique de arcilla hueco
- Paneles con capa de mortero
- Madera
- Piedra
- Adobe
- Bahareque (ramas/lodo)
- Material precario (débil: lámina/cartón/desecho)
- Otro: _____

Refuerzo en la mampostería

- Sin refuerzo
- Mampostería confinada
- Mampostería mal confinada (sin refuerzo en puertas/ventanas)
- Con refuerzo interior
- Otro: _____

Sección de elementos predominantes

	Forma						Material				Sección	
	Rectangular	Circular	Tubo circular	Secc H / I	Cajón	Secc L	Armadura	Concreto	Acero	Prefabricado	Madera	
Columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Trabes Principales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Trabes Secundarias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Diagonales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____



ESTRUCTURA PRINCIPAL VERTICAL

	Planta Baja		Niveles		Sótano	Apéndice	Cubos (escaleras / elevador)
	X	Y	X	Y			
Marcos							
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conc. prefabricado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cols. y losa plana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contrav.							
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubre varios pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros							
De carga mampostería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diagona mampost.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De concreto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
con vigas de acoplamiento:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marcos en el entrepiso representativo

Número de marcos paralelos: a X: _____ a Y: _____

Claro promedio: X = _____ m Y = _____ m

Número total de columnas: _____ (en todo el entrepiso)

No. crujías con contraviento: en X: _____ en Y: _____

No. crujías con muro diafragma: en X: _____ en Y: _____

Muros en el entrepiso representativo

Suma de longitudes de muros y espesor (t):

De concreto: $\sum L_x =$ _____ m, $\sum L_y =$ _____ m, $t =$ _____ cm

De mampostería: $\sum L_x =$ _____ m, $\sum L_y =$ _____ m, $t =$ _____ cm

Planos: Arquitectónico Estructural Memoria de cálculo Autoconstrucción (sin cálculo) Especificar: _____

SISTEMA DE PISO / TECHO

Sistema de piso

- Losa apoyada en trabes
- Losa plana (sin trabes)
- Vigas y piso de madera
- Vigas y enladrillado (bóveda catalana)
- Vigas, largueros y cubierta
- Armaduras y cubierta
- Armaduras 3D
- Arcos de mampostería

Distancia a ejes de:

Trabes secundarias: _____ cm

Vigas, viguetas o nervaduras: _____ cm

Largueros: _____ cm

Cubierta de techo

- Igual a sistema de piso
- Lámina metálica
- Lámina de asbesto/plástico
- Cartón o desecho
- Paneles
- Madera
- Paja
- Teja

Tipo de anclaje y separación: _____

Losa de concreto

- Maciza
 - Aligerada (reticular)
 - Prefabricada de concreto
 - Vigüeta y bovedilla
 - Lámina acanalada con capa de concreto (Losa-acero)
- Espesor total: _____ cm
- Capa compresión: _____ cm

Armaduras

- De acero De madera
- Peralte variable
- Claro: _____ m, Peralte: _____ m
- Separación armaduras: _____ m
- Sección cuerdas: _____
- Secc. diagonales: _____

Forma de la cubierta

- Techo plano horizontal
- Inclinado pendiente: _____ %
- Bóveda cilíndrica $\varnothing =$ _____ m
- Cúpula $\varnothing =$ _____ m

REHABILITACIÓN

Tipo

- Arquitectónicas
- Reparación estruct.
- Refuerzo
- Reestructuración
- Recimentación
- Encamisado concreto
- Encamisado acero
- Muros: malla y mortero
- Contrateo
- Adición de muros concreto
- Adición muros mampostería
- Contrafuertes externos
- Fibra carbono / sintéticos
- Otro

Descripción breve:

EVALUACIÓN DE DAÑOS

Problemas geotécnicos

- Grietas en el terreno circundante
- Hundimientos diferenciales
- Deslizamiento de ladera
- Socavación o Erosión
- Licuación de arenas
- Hundimiento (-) o emersión (+) general = _____ cm
- Inclinación del edificio: _____ %

Estructura

- Colapso total

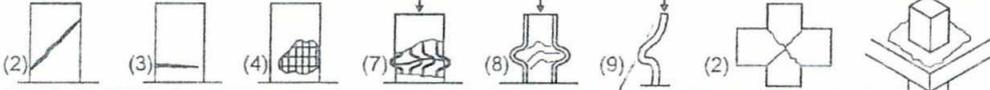
Colapso parcial

- Techo
- Planta baja
- Piso intermedio
- Sección del edificio _____ %
- Choque con edificio vecino

Daños máximos observables

Anotar la clave de entrepiso (N1, N2, ..., S1...)

Tipo de daño y características	Columnas	Trabes	Muros		Contraviento	Conexiones
			mampostería	de concreto		
1- Colapso / daño generalizado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Grietas inclinadas (por cortante)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- Grietas normales al eje (por flexión)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Aplastamiento concr. y barras expuestas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5- Fractura refuerzo longitudinal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6- Fractura refuerzo transversal o estribos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7- Pandeo de barras a compresión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8- Pandeo de placas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9- Pandeo global o inestabilidad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10- Falla de soldadura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falla de conectores (tornillos/remaches)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corrosión del acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armado del elemento (de concreto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Distancia entre estribos / atiesadores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sección del elemento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ejemplos de datos que se pueden recabar:	$b \times h / \emptyset$	$b \times h / d \times br, tr$	$t, h \times bc$	t	$b \times h / d \times br, tr$	$b \times h$



Sistema de piso / techo

- Colapso
- Grietas:
 - alrededor de columnas
 - al centro del claro
 - sobre las trabes
 - en las esquinas del tablero
- anchura máxima: _____ mm

Porcentaje de elementos dañados en el entrepiso crítico

	Grave	Medio	Clave de entrepiso
Columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trabes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contravientos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conexiones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Daño grave	Medio
Columnas, trabes, muros de concreto	Colapso Grietas por cortante > 2 mm Grietas por flexión > 5 mm Pandeo general Pandeo de placas Pandeo o fractura del refuerzo	> 1 mm > 2 mm
Mampostería	Grietas por cortante > 5 mm G. inclinada en castillo > 1 mm	> 2 mm ---

DAÑOS EN OTROS ELEMENTOS

Exteriores

- Vidrios
- Torres de anuncios
- Acabados
- Fachadas
- Balcones

- Pretilos
- Tanques elevados
- Bardas
- Otros: _____

Interiores

- Muros divisorios o particiones
- Cielos rasos/plafones
- Lámparas
- Escaleras

- Elevadores
- Instalaciones (Gas, Eléctrica, etc.)
- Derrames tóxicos

CROQUIS DEL INMUEBLE

(Marcar el Norte)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 ADMINISTRACION GENERAL
 DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

LOGO

FICHA No. 1 de:

FICHA PREDIAL URBANA

1.0.- IDENTIFICACION - UBICACION

ZONA

PROV CANTÓN METROP PARR MANZANA LOTE

1.1.- CLAVE CATASTRAL: 1 7 0 1

PROPIEDAD HORIZONTAL

BLOQUE PISO UNIDAD

1.2.- NUMERO DE PREDIO

HOJA MANZ LOTE

1.3.- CLAVE CATASTRAL ANTERIOR

PROPIEDAD HORIZONTAL

BLOQUE PISO UNIDAD

1.4.- DIRECCION

1.4.1.- NOMENCLATURA VIAL : código: nombre:

1.4.2.- No. INMUEBLE/CASA BLOQUE: PISO: UNIDAD:

1.5.- Dirección para Notificaciones al propietario:

1.5.3.- TELEF. CORREO ELECTRONICO

2.0.- IDENTIFICACION LEGAL

2.1.- REGIMEN DE TENENCIA: 2.1.1.- UNIPROPIEDAD 2.1.2.- PROPIEDAD HORIZONTAL

2.2.- PROPIETARIO NO IDENTIFICADO:

2.3.- IDENTIFICACION PROPIETARIO: NOMBRE DE POSESIONARIO(S):

2.3.1.- TIPO DE PERSONA: 2.3.1.1.- NATURAL 2.3.1.2.- JURIDICA PÚBLICA 2.3.1.3.- JURIDICA PRIVADA 2.3.1.4.- MUNICIPAL

2.4.- PROPIEDAD MUNICIPAL: 2.4.1.- CONDICION DE DOMINIO: USO PUBLICO AFECTADO AL SERVICIO PUBLICO USO PRIVADO

2.5.- TITULAR DE DOMINIO

2.5.1.- PERSONA NATURAL APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRES

2.5.1.1.- TIPO DE DOCUMENTO CC. CI/ PASAP. RUC No.

2.5.2.- CONYUGE APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRES

2.5.2.1.- TIPO DE DOCUMENTO CC. CI/ PASAP. RUC No.

2.5.3.- PERSONA JURIDICA: RAZÓN SOCIAL No. RUC

2.6.- NOMBRE DEL INMUEBLE:

2.7.- ADQUISICION: (datos de titulo de propiedad) 2.7.2.- OBJETO DE ADQUISICION (datos de titulo de propiedad)

PARROQUIA/BARRIO / URB / COMUNA

COD.	2.7.1.-FORMA DE ADQUISICION
01	COMPRAVENTA
02	HERENCIA / POSESION EFECTIVA
03	DONACION / CONTRIBUCION
04	ADJUDICACION
05	PERMUTA
06	SENTENCIA PARTICION JUDICIAL
07	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
08	DECLARATORIA BIEN MOSTRENCO
09	EXPROIACION

ETAPA MANZ LOTE

datos de unipropiedad:

datos de Propiedad Horizontal:

2.7.3.- ETAPA: BLOQUE: PISO: UNIDAD:

2.7.4.- DOCUMENTO TÍTULO DE PROPIEDAD

NOTARIA No. PROV. CANTON

FECHA DE PROTOCOLIZACION FECHA INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD

DIA MES AÑO DIA MES AÑO

43/499

4.2.5.-ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

4.0.- CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO ADICIONAL	AREA TOTAL (M2)	ESTADO DE CONSERVACION	AÑO DE CONSTRUCCION

DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO			
Habitacional	1	Recursos Naturales	15
Comercial	2	Habitacional/ agropec	16
Industrial	3	Lenocinio	17
Servicios	4	Viver /Jardín Botánico	18
Educación	5	Zoológico	19
Cultura	6	Diplomático	20
Salud	7	Banco - Financiera	21
Recreación y Deporte	8	Hotel	22
Religioso	9	Asistencia Social	23
Institucional Público	10	Gasolinera	24
Institucional Privado	11	Transporte terrestre	25
Transporte aéreo	12	Sin Uso	26
Protección ecológica	13		
Preservación Histórico-Cultural	14		

CODIGOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

MUROS:

MURO DE HORMIGON ARMADO	1
MURO DE HORMIGON CICLOPEO	2
MURO INCLINADO DE PIEDRA	3
MURO DE GAVIONES	4

CERRAMIENTO FRONTAL:

LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	5
LADRILLO/BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	6
ADOBE TAPIAL	7
MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	8
HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	9
DE PIEDRA	10
DE HIERRO	11

CODIGOS DE USOS CONSTRUCTIVOS / USO O LOCAL EN PH

AEROPUERTO	1	ESTACION DE BOMBEROS	25	PISCINA DESCUBIERTA	50
Almacen/ Comercio Menor/ Local	2	FUNERARIA	26	PISCINA CUBIERTA	51
AUDITORIO	3	GASOLINERA	27	PORCH	52
AULA	4	GALPON	28	RESTAURANTE	53
BALCON / TERRAZA	5	GARITA / GUARDIANIA	29	RETEN POLICIAL	54
BANCO / FINANCIERA	6	HOTEL	30	RECLUSORIO	55
BAÑOS SAUNA/TURCO/ HIDROMASAJE	7	HOSTERIA	31	Sala Comunal/Juegos/Gimnas	56
BATERIA SANITARIA	8	HOSTAL	32	Salas de hospitalización	57
BODEGA COMERCIAL / INDUSTRIAL	9	IGLESIA / CAPILLA	33	SALA DE CULTO	58
BODEGA	10	LAVANDERIA EDIFICIO	34	Sala de cine / Teatro	59
CASA	11	Lavandería / secadero abierto	35	Tanque de agua / Cisterna	60
CASA BARRIAL	12	Lavandería / secadero cubierto	36	TERMINAL TERRESTRE	61
CEMENTERIO	13	Lavadora de Autos	37	Invernadero	62
CENTRO COMERCIAL	14	MERCADO	38	Caballeriza	63
Centro Cultural	15	MEZZANINE	39	Estabio	64
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	16	MIRADOR	40	BARBECUE	65
Circulación vehicular cubierta	17	MOTEL	41	Comercio Especializado	66
Circulación peatonal cubierta, Halls, Corredores, Gradas, Ductos	18	NAVE INDUSTRIAL	42	CANCHAS	
CONVENTO	19	OFICINA	43	De césped sintético	67
Cuarto de Máquinas/Basura	20	OFICINAS EDIFICIO	44	Engramadas	68
DEPARTAMENTO	21	PATIO / JARDIN	45	Encementadas	69
Dispensario Médico/Centro de Salud	22	PARQUEADERO CUBIERTO	46	De arcilla	70
ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	23	PARQUEADERO DESCUBIERTO	47		
ESCENARIOS DEPORTIVOS CUBIERTOS	24	PARQUEADERO EDIFICIO	48	Fuentes de Agua/Espejos de	71
		PLANTA DE TRATAMIENTO DE AG	49		

5.- GRÁFICA DEL LOTE

5.1.- PLANO DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES

5.2.- UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

5.3.- FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

OBSERVACIONES: _____

ACTUALIZADOR PREDIAL

NOMBRE:

FECHA:

FIRMA:

SUPERVISOR

NOMBRE:

FECHA:

FIRMA:

FISCALIZADOR

NOMBRE:

FECHA:

FIRMA:

PROPIETARIO O INFORMANTE

NOMBRE:

FECHA:

FIRMA:

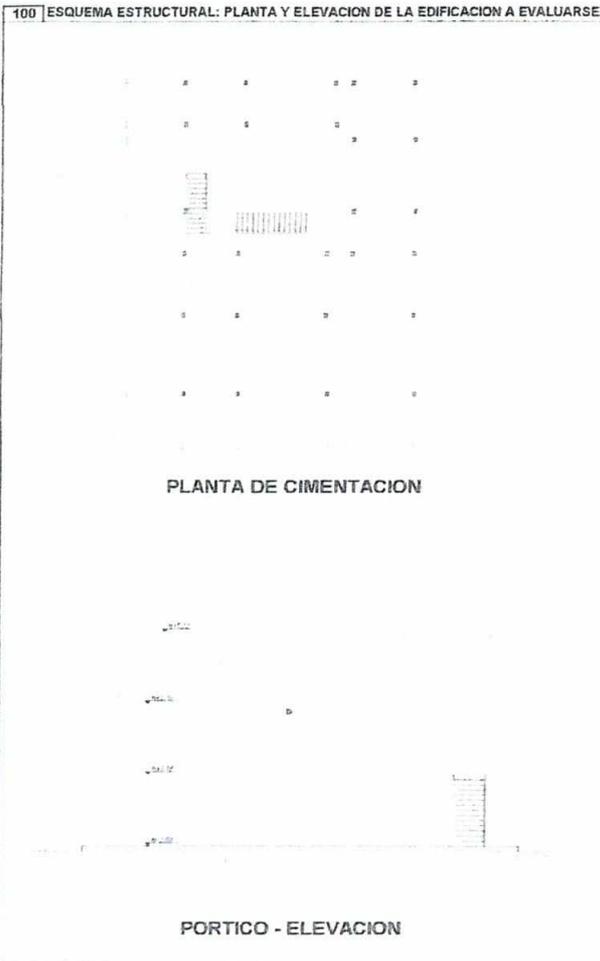
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EVALUACIÓN VISUAL RÁPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

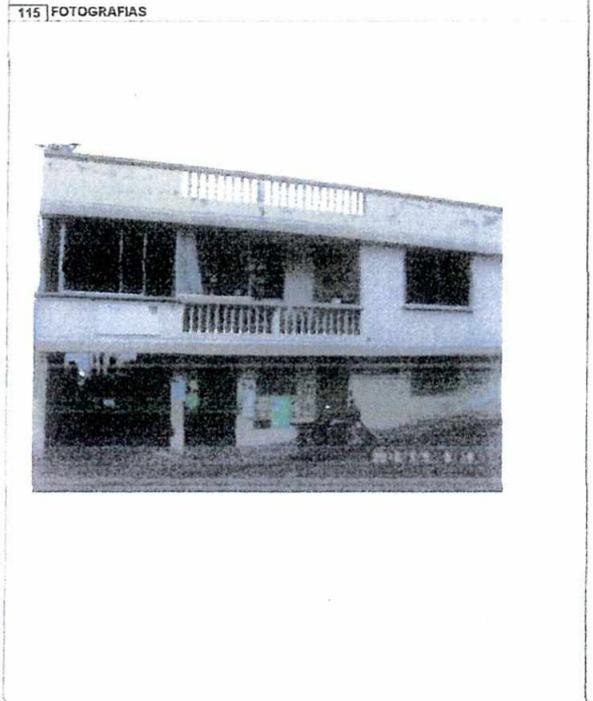


Código: LMU - 21 / REE

ANEXO N°1



101 DATOS EDIFICACION	
102 Nombre de la Edificación:	PINENLA AULES MIGUEL ANGEL
103 Dirección:	CALE ELEODRO AYALA
104 Sitio de referencia:	SECTOR EPICLACHIMA
105 Tipo de uso:	RESIDENCIAL
106 Número de pisos:	3
107 DATOS CONSTRUCCION	
108 Área construida:	411,96 M2
109 Año de construcción:	(desde 1998 antes de 2001)
110 Año de remodelación:	2008
111 DATOS DEL PROFESIONAL	
112 Nombre del evaluador	ING. ANCHALI PILLIZA LUIS WILSON
113 Cedula del evaluador	1705617635
114 Registro SENESCYT	1005-08-876335



200 TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL		
201 MADERA	W1	
202 Mampostería sin refuerzo	URM	
203 Mampostería reforzada	RM	
204 Mixta acero-hormigón o mixta madera-hormigón	MX	
205 Pórtico Hormigón Armado	C1 X	
206 Pórtico H. Armado con muros estructurales	C2	
207 Pórtico H. Armado con mampostería confinada sin refuerzo	C3	
208 H. Armado prefabricado	PC	
209 Pórtico Acero Laminado	S1	
210 Pórtico Acero Laminado con diagonales	S2	
211 Pórtico Acero Doblado en frío	S3	
212 Pórtico Acero Laminado con muros estructurales hormigón	S4	
213 Pórtico Acero con paredes de mampostería de bloque	S5	

300 PUNTAJES BASICOS, MODIFICADORES Y PUNTAJE FINAL S														
301 PARÁMETROS CALIFICATIVOS DE LA ESTRUCTURA		TIPOLOGÍA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL												
		W1	URM	RM	MX	C1	C2	C3	PC	S1	S2	S3	S4	S5
302	puntaje básico	4,4	1,8	2,8	1,8	2,5	2,8	1,6	2,4	2,6	3	2	2,8	2
303 ALTURA														
303A	baja altura (menor a 4 pisos)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
303B	mediana altura (4 a 7 pisos)	N/A	N/A	0,4	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2	0,4	N/A	0,4	0,4
303C	gran altura (mayor a 7 pisos)	N/A	N/A	N/A	0,3	0,6	0,8	0,3	0,4	0,6	0,8	N/A	0,8	0,8
304 IRREGULARIDAD														
304A	irregularidad vertical	-2,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1
304B	irregularidad en planta	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
305 CODIGO DE LA CONSTRUCCION														
305A	Pre-código moderno (construido antes de 1977) o auto construcción	0	-0,2	-1	-1,2	-1,2	-1	-0,2	-0,8	-1	-0,8	-0,8	-0,8	-0,2
305B	Construido en etapa de transición (desde 1977 pero antes de 2001)	0	0	0	0	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0
305C	Post código moderno (construido a partir de 2001)	1	N/A	2,8	1	1,4	2,4	1,4	1	1,4	1,4	1	1,6	1
306 SUELO														
306A	Tipo de suelo C	0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
306B	Tipo de suelo D	0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4
306C	Tipo de suelo E	0	-0,8	-0,4	-1,2	-1,2	-0,8	-0,8	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-0,8
307	PUNTAJE FINAL	3,5												

400 GRADO DE VULNERABILIDAD		
401	S menor a 2,0	Alta vulnerabilidad, requiere evaluación espacial
402	S entre 2,0 y 2,5	Medio vulnerabilidad
403	S mayor a 2,5	Baja vulnerabilidad

404 OBSERVACIONES: FIRMA RESPONSABLE EVALUACION

Referencia del formulario: FEMA154 (2002): Rapid Visual Screening of Buildings for Potential Seismic Hazards - A Handbook. 2nd edition. FEMA & NEHRP report, ATC, California

91
495

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

INSTRUCTIVO DE EVALUACIÓN VISUAL RÁPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Código: LMU - 21 / REE

100 ESQUEMA ESTRUCTURAL EN PLANTA Y ELEVACION DE LA EDIFICACION A EVALUARSE:

Realizar un esquema de la configuración de la estructura en planta y en elevación:
 Marcar los ejes y las distancias entre ejes y totales en las plantas
 Colocar las dimensiones de entre pisos y losas en el esquema de la elevación



101 DATOS DE LA EDIFICACION:

102 al 106 Registre los Datos actuales de la edificación lo más exacto posible.

107 DATOS CONSTRUCCION:

108 al 110 Registre el área y en el año que fue terminada la construcción o la remodelación

111 DATOS DEL PROFESIONAL:

112 al 114 Registre los Datos actuales del profesional evaluador a cargo del informe.

114 FOTOGRAFIAS

200 TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL: Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada.

- 201 Madera : Elementos estructurales vigas, columnas, bastidores, celosías, armaduras, en madera natural o laminada
- 202 Mampostería sin refuerzo : Muros de paredes portantes de ladrillo, bloque, adobe, bahareque, sin refuerzo de varillas de acero
- 203 Mampostería reforzada : Muros de paredes portantes de bloque o ladrillo con varillas de acero de refuerzo horizontal y vertical
- 204 Mixta acero-hormigón o mixta madera-hormigón : Combinación de elementos estructurales vigas y columnas de diferentes materiales
- 205 Pórtico Hormigón Armado : Elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado
- 206 Pórtico H. Armado con muros estructurales : Elementos estructurales vigas, columnas, y muros estructurales de hormigón armado a todo lo alto de la edificación
- 207 Pórtico H. Armado con mampostería confinada sin refuerzo : Elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado y muros portantes de mampostería sin varillas de acero
- 208 H. Armado prefabricado : Paneles portantes de hormigón armado prefabricado o elementos estructurales vigas y columnas de hormigón armado, prefabricadas y ensambladas en obra
- 209 Pórtico Acero Laminado : Elementos vigas y columnas conformadas por perfiles estructurales laminados en caliente o secciones armadas de placas laminadas en caliente
- 210 Pórtico Acero Laminado con diagonales : Pórticos de acero laminado en caliente y diagonales rigidizadoras de acero a todo lo alto de la edificación
- 211 Pórtico Acero Doblado en frío : Elementos vigas y columnas conformadas por secciones de acero de lámina delgada doblada en frío
- 212 Pórtico Acero Laminado con muros hormigón : Pórticos de acero laminado en caliente con muros de hormigón armado a todo lo alto de la edificación
- 213 Pórtico Acero con paredes mampostería : Pórticos de acero laminado en caliente con paredes divisorias de mampostería de bloque de hormigón

300 PUNTAJES BASICOS, MODIFICADORES Y PUNTAJE FINAL S

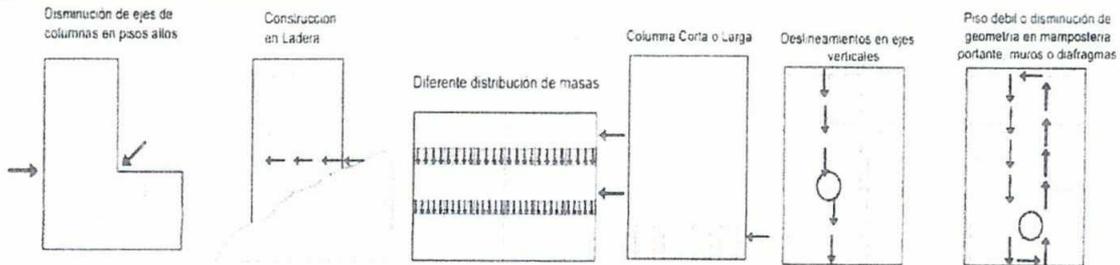
302 Puntaje básico

303 ALTURA

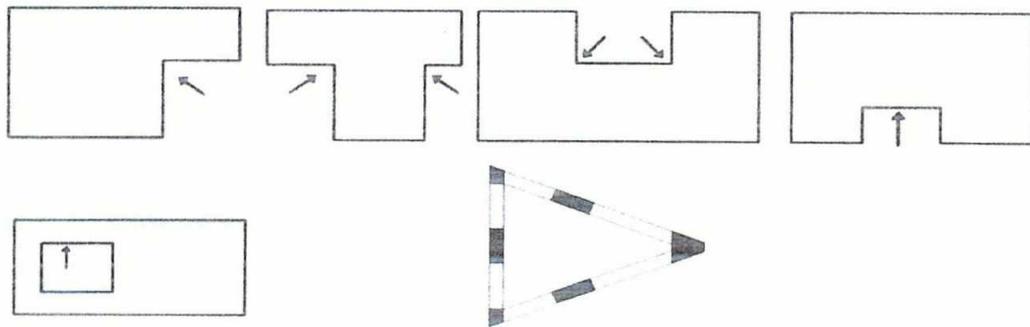
303A al 303B Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada.

304 IRREGULARIDAD: Marque con una X solo si una de estas irregularidades es el caso de la edificación evaluada

304A IRREGULARIDAD VERICAL: Cambios bruscos de rigidez vertical, construcción en ladera, columnas cortas, piso blando



304B IRREGULARIDAD EN PLANTA: Configuraciones tipo T, L, U, C, vacíos grandes interiores en pisos



305 CÓDIGO DE LA CONSTRUCCION

305A al 305B Período de construcción de la Edificación.

306 SUELO: Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada. (Ver mapa zonificación geotécnica de la ciudad)

- 306A Tipo de Suelo C Suelos densos o rocas blandas, Vs entre 360 y 760 m/s ó más de 50 número de golpes SPT ó resistencia no drenada igual o superior a 100 KPa
 - 306B Tipo de Suelo D Suelos rígidos con Vs entre 180 y 360 m/s, ó entre 15 y 50 golpes SPT ó resistencia no drenada entre 50 y 100 KPa
 - 306C Tipo de Suelo E Suelos blandos con Vs menor a 180m/s, arcillas con potencia superior a 3m con IP mayor a 20, humedad mayor al 40% ó resistencia no drenada inferior a 50KPa
- Para suelos de peores condiciones se requiere una evaluación especial (suelos licuables, arcillas sensitivas, turba y arcillas orgánicas, arcillas de alta plasticidad y estratos potentes, o rellenos no ingenieriles)

400 GRADO DE VULNERABILIDAD

401 al 403 Marque con una X la alternativa que esté acorde al puntaje final.

404 OBSERVACIONES: Indique si necesita reforzamiento o si hay alguna anomalía en la estructura que no contempla la evaluación de vulnerabilidad.

81
494

Quito, 01 AGO 2017

Oficio No. STHV - 1016

Coronel
Juan Zapata
SECRETARIO DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
Presente.-

Riesgo
[Signature]

Asunto: Edificaciones informales, evaluación estructural

De mi consideración:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda está a cargo de la ordenanza que establece el procedimiento para el licenciamiento de edificaciones informalmente construidas en el DMQ. Hemos venido trabajando coordinadamente con funcionarios de la Dirección de Gestión de Riesgos de su Secretaría, y este oficio tiene el objetivo de formalizar la colaboración específicamente en lo que respecta al trabajo conjunto para concluir la ficha de evaluación estructural de las viviendas a ser reconocidas.

Un insumo importante para la elaboración de la ficha son las diferentes consultorías de evaluación de riesgo que la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad ha desarrollado en sectores como Turubamba o San Francisco de Monjas. Para concluir la ficha de evaluación estructural que será uno de los requisitos básicos en el proceso de reconocimiento se requiere la información completa de estas consultorías y continuar el trabajo conjunto con la DMGR.

Atentamente,

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



RED/.

0001721

- A -

Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-0908

Quito D.M., **DESPACHADO 21 AGO 2017**

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
**SECRETARIO DE TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente

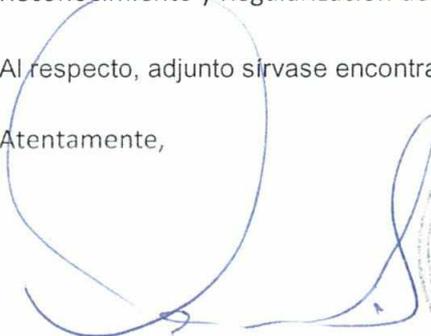
Asunto: Edificaciones informales, ficha de evaluación estructural

De mi consideración:

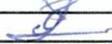
En atención al Oficio No. STHV-4016 de 01 de agosto de 2017, donde solicita a la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad la información completa de los estudios de consultoría ejecutados en los sectores de Turubamba, Parroquia Turubamba, y Laderas de San Francisco, Parroquia Calderón, para concluir con la ficha de evaluación estructural que la Secretaria a su cargo viene desarrollando dentro de la propuesta de Ordenanza Metropolitana para el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Informales.

Al respecto, adjunto sirvase encontrar la información solicitada en un CD.

Atentamente,


Dennis Suárez Falconí
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS



RESPONSABLES	NOMBRES	SIGLAS UNIDAD	SUMILLAS
Elaborado por:	Daysi Remachi	DMGR-AT	
Revisado por:	Jorge Ordoñez	DMGR-AT	
Autorizado por:	Dennis Suárez	DMGR-AD	
Fecha:	Agosto, 18 de 2017		

30 AGO 2018
Quito,
Oficio STHV-DMGT : 4407

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio No. 3725 de 31 de julio de 2018 que en fotocopia adjunto, por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Dirección a su cargo, se emita informe técnico respecto de la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sin tener contestación hasta la presente fecha; en tal razón, muy comedidamente solicito se atienda lo requerido con la urgencia que el caso amerita.

Atentamente,

Arq. Carlos Quezada Proaño

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado

c.c. Señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		

ING. DAYSI R.,
FAVOR REENVÍAR LA RESPUESTA
A LO SOLICITADO.

03/09/2018; JORGE O.

Conce. 2018 - 1150 416



Quito,
Oficio STHV-DMGT

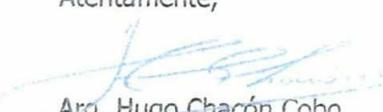
3725

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo se llevó a cabo el miércoles 25 de julio de 2018 la mesa de trabajo en la que se analizó el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y se dispuso por parte del señor Presidente de la Comisión se incorpore en el Artículo 1 del "Objeto" que las edificaciones a reconocerse deberán cumplir con las evaluaciones, diagnósticos estructurales y de riesgos; en tal razón me permito remitir la ficha de diagnóstico estructural que fue elaborada con los técnicos de la Dirección a su cargo, a fin de que se realice los comentarios pertinentes.

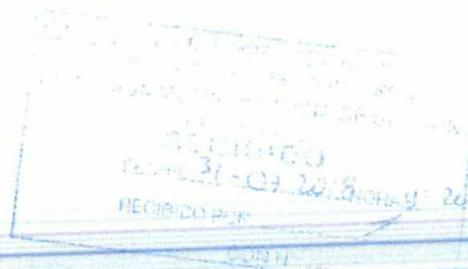
Atentamente,


Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-07-27
	Arq. Carlos Espinel		



6-09-2018

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

Información del ticket

Antigüedad: 0 m
Creado: 04/09/2018 - 15:18
Creado por: Rosero Ivonne
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA GENERAL SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD::D.M. de Gestión de Riesgos

Identificador del cliente: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Rivera
 Paspuel Christian Paúl

Información del cliente

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

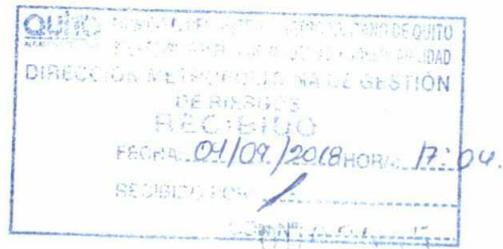
🔊 Tickets abiertos (cliente) (475)

Torge O' favor atender urgente 5a vez Wry 2

Artículo #1 – PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL DMQ

Creado: 04/09/2018 - 15:18 por Rosero Ivonne
De: SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Para: SECRETARIA GENERAL SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD::D.M. de Gestión de Riesgos
Asunto: PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL DMQ
Adjunto (MAX B): 2018-SGC-2826.pdf , 266.7 KBytes

VA GESTION DE RIESGOS 2018-SGC-2826



*ING. DAYSI R.,
FAVOR ENVIAR UNA COPIA
DE LA RESPUESTA DEB SE
ENVIÓ A EA STAV.*

06/09/2018

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2016
SEGUIMOS CONSTRUYENDO TECNOLOGIA.

*Recibido AT
06/09/2018
14:33*

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2018- 2826

Quito D. M., 04 SET. 2018

TICKET GDOC: 2016-102791

Ingeniero
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente.-

Asunto: Se informe técnico.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, me permito solicitar a usted se remita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, a la Comisión de Uso de Suelo, de manera inmediata, el informe técnico respecto a la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del Proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que fue realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMGT-4407 de 30 de agosto de 2018.

Atentamente,



Abg. Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Adjunto:

- Copia oficio No. STHV-DMGT-4407 (1 hoja)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-09-04	
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2018-09-04	

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos
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

0000535

2)

488



No TRÁMITE: 11116
FECHA DE INGRESO: 30 AGO 2018
RECIBIDO POR: Graciela Salcedo
INF 3052300 EXT 12304 - 12320

Quito,
Oficio STHV-DMGT

4407

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio No. 3725 de 31 de julio de 2018 que en fotocopia adjunto, por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Dirección a su cargo, se emita informe técnico respecto de la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sin tener contestación hasta la presente fecha; en tal razón, muy comedidamente solicito se atienda lo requerido con la urgencia que el caso amerita.

Atentamente,

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado
c.c. Señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		



Fecha: 30 AGO 2018 Hora 11:20

Nº. HOJAS -UNA-
Recibido por:

Graciela Salcedo
10:30'

2018-132002,
2016-107791/



30 AGO 2018

Handwritten signatures and notes in blue ink.

Quito,
Oficio STHV-DMGT

4407

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio No. 3725 de 31 de julio de 2018 que en fotocopia adjunto, por disposición de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Dirección a su cargo, se emita informe técnico respecto de la ficha de diagnóstico estructural con el fin de continuar con la revisión del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sin tener contestación hasta la presente fecha; en tal razón, muy comedidamente solicito se atienda lo requerido con la urgencia que el caso amerita.

Atentamente,

Handwritten signature of Carlos Quezada Proaño

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado
c.c. Señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	<i>Handwritten signature</i>	2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 30 AGO 2018 Hora 11:20

Nº. HOJAS - OCHA +

Recibido por: *Handwritten signature*

Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like 'Ramon', 'J. Lora', 'M. Lopez', and 'S. Garnica'.

30 AGO 2018

Quito,
Oficio STHV-DMGT : 4406

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, me permito remitir la última versión del proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, la cual fue revisada en la mesa de trabajo del 25 de julio de 2018, convocada por parte de la Comisión que usted preside.

Atentamente,

Handwritten signature of Carlos Quezada Proaño in blue ink.

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	<i>Handwritten signature in blue ink.</i>	2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 30 AGO 2018 Hora 11:24

Nº. HOJAS -DECS-
Recibido por: *Handwritten signature in blue ink.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
<p>El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.</p> <p>Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.</p> <p>Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.</p> <p>Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;</p> <p>En la compra venta de bienes 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</p>	<p>El desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.</p> <p>Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica, de ingenierías, y además no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la autoridad.</p> <p>Esta informalidad o falta de reconocimiento produce desactualización en el catastro, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejarse en el catastro la verdadera situación real de las edificaciones implantadas en el lote de terreno.</p> <p>Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiero Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble;</p> <p>En la compra venta de bienes 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</p>

11

484

como son la de una multa y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

El Municipio del Distrito Metropolitano reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, del 27 de marzo del 2006. El 10 de Julio del 2008 se suscribió la Ordenanza Metropolitana 3737 para reconocer las edificaciones de los barrios en proceso de regularización. Esta ordenanza fue a su vez expresamente derogada por la Ordenanza Metropolitana 434, del 24 de septiembre del 2013, la cual tuvo una vigencia de dos años. Solamente el último proyecto normativo incluyó una ficha para dimensionar la vulnerabilidad estructural.

Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

futuras como son la de una multa y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.

El Municipio del Distrito Metropolitano 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.

Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos 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.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el gobierno autónomo descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

<p style="text-align: center;">EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONSIDERANDO:</p> <p>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;</p>	<p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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%.</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONSIDERANDO:</p> <p>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;</p>
--	--

10

483

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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";</p> <p>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";</p> <p>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;</p> <p>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";</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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";</p> <p>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";</p> <p>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;</p> <p>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";</p>
--	--

<p>Que, el artículo 494 Ibídem textualmente expresa que: "las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";</p> <p>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. (...)";</p> <p>Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, 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.</p> <p>Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos</p>	<p>Que, el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que hace relación a la prescripción señala: "Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.</p> <p>El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.</p> <p>El plazo de prescripción de las sanciones comenzara a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.</p> <p>Que, el artículo 494 Ibídem textualmente expresa que: "las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";</p> <p>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. (...)";</p> <p>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.</p> <p>Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de</p>
---	---

9

482

<p>en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.</p> <p>Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."</p> <p>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. (...)";</p> <p>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 (...)";</p> <p>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</p>	<p>riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.</p> <p>Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."</p> <p>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 (...)".</p> <p>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. (...)";</p> <p>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 (...)";</p> <p>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</p>
--	---

realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;

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 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.

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 entregada, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar; y,

realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;

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 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."; y,

9

481

<p>En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 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.</p> <p style="text-align: center;">EXPIDE: ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES</p> <p>Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones informales existentes públicas y privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, en cumplimiento a lo que establece la disposición transitoria Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo a partir de la sanción de la presente ordenanza, acto administrativo que actualizará el catastro municipal a través de la cédula catastral, en la que conste el área real de la edificación, información que será remitida al Registro de la Propiedad.</p> <p>Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes", LMU (22).</p> <p>Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, excluyendo los casos no admisibles que se expresan en este cuerpo normativo.</p> <p>Artículo 4.- Plazo. El plazo de la presente ordenanza es indefinido; sin embargo los administrados deberán proceder a solicitar a la municipalidad el reconocimiento de sus edificaciones en un plazo de dos (2) años, contados a partir de su sanción, sin el cobro de las tasas retributivas señaladas en la ordenanza.</p>	<p>En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 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.</p> <p style="text-align: center;">EXPIDE: ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES</p> <p>Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes públicas y privadas ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que no cumplen normas administrativas y reglas técnicas.</p> <p>Estas edificaciones previo su reconocimiento, deberán presentar un diagnóstico o estudio estructural, que garantice a las personas un hábitat seguro, vivienda adecuada y digna; además que estas cumplan estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos.</p> <p>Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Existentes" LMU (22).</p> <p>Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, excluyendo los casos no admisibles que se expresan en este cuerpo normativo.</p> <p>Artículo 4.- Plazo. El plazo para el inicio del reconocimiento de las edificaciones existentes, será de dos (2) años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza sin multa alguna, debiendo indicar que a partir del vigésimo quinto mes se procederá con la respectiva multa de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.</p>
--	--

Vencido el plazo indicado, la instancia competente, procederá con el cobro de las tasas retributivas por el reconocimiento de la edificación y la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La LMU 22 es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce la existencia de una edificación de manera integral que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales.

~~El proceso de reconocimiento no regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.~~

~~**Artículo 6.- Objetivos.** La presente Ordenanza tiene como objetivos los siguientes:~~

- ~~• Reconocer las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes.~~
- ~~• Reconocer las edificaciones informales existentes en asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando hayan sido legalizados mediante la respectiva ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, que cuenten con escrituras individualizadas; y, los que se encuentren en zonas catalogadas como en riesgo mitigable, previamente a entrar en el proceso de reconocimiento deberán haber ejecutado las medidas de mitigación pertinentes.~~
- ~~• Actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad.~~

~~**Artículo 7.- Beneficios.** Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:~~

Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La LMU 22 es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumplan lo establecido en la presente ordenanza.

La obtención de la LMU 22 no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realicen en dicho inmueble.

Artículo 6.- Objetivo. La presente Ordenanza tiene como objetivo elaborar un levantamiento arquitectónico, la matriz de evaluación que determinará el diagnóstico o estudio estructural de las edificaciones existentes que han sido construidas sin haber obtenido las autorizaciones municipales, lo que permitirá actualizar el catastro con el área real del inmueble, de manera similar la actualización de la información en el Registro de la Propiedad, quien marginara dicha información en la escritura de propiedad del inmueble .

z

08h

- ~~• Proceder al reconocimiento de edificaciones informales que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales anteriormente.~~
- ~~• Realizar modificaciones y ampliaciones a la edificación reconocida, dentro de los procedimientos establecidos en la normativa legal vigente.~~
- ~~• Los administrados propietarios de la edificación reconocida podrán voluntariamente sujetarse a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y adicionalmente transferir el dominio de las unidades constructivas individualizadas. **Se traslada al Art.8 Derecho vinculado.**~~

Artículo 8.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

~~Edificaciones informales existentes que concluyeron su proceso constructivo antes de que prescriba la potestad sancionadora del Municipio, es decir con menos de cinco años de existencia.~~

Edificaciones informales existentes registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles.

Artículo 7.- Casos admisibles. Podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

Las edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales.

Las edificaciones reconocidas existentes, posteriormente podrán acceder a las modificaciones y ampliaciones dentro de los procedimientos formales establecidos en la normativa legal vigente.

Las edificaciones existentes en obra gris, entendiéndose las construcciones que se encuentran terminadas o concluidas la estructura portante y que comprende además la adecuación de la parte del cableado y las conexiones de las instalaciones.

Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que son sujetas de reforzamiento, podrán continuar con el trámite hasta obtener la respectiva licencia de reconocimiento.

Artículo 8.- Derecho vinculado al reconocimiento. Los administrados propietarios de la edificación reconocida podrán voluntariamente sujetarse a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y adicionalmente transferir el dominio de las unidades constructivas individualizadas.

Artículo 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:

~~Edificaciones existentes que en base a la evaluación estructural determine que no son susceptibles de reforzamiento.~~

Edificaciones existentes registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con

<p>Las edificaciones informales existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.</p> <p>Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>Las edificaciones informales existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>Las edificaciones informales existentes sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al petionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del petionario;</p> <p>Las edificaciones informales existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.</p> <p>Artículo 10.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.</p>	<p>protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles.</p> <p>Edificaciones existentes, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>Las edificaciones existentes implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o de protección especiales.</p> <p>Edificaciones existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios.</p> <p>Las edificaciones existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>Las edificaciones existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>Las edificaciones existentes sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al petionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del petionario;</p> <p>Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.</p> <p>Las edificaciones existentes que en base al diagnóstico o estudio estructural se determine que no son sujetas de reforzamiento, no podrán continuar con el trámite, del particular la Administración Zonal correspondiente notificará a la Agencia Metropolitana de Control para que se tome las medidas legales pertinentes.</p>
---	--

9

bt h

Artículo 11.- Facultad de priorización. Cuando el reconocimiento de edificaciones ~~informales~~ existentes se realice por iniciativa municipal, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, será la competente para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para él reconocimiento de edificaciones ~~informales~~ existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 12.- Autoridad competente para conferir la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones ~~Informales~~ Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes técnicos otorgados por las Entidades Colaboradoras.

Artículo 13.- Requisitos. Previo al reconocimiento de las edificaciones ~~informales~~ existentes deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas;
- Formulario normalizado mediante resolución administrativa;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Memoria fotográfica;
- Fotocopia de Escritura;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico o estudio estructural de la edificación

Artículo 14.- Procedimiento. Para iniciar el reconocimiento en los procedimientos simplificado y ordinario, el administrado deberá presentar una declaración juramentada debidamente protocolizada señalando que la información que presenta sobre el levantamiento de la edificación existente se ajusta a la verdad; a la misma se adjuntarán los requisitos, fotografías exteriores e interiores actualizadas de la edificación, y los planos arquitectónicos implantados en el levantamiento del lote georreferenciado, establecidos en la resolución administrativa elaborada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento a través del "procedimiento simplificado" se lo realizará en edificaciones existentes que no cuentan con autorización municipal, pero respetan la zonificación asignada en el PUOS y el cumplimiento de Reglas Técnicas, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia, debiendo aclarar que las edificaciones que tengan desde cuatro pisos de altura en adelante deberán presentar un estudio estructural.

El reconocimiento a través del "procedimiento ordinario" se lo realizará en edificaciones que no respetan la zonificación asignada en el PUOS y no cumplen Reglas Técnicas, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia, debiendo aclarar que las edificaciones que tengan desde cuatro pisos de altura en adelante deberán presentar un estudio estructural.

Con el cumplimiento de los requisitos y tomando en consideración la Resolución Administrativa de aplicación a esta ordenanza, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación informal existente LMU 22, en la cual deberá constar el plazo para la ejecución de las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico estructural o estudio estructural.

Artículo 15.- Condiciones para declarar edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento LMU 22 de la edificación informal existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos 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

5

478

comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio, previo a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se perfeccionará el acto administrativo de autorización de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, una vez cumplidos los trabajos constructivos que arrojo el diagnóstico o estudio estructural.

Artículo 16.- Reconocimiento de edificación informal existente en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal.-

Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requiere que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, el consentimiento del 75% de los copropietarios, quienes aceptan las edificaciones informales realizadas en la copropiedad. Si las modificaciones alteran el cuadro de alcúotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alcúotas de copropiedad de uso exclusivo y de áreas de uso común, y elevar la declaratoria a escritura pública. (procedimiento)

Artículo 17.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el lote o inmueble corresponde a un porcentaje que se encuentra en derechos y acciones, podrán reconocer la edificación siempre que cuente con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 18.- Nulidad de la licencia de reconocimiento. Las administraciones zonales a cuyo conocimiento llegare información de que para la concesión de la licencia de reconocimiento LMU 22, el peticionario ha utilizado documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no 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 hubiera lugar.

Artículo 19.- Sanciones y multas. La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios abreviados a los propietarios que hayan construido edificaciones informales, siempre y

cuando estas hayan sido construidos hace menos de cinco (5) años, contados desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

Artículo 20.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones informales existentes implica, que el propietario se compromete a través de un profesional estructural competente a presentar el diagnóstico o estudio estructural dependiendo el número de pisos de la edificación previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes LMU 22.

Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente en el plazo máximo de tres (3) años a la Agencia Metropolitana de Control el inicio de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determine el diagnóstico o estudio 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, en tal razón, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones existentes reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con las autorizaciones municipales y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 21.- Tarifa a pagar por los informes técnicos y certificados de conformidad emitidos por las entidades colaboradoras previo a la obtención de la LMU 22, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

Formula.....

Artículo 22.- Tasa retributiva por la autorización y emisión de la LMU 22, por parte de la municipalidad, se aplicarán las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

7

477

T1: Para edificaciones informales existentes que se encuentran dentro de los coeficientes de edificabilidad permitidos por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$T1 = AB1 \times C1 \times F1$$

AB1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C1= Costo del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F1= Factor diferencial fijo equivalente al uno por mil (1x1000).

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
601 en adelante	3.6 x 1000

T2: Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la fórmula T2; además edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$$T2 = AB2 \times C2 \times F2$$

AB2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

C2= Costo promedio del metro (m2) cuadrado de construcción actualizado determinado por la instancia competente municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F2)
1 - 120	1.5 %

121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
601 en adelante	4.0 %

El valor del m2 de construcción establecido en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son:

- **A** (Popular),
- **B** (Económico),
- **C** (Normal),
- **D** (Primera),
- **E** (Lujo) y;
- **F** (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para determinar los valores a cobrarse por concepto de esta tasa se observarán los siguientes porcentajes:

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

T3: En edificaciones informales existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMU 22 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al reconocimiento de las edificaciones que superan los coeficientes de edificabilidad tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se aplicará la fórmula de reconocimientos de derechos urbanísticos, siendo la siguiente:

3

924

T3= T1 +T2	
<p>Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida T3 se descontará el área construida, que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.</p> <p>Para efectos de esta ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales existentes el COS P. Baja y COS Total se calculan utilizando el área bruta total de construcción.</p> <p>Otros rubros aplicables:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasa de emisión de licencia; • Recargo por concepto de licenciamiento extemporáneo y, • Multa por haber llevado a cabo un proceso constructivo sin los permisos correspondientes; • Sanción por afectación de derechos urbanísticos; • Compra de ZUAE. <p>La multa por haber llevado a cabo un proceso constructivo sin los permisos correspondientes será aplicable únicamente para aquellas edificaciones construidas hace cinco años o menos.</p> <p>La sanción por afectación de derechos urbanísticos será aplicable solo para aquellas edificaciones que no cumplen con normativa urbanística.</p> <p>La ZUAE se aplicará y calculará en base al volumen de la construcción que excede lo contemplado en la normativa urbanística, ya sea por exceder el COS, el número de pisos, no haber respetado los retiros, entre otras. (Se contrapone con la tasa 2).</p> <p>DISPOSICIONES GENERALES. –</p> <p>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:</p> <p>g) Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes, LMU (22).</p> <p>SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones informales existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas</p>	

construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

TERCERA.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones informales 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 en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y el diagnóstico o estudio estructural de la edificación, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores existentes, en las que se depositaron garantías por ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente; y, además se 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.

QUINTA. - 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 o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento.

SEXTA.- Una vez obtenida la LMU 22, 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 determine el diagnóstico o estudio estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.- Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico o estudio estructural, a la Agencia Metropolitana de Control, le corresponde 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.

2
575

<p>OCTAVA.- El ajuste de excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable la rectificación y regularización a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, para posteriormente acceder al proceso de reconocimiento de edificaciones existentes.</p> <p>NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes serán sancionados anualmente de forma progresiva con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control. Artículo 76 literal i) Constitución de la República del Ecuador.</p> <p>NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de las edificaciones existentes, el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. Las multas compulsivas o coercitivas, dentro del procedimiento sancionatorio principal se aplicarán mediante resolución del siguiente modo:</p> <p>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 ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.</p> <p>De continuar el desacato para proceder al reconocimiento de la edificación existente, se sancionará con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por ciento (1 %) anual en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.</p> <p>Este procedimiento sancionatorio estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.</p>	
---	--

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Administración General dispondrá de los fondos, y de las gestiones de sus dependencias, necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

SEGUNDA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones ~~informales~~ existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

TERCERA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, emitirá en un término de sesenta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los demás requisitos y flujos de los procedimientos para el reconocimiento de las edificaciones informales existentes, referida en esta ordenanza.

Estas entidades coordinarán con la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la elaboración de la matriz para el diagnóstico estructural de las edificaciones.

CUARTA.- En el término de sesenta días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Informática, las Entidades Colaboradoras acreditadas y las Administraciones Zonales procederán a la adecuación de los sistemas informáticos, a la capacitación del personal de los órganos competentes del municipio y su implementación.

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 registro y/o reconocimiento de edificaciones existentes, conforme la presente ordenanza.~~

hth

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 del documento normalizado para el registro 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.

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 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.

DISPOSICIONES FINALES. –

PRIMERA.- 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 del plazo concedido en la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los procedimientos administrativos iniciados en contra de quienes hayan construido sin contar con los correspondientes permisos o licencias municipales seguirán el debido proceso de conformidad con el Régimen Sancionador.