

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

PASAJE E14-B, CASA N15-27 Y CALLE VERDE CRUZ, TELEF: 02 2220-306, BARRIO LA VICENTINA, PARROQUIA DEL ITCHIMBIA, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 28 de Agosto del 2.018

Señor Abogado

DIEGO CEVALLOS SALGADO

Alcance al GDOC-2018-104176 ✓

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

De mis consideraciones:

Hugo Efrain Medina Rivadeneira, de 69 años de edad "ADULTO_MAYOR", se dirige a usted muy respetuosamente para adjuntar las siguientes copias de documentos encontrados en las bodegas del fondo del predio 53408, que tengo en obra gris por más de 27 años atrás, que completaría los Permisos del Cerramiento Sur y Oeste de toda mi propiedad, desde el año 1.991:

- 1.-No. 0000931 del Informe: 00931-ZC del 11 de Marzo de 1.997 por 10 (Diez) metros de LONGITUD, del cerramiento SUR
- 2.- No.0001238 del Informe:01238-ZC del 24 de Marzo de 1.997 por 30 (TREINTA)metros de LONGITUD del cerramiento SUR
- 3.- Foto a Colores de la construcción en obra gris que le tengo como bodegas desde el año 1.991, esto es de más de 27 años, que mi sueño es terminar esta obra CON UNA AMPLIACION de unos 130 metros cuadrados más o menos con loza de hormigón y en la parte superior dos cuartos de servicio con dos baños completos con cubierta de loza delgada liviana

Estaré en día Lunes próximo a las diez de la mañana para exponer mi caso y pedirles que me faciliten el trámite por medio de los departamentos correspondientes del Municipio de Quito y de las Entidades Colaboradoras privadas que ustedes han puesto para terminar esta AMPLIACION y convertirlo en un departamento habitable para una de mis hijas con préstamos del BIESS.

Desde ya les quedo muy reconocido por su favorable atención

Atentamente,



HUGO E. MEDINA R.

CC: 170249862-5

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 28 AGO 2018 Hora 11:05

Nº. HOJAS CUATRO

Recibido por: 

Handwritten notes:
20/08/18
Sr. Reguero
Sr. Salgado
2018

Consuelo Pillojo --> 1
DOCUMENTOS 0000931

PERMISO DE CERRAMIENTO

DES PACHADO 11 MAR 1997

INFORME : 00931-ZC
Fecha Ingreso : 97.02.26
Fecha Despacho : 97.03.07

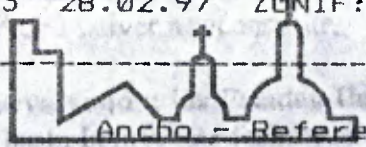
IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario : HUGO MEDINA RIVADENEIRA Ced/Pasap: 1702498625
C.Catastral : 10005-11-011-000-000-000 No.Predio: 53408
Zona : YAVIRAC Parroquia: SAN BLAS Sector: 3407
Barr/Urba. : LA VICENTINA Lote/Casa: 293
Calle : PASAJE LINZ 2

DOCUMENTOS HABILITANTES

IRM 75905 28.02.97 ZONIF: D304 USOS:R2

INFORME TECNICO



Nombre de Calle PASAJE LINZ 2
Ancho - Referencia LINEA DE CERRAMIENTO ACTUAL

AREAS GENERALES (m2)
TERRENO : 600.00 m2
FRENTE : 10.00 m
LONG.CERRAMIENTO : 10 m
PRESUPUESTO : S/. 3,000,000.00

OBSERVACIONES

METROPOLITANO

ALTURA MAXIMA SERA DE 3M MEDIDOS EN FORMA PARALELO AL NIVEL NATURAL DEL SUELO

- Cualquier alteración del permiso lo anula.
- El propietario se sujetará estrictamente a la construcción del cerramiento.
- En caso de extralimitarse se ordenará el derrocamiento a costa del interesado.
- Los cerramientos se construirán en linderos que señalen las escrituras respectivas.
- Este permiso no significa titulo legal alguno que pueda hacerle valer contra terceros, ni que vaya en su perjuicio.
- Este permiso tiene una validez de dos años.

PERMISO DE CERRAMIENTO

0001238

DESPACHADO 24 MAR 1997

INFORME : 01238-ZC
Fecha Ingreso : 97.03.17
Fecha Despacho: 97.03.19

IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario : HUGO MEDINA RIVADENEIRA Ced/Pasap: 1702498625
C.Catastral : 10005-11-011-000-000-000 No.Predio: 53408
Zona : YAVIRAC Parroquia: SAN BLAS Sector: 3408
Barr/Urba. : LA VICENTINA Lote/Casa: 293
Calle : PASAJE LINZ 2.

DOCUMENTOS HABILITANTES

IRM 75905 20.02.47 ZONIF: D 304 USOS: R2

INFORME TECNICO

Nombre de Calle PASAJE LINZ
Ancho Referencia LINEA DE CERRAMIENTO ACTUAL.

AREAS GENERALES (m2)
TERRENO : 600.00 m2
FRENTE : 10.00 m
LONG.CERRAMIENTO : 30 m
PRESUPUESTO : S/. 3,000,000.00

CERRAMIENTO MEDIANEROS : SI ALTURA 2.50 m Medidos desde el nivel natural del terreno.

METROPOLITANO

OBSERVACIONES

LA ALTURA DEL CERRAMIENTO SERA MAXIMO DE 3.50M MEDIDOS PARALELAMENTE AL NIVEL NATURAL DEL TERRENO. Y DE ACUERDO A LOS LINDEROS Y DIMENSIONES ESTIPULADAS EN LA ESCRITURA.

Cualquier alteración del permiso lo anula.

El propietario se sujetará estrictamente a la construcción del cerramiento.

En caso de extralimitarse se ordenará el derrocamiento a costa del interesado.

Los cerramientos se construirán en linderos que señalen las escrituras respectivas.

Este permiso no significa título legal alguno que pueda hacerlo valer contra terceros, ni que vaya en su perjuicio.

Este permiso tiene una validez de dos años.

5700002018
104176
Prestis
D:
53408
Hugo
Estalin
Molina
Rindori
Rosa
EVA
C. 1015-27
Verde
Cruz
LA
VENTINA

PB. - BODEGAS
desde el año 1991

Tierra Firme
Dura CALIBRADA



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

PASAJE E14-B, CASA N15-27 Y CALLE VERDE CRUZ, TELEF: 02 2220-306, BARRIO LA VICENTINA, PARROQUIA DEL ITCHIMBIA, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 23 de Agosto del 2.018

Señor Abogado

DIEGO CEVALLOS SALGADO

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

De mis consideraciones:

HUGO EFRAIN MEDINA RIVADENEIRA, de nacionalidad Ecuatoriana, de profesión C.P.A.-AUDITOR-JUBILADO, de 69 años de edad "ADULTO MAYOR", domiciliado en el Pasaje E14-B, casa N15-27, predio 53408, del barrio La Vicentina de la parroquia del Itchimbia del D.M.Q., se dirige a usted muy respetuosamente y por su intermedio a la COMISION GENERAL DE USO DE SUELOS DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO para que analicen mi petición como un caso excepcional, me reciban personalmente en COMISION GENERAL su comisión y tengan la gentileza de disponer al Departamento correspondiente del Municipio de Quito, Zona Centro y demás instituciones privadas colaboradoras que intervengan, para que autoricen emitir la Licencia y Permiso de Construcción al fondo de mi predio ya que desde el 22 de Octubre del 2.014 que adjunto a este escrito una copia, no consigo por emisión de Códigos Legales y Ordenanzas Municipales caducadas que mi predio recién por el año 2.010 le han puesto como Zona de Riesgo Protección Ecológica, que me ha costado mucho tiempo levantar esa ZONIFICACION de la cual ya estoy libre para construir según la Cedula Catastral, Informe de Regulación Metropolitana basado en informes técnicos de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, de una área aproximada de 130 m2, que es la Construcción de una loza de Hormigón y en la terraza dos cuartos de Servicio con dos baños completos con una cubierta delgada y de hormigón y terminarlo, para convertir estas bodegas de obra gris que tengo desde el año 1.991, esto es 27 años atrás en un departamento completo habitable, presentando los Planos Arquitectónicos que ya tengo, Planos Estructurales, Planos de Instalaciones eléctricas de agua y desagües, así como el Estudio de Suelos e Informe Técnico del Departamento de Gestión de Riesgos del Municipio de Quito que ya lo tengo, para todos estos trámites y construcciones primero tendré que hacer Préstamos Quirografarios en el BIESS una vez que ustedes me den dicho permiso de construcción.

Mi sueño como ADULTO MAYOR es terminar esta construcción y entregar a mis cuatro hijas todo legalmente, sería después de un tiempo que pague las deudas contraídas para hacer los trámites legales para convertirlo en propiedad horizontal, hacer predios independientes y las respectivas Escrituras Públicas, en este proceso debo conseguir préstamos quirografarios en el BIESS para ahora si hacer los Planos Arquitectónicos de Todo lo que tengo Construido que es 790,29 m2 de Construcción Cubierta y 20,91 m2 de área de adicionales constructivos según la Cedula catastral, Informe de Regulación Metropolitana que en la Pro - secretaria del Concejo Metropolitano de Quito, el abogado Renato Delgado me confirmo una vez más que estos son documentos públicos legales que respaldan LA LEGALIDAD DE LOS 790,29 M2 DE CONSTRUCCION CUBIERTA QUE TENGO EN MI PREDIO 53408, documentos que son emitidos por la Dirección de Catastros así como los títulos de Crédito que se paga por los Impuestos Prediales desde el año 2.014 que

2018-104176
Recepcionado
23 de Agosto
2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 23 AGO 2018 Hora 12:07

Nº. HOJAS 171
Recibido por: [Firma]

[Firma]

emite la TESORERIA MUNICIPAL DE QUITO, QUE SON DOCUMENTOS PUBLICOS VINCULANTES CON EL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA Y DEMAS DEPARTAMENTOS MUNICIPALES COMO ES EL DE CONTROL URBANO.

LES SUGIERO QUE CON EL INFORME TECNICO QUE DA EL DEPARTAMENTOS DE GESTION DE RIESGOS DEL MUNICIPIO DE QUITO NOS AHORREN A LOS CIUDADANOS CONTRATAR INGENIEROS CIVILES PARTICULARES QUE COBRAN MUCHO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL

El Arquitecto CARLOS QUEZADA PROAÑO, DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION TERRITORIAL (S) SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA, en su oficio No-STHV-DMGT-3683 DEL 27 DE JULIO DEL 2.018, QUE ADJUNTO A ESTE ESCRITO UNA COPIA, NO DEBE CRIMINALIZAR MI CURRICULUM DE CONSTRUCCIONES DESDE EL AÑO 1.978 QUE COMPRE CON TANTO SACRIFICIO ESTA PROPIEDAD, SIN PEDIR EN SUS ARCHIVOS ACTIVOS Y PASIVOS QUE EL MUNICIPIO DE QUITO DEBE TENER DE PLANOS APROBADOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION EMITIDOS POR EL MUNICIPIO DE QUITO Y DECIR TEXTUALMENTE EN ESTE OFICIO: ..."EN EL LOTE NO CUENTA CON PLANOS APROBADOS.", Y ME ENVIA A ANTE DOS ENTIDADES COLABORADORAS (ECP CAE-P o DESINTECSA S.A.) Y UN INGENIERO DE LOS ALREDEDORES DE LA SEGUNDA ME DIJO QUE ME COSTABA TODO EL TRAMITE HASTA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL USD\$ 11.000,00 (ONCE MIL DOLARES)

YO NO TENGO DINERO, ESPERO DE SU AUTORIZACION PARA HACER EL TRAMITE EN EL BIESS PARA TRATAR DE CONSEGUIR PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS Y TERMINAR ESTA OBRA DEL FONDO UNICAMENTE Y DESPUES HACER LOS TRAMITES PARA CONSEGUIR LA APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE DURARA UN TIEMPO LARGO

Con mucha suerte en estas bodegas del fondo de mi propiedad que quiero terminar de construir y hacer un departamento completo habitable halle copia de un plano aprobado por el Municipio de Quito desde el año 1.981 que inicie mi primera construcción con préstamo hipotecario del IESS y más copias de los siguientes permisos que adjunto a este escrito una copia de mis cerramientos y construcciones ampliatorias:


- 1.- Copia del plano Arquitectónico Aprobados por la Dirección de O.O.P.P. y Municipio de Quito Nr. 0559 del 17 de Julio de 1.981 con sus respectivos sellos
- 2.- Solicitud de Varios Trabajos al DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES NO. 5519 DEL 25 DE FEBRERO DE 1.982 e Informe y Autorización Nr. 0578 en donde se autoriza la ampliación del subsuelo por un costo de s/. 30.000,00 sucres
- 3.- Permiso Definitivo 1133 del 17 de diciembre de 1.982 de Construcción de una Vivienda en una Planta con cubierta Inaccesible, contiene la misma planta en subsuelo.
- 4.- Solicitud de Permiso de Construcción de Cerramiento Mediano Posterior Nr. 004538 el 1 de noviembre de 1.991 y Permiso de Construcción Nr. 12878 del 7 de Noviembre de 1.991
- 5.- Solicitud de Cubierta de una área de 120 m² por reemplazo de eternit roto por terraza de loza de hormigón armado, Permiso de Trabajos Varios con Informe : ZC_B0401 del 23 de Julio del 2.002(de la construcción de adelante)
- 6.- Copia de Oficio No. SPA-MEP-2017-3361 del 24 de Julio del 2.017 emitida por la Señorita MARIA EUGENIA PESANTEZ, SECRETARIA PARTICULAR DESPACHO DE ALCALDIA para Hugo Medina en donde dice: Con tramite número ALC-2017-03140, mediante el cual solicita que por

escrito se certifique que las construcciones realizadas en el predio 53408 con una área de 966,35 m2, están legalmente aprobadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (SE PIDIO QUE EMITA SU CRITERIO JURIDICO Y LEGAL AL AREA JURIDICA DE LA ALCALDIA), me permito manifestar que se remitió a la DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO, a fin de que dentro del ámbito DE SUS Atribuciones y competencias, analice el requerimiento como corresponda, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente (NO SE BASAN EN LO QUE DICE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR Y EL C.O.O.T.A.D., VERBALMENTE ME HAN DICHO ESTA SECRETARIA Y OTROS DEPARTAMENTOS DEL MUNICIPIO, QUE NO ES DE SU COMPETENCIA DECIR Y DECIDIR, DANDO A ENTENDER QUE NINGUN FUNCIONARIO DE LA ALCALDIA Y MUNICIPIO DE QUITO SE ATREVEN A DAR UN CRITERIO JURIDICO LEGAL PEOR DECIDIR Y DAR POR ESCRITO, UN ABOGADO EN UN TRAMITE QUE EL ESTABA HACIENDO EN EL MUNICIPIO LES DIJO QUE ES LA POLITICA DE PONCIO PILATOS..?)

Confío que la Comisión General de Uso de Suelos del Concejo Metropolitano de Quito me reciba en Comisión General para enseñarles la carpeta de planos y copia de documentos que entregue a la SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA, LA CUAL ME DEVOLVIERON SIN DARME UNA SOLUCION VIABLE y decidan USTEDES COMO DICEN EN ESTE OFICIO para que dispongan al departamento correspondiente me den UNICAMENTE EL PERMISO DE CONSTRUCCION PARA TERMINAR EL DEPARTAMENTO DEL FONDO DE MI PREDIO, YA QUE DESDE EL 22 DE OCTUBRE DEL 2.014 SON CUATRO AÑOS SIN TENER UNA SOLUCION Y RESPUESTA FAVORABLE DEL MUNICIPIO DE QUITO.

Desde ya les quedo muy agradecido

Atentamente,



HUGO E. MEDINA R.

CC. 170249862-5

1526-AD-214-11120
2014-141718 Adm Centro

Sec. Tes. Habitat y Vivienda 2014-141718
Arq. Alberto Rosero "Sevelo" Territorio, Habitat y Vivienda

ALCALDÍA

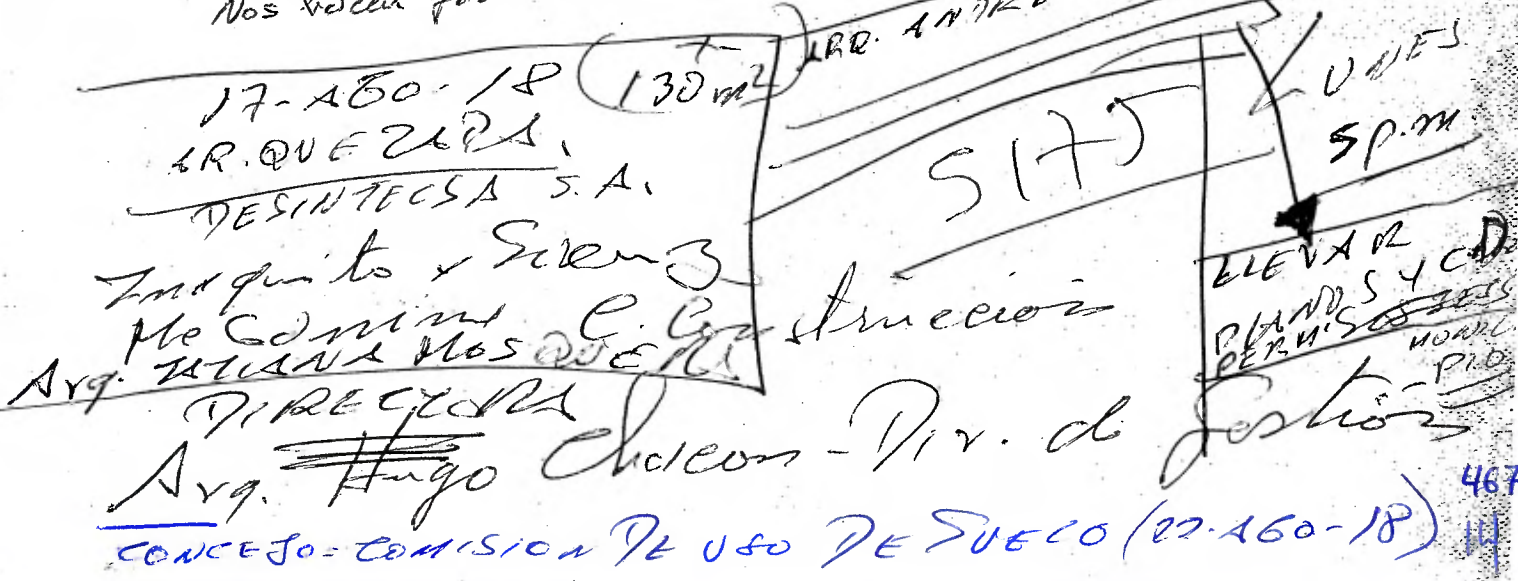
Número de Trámite: ALC-2014-3681 3952300
Fecha: 22/10/2014 ext. 13739
Asunto: TRAMITE Eugenia Salguero
Cédula: 1702498625
Nombres: HUGO EFRAIN
Apellidos: MEDINA RIVADENEIRA
Dirección: PSJ LINZ No 2 -E 14-B CSA N15-27 SECTOR LA VICENTINA PARROQUIA ITCHIMBIA
Teléfono Local: 2220306
Teléfono Móvil:
Correo Electrónico:
Representante Legal:
Número de GDOC:
Observaciones: Zona Centro: Arq. Adrián Jiménez (5-NOV)

15-710-14- Arq. Carlos Quevedo (Revisión)

http://intranet/Alcaldia/Despacho/Lists/Tramites%202014%20%20Alcalde%20Mauri... 22/10/2014

En la línea de fábrica según Informe de Regulación Metropolitana N° 478267 del 27 de Marzo del 2014, me tienen registrada 966,35 m² de Construcción

¿Para qué erigen contratar con Arquitecto e Ingeniería Civil para hacer y plasmar planos reales de lo que está construido de fecha? Si ya tienen 966,35 m² de Construcción ??
Nos hacen gastos mucho dentro ??



Quito, 22 de Octubre del 2014

Doctor

Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

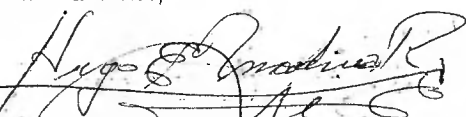
Una vez terminado todos estos trámites debo sacar, permisos de construcción definitivos con los planos arquitectónicos, estructurales y de conexiones de luz, agua y desagües, de la propiedad que tengo en bruto a medio construir (obra gris) con un Arquitecto e Ingeniero Civil, según asesoramiento técnico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

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

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

Por su favorable atención, le quedo muy reconocido.

Atentamente,



Hugo Efraín Medina Rivadeneira

CC. 170249862-5

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

ALCALDÍA

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 206008

2018/02/15 09:46

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1702498625
 Nombre o razón social: MEDINA RIVADENEIRA HUGO EFRAIN

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 53408
 Geo clave: 170103130164033121
 Clave catastral anterior: 1000511011000000000
 Denominación de la unidad:
 Año de construcción: 1981
 En derechos y acciones: NO
 Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 790.29 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 790.29 m2
 Área de adicionales constructivos: 20.91 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 102,000.00
 Avalúo de construcciones: \$ 188,779.03
 Avalúo de construcciones: \$ 0.00
 Avalúo de adicionales: \$ 1,386.33
 Avalúo total del bien inmueble: \$ 272,158.36

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
 Avalúo de construcción:
 Avalúo total:

FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
 Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
 Área según escritura: 600.00 m2
 Área gráfica: 600.70 m2
 Frente total: 9.96 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 60.00 m2
 Área excedente (+): 0.70 m2
 Área diferencia (-): 0.00 m2
 Número de lote:
 Dirección: E14B - N15-27
 Zona Metropolitana: CENTRO
 Parroquia: ITCHIMBIA
 Barrio/Sector: LA VICENTINA

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MEDINA RIVADENEIRA HUGO EFRAIN	1702498625	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no de, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

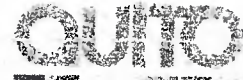
Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título

52

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



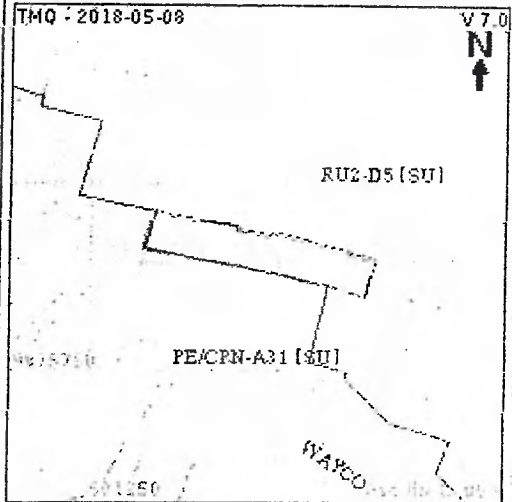
Fecha: 2018-05-08 12:19

No. 661078

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO
 C.V. 7103 1700 190325
 Nombre o razón social: MEDINA RIVADENEIRA HUGO EFRAIN
 C.O. DEL PREDIO:
 Número de predio: 53408
 Parcela: 17010013018403121
 Clave catastral anterior: 10005 11 011 000 000 000
 En servidumbre y acciones: NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
 Área de construcción cubierta: 790.29 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²
 Área útil total de construcción: 790.29 m²
DATOS DEL LOTE
 Área total edificable: 800.00 m²
 Área útil: 800.00 m²
 Área libre: 0.00 m²
 Señal (TAM) permitido: 10.00 m x 60.00 m (SU)
 Zona: Metropolitana
 Municipio: TCHIMBIA
 Centro: Centro
 Centro de control: LA VIOLENFINA
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
 Aplicación a incrementos de plusvalía:

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	LINZ	11	ancho de vía variable	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 320 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
ZONA SUSCEPTIBLE DE RIESGO	ESPECIAL			Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote; debiendo el administrado

OBSERVACIONES

En atención a la Providencia 0275-2017-UDCMCL-ZMS, emitida por la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Centro Manuela Sáenz, se declara la nulidad de todo el expediente Administrativo No. 412-2016-UDCMCL-ZMS, y se dispone su archivo

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

463
10

3683
Oficio N° STHV-DMGT-
DM Quito, 21 JUL 2018
Ticket GDOC N° 2018-104176

Señor
Hugo Medina Rivadeneira
Presente

Asunto: Autorización proyecto
ampliatorio modificadorio

De mi consideración:

En atención al trámite mediante el cual, en calidad de propietario del lote con predio No. 53408, clave catastral 10005-11-011, ubicado en el barrio La Vicentina, parroquia Itchimbía, solicita se autorice aprobar planos ampliatorios modificadorios para construir una vivienda (losa de 130 m2) encima de unas bodegas existentes desde el año 1991, indico lo siguiente:

De la documentación adjunta se determina que las construcciones existentes en el lote no cuentan con planos aprobados; debiendo indicar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito viendo la situación de informalidad de la construcción en el Distrito, aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, vigente hasta el 24 noviembre de 2015.

Al momento se elaboró un nuevo proyecto de ordenanza que permitirá regularizar las edificaciones existentes, el cual está en consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito; en tal razón, una vez que se apruebe dicha ordenanza usted podrá realizar el reconocimiento de las construcciones existentes y posteriormente las edificaciones nuevas, previo cumplimiento de la normativa vigente, debiendo presentar su proyecto ampliatorio modificadorio ante las Entidades Colaboradoras (ECP CAE-P o DESINTECSA S.A.) acreditadas para el efecto.


Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Dos (2) Folders con documentación recibida en 5 y 56 fojas respectivamente.

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2018-07-17	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		

INFORME Y AUTORIZACION

Quito, a 1. de ... Marzo de 198.2

Inf. N° 0578-.....

Propietario: HUGO MEDINA R.....

Dirección: 1RA TRANSVERSAL DE LA CALLE VERDE CRUZ.....

Informe: Se autoriza la ampliación del subsuelo de 3,3 x 4 resultante del desnivel del terreno. Su costo será \$/ 30.000,00 y no se autoriza ningún otro trabajo. x,x,x,x,x,x,x,x,x,x.



ARQ. ARTURO CAHUELAS C
ARQ. JEFE REVISOR DE PLANOS

Asisclo Carrera
SR. ASISCLO CARRERA

ARQ. REVISOR

mgc.

Nota: Esta autorización se caduca a los 6 meses.



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

DIRECCION DE OO. PP.
CONTROL DE LA EDIFICACION
SECCION REVISION DE PLANOS

SERIE "PI"

Nº 55519

SOLICITUD DE VARIOS TRABAJOS

Señor
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

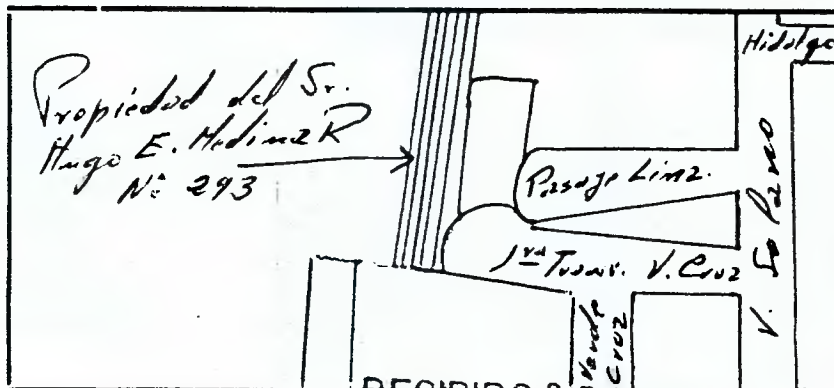
Yo, *Hugo E. Medina R*

solicito a Ud. disponga la concesión del PERMISO respectivo para la realización de los siguientes trabajos:

1. — *Ampliación parte del subsuelo*
2. —
3. —
4. —
5. —
6. —

en mi propiedad ubicada en la calle *1ª Trans. V. Cruz* Nº *293*
Sector Nº *7* Nº
Urbanización Manzana Nº
Lote Nº con un costo aproximado de s/. *10.000=*

CROQUIS DE UBICACION (LA VICENTINA)



NOTA: Para el croquis debe hacerse constar las Manzanas, ubicando calles, parques o edificios importantes, que sirvan de referencia para su rápida localización. Puede hacerse a mano alzada, no es necesario usar escala.

RECIBIDO 23 FEB. 1982

Fecha de recepción

Nº *0578*

Hugo E. Medina R
.....
(.) EL PROPIETARIO

VALOR s/. 1,00

DATOS DE LAS VIAS

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA	METROS ANCHO	REFERENCIA DE LINEA DE FABRICA	LINEA DE NIVEL
PASAJE LINZ # 2	VARIABLE	LINEA EXISTENTE EN EL PREDIO	RASANTE DE CALLE
RADIO DE CURVATURA EN LA ESQUINA			

La Dirección de Obras Públicas Municipales concede permiso para que realice la construcción del cerramiento (.....MEDIANERO.....), de acuerdo a las siguientes especificaciones:

El Cerramiento Frontal construirá de acuerdo a los datos arriba indicados, hasta una altura máxima de 1,80 mtrs.

Los Cerramientos Medianeros (Laterales y posterior) se construirán en linderos que señalen las escrituras respectivas hasta una altura máxima de 2,50 m., medidos desde el nivel natural del terreno.

No se autoriza ningún otro trabajo.

NOTAS :

- a) Cualquier alteración del Permiso lo anula.
- b) El propietario se sujetará estrictamente a la construcción del Cerramiento, en el caso de extralimitarse, en cualquier obra, la Dirección de Obras Públicas Municipales ordenará el derrocamiento a costa del interesado.
- c) Este Permiso no significa título legal alguno que pueda hacerse valer contra terceros, ni que vaya en su perjuicio.
- d) Este Documento tiene validez de 6 meses.

OBSERVACIONES: ADJUNTO ESCRITURAS.

[Signature]
SOLIVAR PAREDES
SUPERVISOR

[Signature]
ING. JAUSTO VELASTEGUI
ING. JEFE DE LINEAS DE FABRICA



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

Nº 004538

Sección Líneas de Fábrica

Quito, a 1 de NOVIEMBRE de 1991

Señor **DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES**

Presente.-

Yo, Hugo E. Medina R.

solicito se confiera **PERMISO PARA CONSTRUIR EL CERRAMIENTO:**

Frontal ; Medianero ; en mi propiedad ubicada en: Passaje Lim 2 Calle Posterior Nº 2 Nº 293 entre Verde Cruz 1ª Transv. y Solano Intersecciones

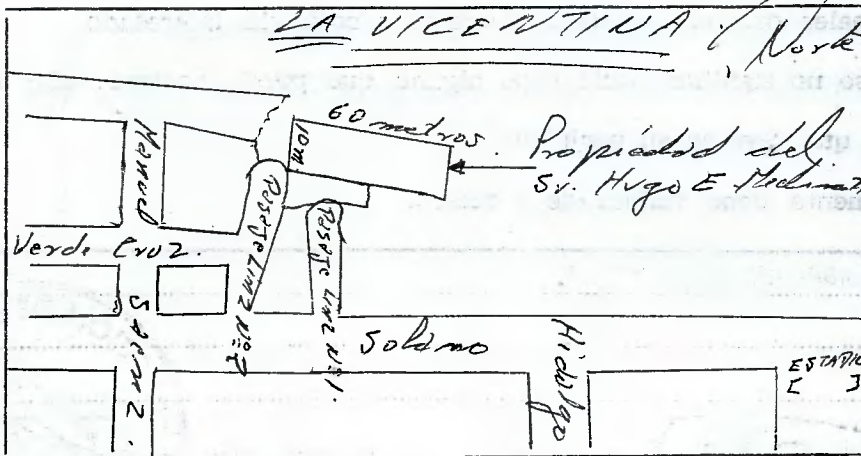
Frente Diez m. Superficie 600 m²

Sector "7" LA VICENTINA Nº 7

Barrio o parcelación LA VICENTINA

Manzana Nº

CROQUIS DE UBICACION



NOTA: para el Croquis deben hacerse constar las calles y manzanas existentes en 200 metros alrededor de la propiedad. Puede hacerse a mano alzada, no es necesario usar escala. En caso de que los datos proporcionados no estén de acuerdo a la realidad del terreno, el interesado tendrá que presentar una nueva solicitud.

Fecha de Ingreso

VALOR DEL FORMULARIO s/. 9,00

PERMISO DE TRABAJOS VARIOS

INFORME : ZC-B0401
 Fecha Ingreso : 2002.07.17
 Fecha Despachos : 2002.07.22
DESPACHADO 23 JUL 2002

IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario : MEDINA RIVADENEIRA HUGO
 C.Catastral : 10005-11-011-000-000-000
 Sector : 3416
 Zona : YAVIRAC
 Parroquia : SAN BLAS
 Barrio/Urb. : LA VICENTINA
 Calle : PASAJE LINZ NO 2
 Intersección : VERDE CRUZ

Ced/pasap: 1702498625
 No. Predio: 53408
 Lote/Casa: N- 1527

RESPONSABLE TECNICO

Nombre: ING. HECTOR G ARMAS
 Registro profesional : 17-5220
 Inscripción Municipal:

DOCUMENTOS HABILITANTES

IRI	135973	20/12/1999
ZONIFICACION	D-304	
USO	RESIDENCIAL 2	

OTROS DOCUMENTOS HABILITANTES

PERMISO DE CONST. DEFINIT. NO 1133 DEL 17/12/1982
 ESCRITURAS DE MUTUO HIPOTECARIO DEL 10/12/1981

INFORME TECNICO


AREAS

Área Construcción: 120,00 m2
 Presupuesto : USD 12.000,00

OBSERVACIONES

SE AUTORIZA LA CONSTRUCCION DE LOSA DE HORMIGON ARMADO EN EL NIVEL 5.20 QUE SERVIRA PARA REEMPLAZAR A LA CUBIERTA EXISTENTE DE ETERNIT ESPECIFICAMENTE, SIN REALIZAR CAMBIOS INTERIORES AL DEPARTAMENTO EXISTENTE Y QUE ESTARA BAJO VIGILANCIA DEL ING. HECTOR ARMAS

ESTE PERMISO NO AUTORIZA NINGUN TRABAJO A MAS DE LO INDICADO, DE NO DAR FIEL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO QUEDARA AUTOMATICAMENTE REVOCADO.


 ANA OROZCO G.
 JEFA DE GESTION URBANA
 ADMINISTRACION ZONAL CENTRO

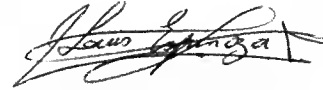
23 JUL 2002

PAGINA: 2

INFORME #ZC-B0401

DESPACHADO 23 JUL 2002

SUPERVISOR TECNICO -> ING. LUIS ESPINOZA



RDEL

23 JUL 2002



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACION ZONA CENTRO

SOLICITUD VARIOS TRABAJOS

ESPACIO PARA TIMBRES

0.20 US\$ TIMBRE 0.20 US\$



0.20 US\$ TIMBRE 0.20 US\$



SOLICITANTE: HUGO ERDIN MEDINA RIVADENEIRA
CEDULA DE CIUDADANIA: 1703498625 TELEFONO 2549822

UBICACION:
Parroquia: LA VICENTINA Barrio / Urb.: LA VICENTINA Lote: _____
Calle: PASAJE LINZ N° 2 No. N15-27 Intersección: VERDE CRUZ
Clave Catastral: 10005-11-011 Predio No. _____

- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| a) Mantenimiento General | <input type="checkbox"/> | f) Cerramiento frontal | <input type="checkbox"/> |
| b) Cambio de cubierta | <input checked="" type="checkbox"/> | g) Cerramiento lateral y posterior | <input type="checkbox"/> |
| c) Pintura General | <input type="checkbox"/> | h) Reparación de pisos | <input type="checkbox"/> |
| d) Pintura de fachada | <input type="checkbox"/> | i) Cambio de cielos rasos | <input type="checkbox"/> |
| e) Ocupación de acera | <input type="checkbox"/> | j) Otros (Detalle a continuación) | <input type="checkbox"/> |

Area: 120 m2 1.- _____

Presupuesto \$ 3.000,00 2.- _____

OBSERVACIONES: Cubierta de
Eternit rota por terraza
de zona 3.- _____
4.- _____

CROQUIS DE UBICACION SIN ESCALA



DOCUMENTOS ADJUNTOS

- Informe de Regulación Metropolitana
- Copia de la carta de pago del Impuesto Predial
- Fotografías que indiquen los lugares a intervenirse *y copia Xerox*

Hugo E. Medina R.
Firma del Solicitante

DEFIENDA EL CENTRO HISTORICO PRESERVE EL PATRIMONIO EDIFICADO

Solicite información al teléfono 584661

TURNO 11

T. H. ...
...

Quito, 24 JUL. 2017

Oficio No. SPA-MEP-2017-3361

Señor
Hugo Medina
Presente.-

De mi consideración:

En respuesta a su comunicación recibida en la Alcaldía Metropolitana el 13 de julio del 2017, con trámite número **ALC-2017-03140**, mediante el cual solicita que por escrito se certifique que las construcciones realizadas en el predio 53408 con un área de 966,35 están legalmente aprobadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, me permito manifestar que se remitió a la **DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**, a fin de que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, analice el requerimiento como corresponda, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Atentamente,

María Eugenia Pesantez
Secretaria Particular
Despacho de Alcaldía

Adjunto copia de oficio No. 3360 enviado a la entidad

PASAJE LINZ No. 2 HOY E 14 B, CASA N 15-27 Y CALLE VERDE CRUZ, BARRIO LA VICENTINA/ TELF. 2220306

Elaborado por:	G. Salcedo	GESTIÓN DOCUMENTAL	2017/07/20	<i>[Signature]</i>
Revisión por:	M. Guerrero	GESTIÓN DOCUMENTAL	2017/07/20	<i>[Signature]</i>

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

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

<p>futuras como son la de una multa y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>futuras como son la de una multa y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>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 se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.</p>	<p>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.</p> <p>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>

	<p>El "Modelo de Exposición de las Tipologías Constructivas en el DMQ y sus Curvas de Fragilidad" desarrollado por la Escuela Politécnica Nacional (EPN) en colaboración con Global Earthquake Model (GEM) estableció una muestra representativa de las edificaciones del DMQ, así como también sus tipologías estructurales recurrentes, la cual contempló 11.556 edificaciones multifamiliares. 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>INCORPORAR FECHA iiiiii</p> <p>El mencionado 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, estas 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>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 su situación social y económica;</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</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>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 su situación social y económica;</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</p>

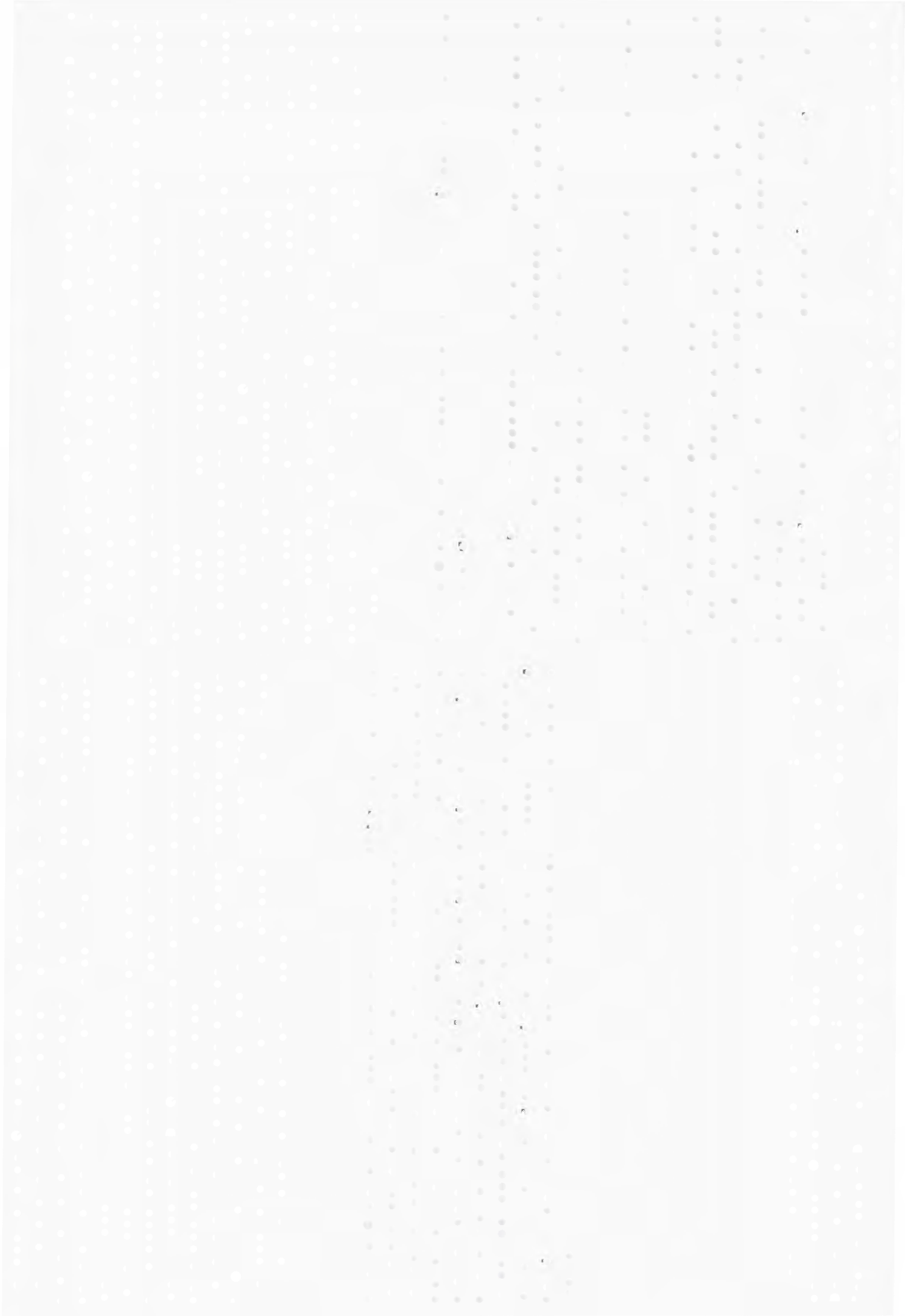
<p>derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.</p> <p>Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, en lo que respecta al derecho a la propiedad en todas 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 es competencia de la Municipalidad: "Formar y administrar los catastrales inmobiliarios urbanos y rurales";</p> <p>Que, el artículo 266 íbidem 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 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>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 catastrales inmobiliarios urbanos y rurales";</p> <p>Que, el artículo 266 íbidem 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 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>Que, el artículo 494 <i>ibidem</i> 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 inmueble. 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 en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.</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 comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.</p> <p>Que, el artículo 494 <i>ibidem</i> 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 inmueble. 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 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>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 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 (...)".</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 registro y 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;</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 registro y 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;</p>
<p>Que, el anexo técnico del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito</p>	<p>cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;</p>

ORD. RECONOCIMIENTO – PROPUESTA

ORD. RECONOCIMIENTO- REVISADA CUS



MESA DE TRABAJO – COMISIÓN USO DE SUELO – 2018-07-25

<p>Descentralización; y, Artículo 8 numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES</p> <p>EXPIDE:</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, 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. INCORPORAR VULNERABILIDAD, RIESGOS</p> <p>Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización de "Reconocimiento de Edificaciones Existentes" sin autorización municipal se denominará LMU (22).</p>	<p>ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES</p> <p>EXPIDE:</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 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>	<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>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.</p>

ORD. RECONOCIMIENTO – PROPUESTA

ORD. RECO. OCIMIENTO- REVISADA CUS

MESA DE TRABAJO – COMISIÓN USO DE SUELO – 2018-07-25

<p>normativa legal vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>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.</p>	<p>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 una vez que se hayan realizado las intervenciones constructivas que determinó el diagnóstico o estudio estructural.</p>
<p>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.</p> <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>Artículo 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>Edificaciones existentes cuya evaluación estructural determine que no cumple con NEC 2015 y no son susceptibles de reforzamiento.</p> <p>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.</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>Las edificaciones inferiores-existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>Las edificaciones inferiores existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>Las edificaciones inferiores 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;</p> <p>Las edificaciones inferiores 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>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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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>
<p>Artículo 10.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones inferiores-existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.</p>	
<p>Artículo 11.- Facultad de priorización. Cuando el reconocimiento de edificaciones inferiores-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 el reconocimiento de edificaciones inferiores existentes en asentamientos de hecho y consolidados.</p>	
<p>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 inferiores Existentes (LMU 22) en su respectiva</p>	

ORD. RECONOCIMIENTO- REVISADA CUS

ORD. RECONOCIMIENTO – PROPUESTA



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 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 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 alicuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alicuotas 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, el propietario podrá 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 administrador 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:
 Fórmula.....

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:

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

MESA DE TRABAJO – COMISIÓN USO DE SUELO 2018-07-25

ORD. RECONOCIMIENTO- REVISADA CUS

ORD. RECONOCIMIENTO – PROPUESTA

Verito proceder conforme dispuso la CUS el 18-06-2018

Susana Vera
11/06/2018



Lic. Susana Castañeda Vera
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 184 - CSC-2018
Quito, 1 de junio de 2018
GDOC: 2018-083490

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En Oficio s/n de fecha 18 de mayo de 2018 dirigido a su persona, el Arquitecto Iván Moya Lozano, peticionario de un trámite de **reconocimiento de construcción existente**, indica que la Administración Zona Centro a través del Oficio No. AZMS-DJ-2018-2456 de 24 de mayo de 2018, ha dado contestación al pedido efectuado por la presidencia de la Comisión de Suelo; y, a la vez efectúa algunos requerimientos a dicha Comisión.

Por cuanto el mencionado peticionario ha dirigido una copia del oficio antes indicado a mi despacho y ha puesto en mi conocimiento el trámite que se halla efectuando, **solicito a usted muy comedidamente me participe del avance del trámite que se le ha dado al mismo por ser un tema que se halla en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo que usted Preside.**

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente

Susana Castañeda Vera
CONCEJAL METROPOLITANA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Mc
C.C. Ab. Diego Cevallos, **Secretario General del Concejo**

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Susana</i>
	FECHA: <i>4/06/2018</i>
	HORA: <i>15:56</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	SIGNA: <i>[Firma]</i>
	QUITO

Quito, mayo 18 del 2018

Señor Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO
Presente

De mi consideración:

Con Oficio No. AZMS-DJ-2018-2456, de fecha 24 de mayo del 2018, Registro GDOC. 2018-0544448, la Administradora de la Zona Centro da contestación al pedido realizado por la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, a través del señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Del Oficio respuesta en referencia, usted podrá comprobar la flagrante violación de la normativa, esto es de la Ordenanza Metropolitana No. 0434, la Resolución STHV No. 005 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Ley Orgánica del Servicio Público y la Constitución de la República del Ecuador, con flagrante usurpación de funciones al pedir más requisitos de los dispuestos en la norma, retardo injustificado y arbitrario del despacho del reconocimiento de la edificación existente, no cumplió el plazo otorgado por la Comisión de 8 días para contestar ni tampoco hay el pronunciamiento expreso del retardo injustificado y arbitrario, el mismo que está causando ingentes daños y perjuicios que serán reclamados oportunamente.

Con este antecedente, la violación flagrante de los Arts. 66 numerales 23 y 25; 82, 83, 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador; Arts. 2 literal c), 4 literal b) del COOTAD; y Arts. 1, 2, 22 literales a), b) y f), 24 literales c) y f) de la Ley Orgánica del Servicio Público; violaciones que tienen la sanción dispuesta por los Arts. 41, 42 y 48 literal j), ibídem, como al ser fiscalizador Usted señor Concejal solicito y pido:

1.- Se ponga y trate en el Orden del Día de la Sesión de la Comisión de Uso de Suelo el injustificado y arbitrario retardo del reconocimiento de la edificación existente, para que la Comisión ordene el despacho del trámite arbitrariamente retardado desde el año 2015.

2.- Se envíe a la Comisión Metropolitana Anticorrupción el presente caso, por la violación flagrante de los Arts. 66 numerales 23 y 25; 82, 83, 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador; Arts. 2 literal c), 4 literal b) del COOTAD; y Arts. 1, 2, 22 literales a), b) y f), 24 literales c) y f) de la Ley Orgánica del Servicio Público; violaciones que tienen la

sanción dispuesta por los Arts. 41, 42 y 48 literal j), íbidem, y por estar inmerso dentro de los Arts. innumerados Objeto General, Definición de Corrupción, Deberes y Atribuciones del Presidente de la Comisión Anticorrupción, como dispone la Ordenanza Metropolitana No. 0116, ya que el retardo injustificado y arbitrario sigue causando daños y perjuicios.

3.- Se solicite el reconocimiento de la edificación existente de inmediato, pues del Oficio No. AZMS-DJ-2018-2456, de fecha 24 de mayo del 2018, Registro GDOC. 2018-0544448, la Administradora de la Zona Centro, no ha justificado el faltante de algún requisito dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 0434 y la Resolución STHV No. 005 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el trámite del reconocimiento de la edificación existente, solo demuestra el errado proceder y arbitrariedad de la Administradora.

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

Atentamente,

Arq. Iván Moya Lozano

C.C. Señor Alcalde Metropolitano de Quito
Dr. Pedro Freire Concejal del DMQ
Lcda. Susana Castañeda Concejal del DMQ

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Lina W</i>
	FECHA: <i>21/05/18</i>
	HORA: <i>12h-15</i>
	FIRMA: <i>#</i>
SUSANA CASTAÑEDA UERA CONCEJAL	QUITO ALDFP.0118

*Revisión
J. Navarrete
28/05/2018*



Oficio N° SPA-MEP-2018-2545

DM Quito, 28 MAY 2018

Ticket GDOC N° 2018-079667

2018-075184

Señor
Diego Cevallos
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.

Asunto: ALC-2018-02231

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar el trámite N° ALC 2018-02231, mediante el cual el señor Marco Stalin Padilla Aguayo, solicita se disponga la aprobación de la Ordenanza de AMNISTÍA la cual permitiría legalizar las construcciones informales existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, analice el requerimiento de conformidad con el ordenamiento vigente, se dé respuesta al interesado con copia a este Despacho.

Atentamente,

María Eugenia Pesantez
María Eugenia Pesantez
**SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDIA**

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 29 MAY 2018 Hora 10:45

Nº HOJAS -DOS 7

Recibido por: *[Signature]*

Adjunto: Trámite original - 1 hoja
Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2:

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J. Navarrete	GDA	2018-05-23	
Revisión:	M. Guerrero	GDA	2018-05-23	<i>[Signature]</i>



ALCALDÍA

Número de Trámite:	ALC-2018-02231
Fecha:	16/05/2018
Asunto:	SOLICITA SE APRUEBE ORDENANZA PARA LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES
Cédula:	1701600460
Nombres:	MARCOS
Apellidos:	PADILLA
Dirección:	AV DE LOS GRANADOS E14-486
Teléfono Local:	2447039
Teléfono Móvil:	
Correo Electrónico:	padilla.monica@hotmail.com
Representante Legal:	
Número de GDOC:	2018-079667
Observaciones:	

*Seubión Gial.
18-05-2018*

21 MAY 2018

g

MARCO S. PADILLA A.

Av. De Los Granados E14-486

Telf.: 022 447 039

Email: padilla.monica@hotmail.com

Quito, Mayo 16 del 2018

Señor

ALCALDE

Señoritas, Señoras, Señores

CONCEJALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

En su despacho:

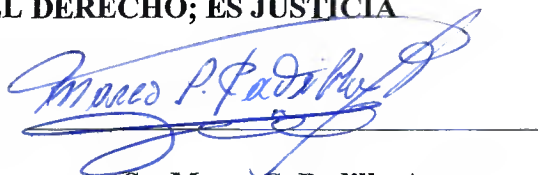
Me refiero a la publicación del Diario El Comercio del día lunes 22 de Enero del 2018, en la cual el Sr. Secretario de Territorio Habitación y Vivienda, reconoce que el 50% de los predios de la ciudad son informales, y el Concejal Sergio Garnica presidente de la Comisión de Uso de Suelo, responsable de presentar el informe requerido, lo ratifica, para que el Consejo Metropolitano apruebe la ordenanza de admistía, permitiendo a los propietarios de predios informales puedan legalizar estos tipos de construcciones, cuya proliferacion se debe única y exclusivamente por el cúmulo de exigencias que se deben cumplir para la aprobación de planos, obtener los permisos; hoy licencias de construcción, fijación del fondo de garantía que a lo mejor no se devuelven, y demás absurdos que por anti técnicos son engorrosos, largos y muy costosos.

Parece que la intención de aprobar esta ordenanza de admistía ha vuelto a caer en el sueño del olvido en el cajón del escritorio de alguna autoridad que no quiere cumplir con su obligación; aspiro que sea solamente por olvido y no por otra causa de dudosa aspiración.

La aprobación de esta ordenanza de admistia, a mas de legalizar estos predios, permitirá que el Municipio tenga ingresos por las tasas que se deben pagar indicadas claramente en el cuadro a nexo de dicha publicación. No creo que existan propietarios que realicen construcciones informales sin respetar las técnicas de seguridad, la prueba de lo antes afirmado es real , ya que estas construcciones han soportado los sismos que desde el año 2016 se han producido, y también en años anteriores, por lo tanto, para la legalización de las construcciones informales cuyos propietarios desean legalizarlas es suficiente una inspección ocular , porque de exigirse absurdos trámites, lo único que logrará el Municipio es que todo lo construido siga siendo informal, y el Municipio a mas de no actualizar el catastro, dejará de percibir ingresos , por las tasas aplicables, actualización que de no llevarse a cabo, y por no existir un catrasto legalizado, tampoco el Municipio percibirá ingresos vía impuesto prediales, y contribución de mejoras ; "CUALES" , vías en mal estado , una ciudad llena de basura, y sobre todo una inseguridad galopante. Los taxis y el pésimo servicio de transporte urbano, sin dejar de ser importantes: no son los únicos problemas que afrontamos los residentes en la ciudad de Quito.

Pienso que el Consejo Metropolitano de Quito, esta integrado por personeros que no intenten hacer un extraordinario mal uso del abuso de autoridad. Aprueben la ordenanza solicitada, y nos formaremos un criterio respetuoso. De lo contrario la mala imagen que se han creado, confirmará nuestra equivocación al elegirlos.

POR LA RAZON Y EL DERECHO; ES JUSTICIA



Sr. Marco S. Padilla A.

CI#170160046-0

MSPA/mspa

26-06-2018

[Handwritten signature]



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Oficio No. 072-DCPF-2018
Quito, a 09 de mayo del 2018

Señor abogado.
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.

Asunto: Se remite oficio.
Ref. ticket GDOC: No. 2018- 070018 ✓

De mi consideración:

Por ser de su competencia, pongo en su conocimiento el Oficio # 78 A.A.P., presentado por el Arq. Iván Cando Robalino, presidente de la Asociación de Arquitectos de Pichincha, el mismo que desea aportar con valiosos criterios a la ordenanza que legalizará las construcciones informales existentes, remito la presente para su consideración y fines pertinentes.

Por la favorable atención que se sirva dar a la presente, le agradezco de antemano.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Dr. Pedro Freire López
CONCEJAL D.M.Q.
Pno

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**
Fecha: **09 MAY 2018** Hora: **12:16**
Nº. HOJAS: **-UNA-**
Recibido por: *[Handwritten signature]*

Adj.: (1 foja) Oficio # 78 A.A.P., presentado por el Arq. Iván Cando Robalino, presidente de la Asociación de Arquitectos de Pichincha.



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

SECRETARÍA
CONCEJALIA

RECIBIDO: Fernando Bravo

FECHA: 27/MAR/2018

HORA: 11h38

FIRMA: *[Signature]*

PEDRO FREIRE LÓPEZ
CONCEJAL

QUITO
ALCALDÍA

Quito, 27 de Marzo del 2018

Oficio # 78 A.A.P.

Señor Doctor.
Pedro Freire
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho:

Reciba un cordial saludo de parte de la Asociación de Arquitectos de Pichincha y más colegas, y 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 y por más de 4 años hemos socializado con los señores Concejales sobre la nueva ordenanza de legalización de construcciones existentes, se ha trabajado 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, sin que hasta la presente se dé la respectiva aprobación.

Por lo expuesto, la Asociación 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,

[Signature]
Arq. Iván Cando Robalino
PRESIDENTE A.A.P
C.I 0601107238
pgcando@hotmail.com

0984796964

Party: X/F poner
a consideración de
la Dto. Mora.

[Signature]

Guido Román Araujo
04/04/2018

COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN JUAN BOSCO DE QUITO

Acuerdo Ministerial 00218

Av. Velasco Ibarra s/n y Demetrio Aguilera Sector Itchimbia Telf: 3161311 CL. 0995702123

Quito, 4 de Abril del 2018

Doctor
SERGIO GARNICA
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mis consideraciones.-

Guido Román Araujo, en mi calidad de Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito, muy respetuosamente trasmito el saludo fraterno de todos quienes conformamos nuestra organización, a la vez solicitarle de la manera más comedida nos conceda una audiencia para tratar sobre la legalización de nuestros condominios, específicamente de la Ordenanza de regularización de las construcciones que se vienen promoviendo desde la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.

Por la gentil y oportuna atención que usted digne en dar al presente, anticipo mis sinceros agradecimientos.

Atentamente

GUIDO ROMAN ARAUJO
GERENTE DE LA COOP S.J.B.Q.
TLEF. 3161311 0995702123
EMAIL: guido-66@live.com coopsjbq218@outlook.es

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Sandra Balseiro</i>
	FECHA: <i>4/04/2018</i>
	HORA: <i>9:25</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. **170888718-5**



CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
**ARAUJO ESPIN
GUIDO ROMAN**
LUGAR DE NACIMIENTO
**TUNGURAHUA
PILLARO
SAN JOSE DE POALO**
FECHA DE NACIMIENTO **1966-11-08**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
**MARIA T
ACUÑA LESCANO**




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LIC. CC.PUB.Y SOC. V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ARAUJO ERNESTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESPIN ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**QUITO
2012-05-24**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-05-24

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO

0019208000

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018

001 JUNTA No. **001 - 110** NUMERO **1708887185** CÉDULA

ARAUJO ESPIN GUIDO ROMAN
APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN:
PROVINCIA
QUITO
CANTÓN **ZONA: 5**
QUITUMBE
PARROQUIA




CNE COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL

**REFERÉNDUM
Y CONSULTA
POPULAR 2018**

CIUDADANA (O)

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGO EN EL REFERÉNDUM Y
CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

[Signature]
SECRETARÍA DE LA JUNTA

IMP. IGM. MJ



Carlos Páez Pérez
 CONCEJAL
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 172-CPP-2018
 Quito, 04 de abril 2018

Abogado
 Sergio Garnica
Concejal Metropolitano
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
 Presente

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **04 ABR 2018** Hora **10:06**

Nº. HOJAS **005**
 Recibido por: *[Firma]*

2016-102791
Páez Pérez
de Sueno
04/04/2018

2018-050805 -

De mi consideración:

Adjunto encontrará el oficio No. 78 AAP recibido en mi despacho el pasado 27 de marzo 2018, en que el Arq. Iván Cando Robalino, presidente de la Asociación de Arquitectos de Pichincha expresa su interés de hacer conocer los aportes de la Asociación que preside al "Proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda", que ha sido conocida por la Comisión de Suelo en las sesiones del 18 de diciembre 2017 y 22 y 29 de enero de 2018.

Con estos antecedentes, me permito solicitar que en la próxima sesión de la Comisión de uso de Suelo se invite y reciba en Comisión General al Arq. Iván Cando, para que exponga los aportes de sus agremiados al proyecto de Ordenanza referido.

Seguro de su atención favorable y para la coordinación del caso, le remito los datos de contacto:

Arq. Iván Cando
 Teléfono móvil: 098 479 6964
 Correo electrónico: pgcandol@hotmail.com

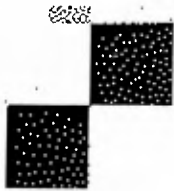
Aprovecho la oportunidad para saludarle.

Atentamente,

[Firma]
 Carlos Páez Pérez
Concejal Metropolitano

adjunto lo indicado

cc. Arq. Iván Cando
Presidente, Asociación de Arquitectos de Pichincha
 Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General, Concejo Metropolitano de Quito



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

*Blendi:
Fu concator
cita > agenda
Adm: 28
marzo / 10h.*

Quito, 27 de Marzo del 2018

Oficio # 78 A.A.P.

Señor Ing.
Carlos Páez
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho:

Reciba un cordial saludo de parte de la Asociación de Arquitectos de Pichincha y más colegas, y 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 y por más de 4 años hemos socializado con los señores Concejales sobre la nueva ordenanza de legalización de construcciones existentes, se ha trabajado en forma tripartita Municipio (Secretaría de territorio y vivienda), Señores Concejales, Asociación de Arquitectos y más de 30 organizaciones barriales de todo el Distrito Metropolitano de Quito, sin que hasta la presente se dé la respectiva aprobación.

Por lo expuesto, la Asociación 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 Cando Robalino
PRESIDENTE A.A.P
C.I 0601107238
pgcando@hotmail.com

SECRETARIA MUNICIPAL	RECIBIDO: <i>codena S. Pichincha</i>
	FECHA: <i>27-03-18</i>
	OFICINA: <i>11110</i>
	PERSONA: <i>[initials]</i>
CASO DE INTERES CONCEJAL	QUITO

0984796964

AVITA ULLER
04/04/2018



Carlos Páez Pérez

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 172-CPP-2018
Quito, 04 de abril 2018

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sandoa</i>
	FECHA: <i>4/04/2018</i>
	HORA: <i>10:14</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

Abogado
Sergio Garnica
Concejal Metropolitano
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

De mi consideración:

Adjunto encontrará el oficio No. 78 AAP recibido en mi despacho el pasado 27 de marzo 2018, en que el Arq. Iván Cando Robalino, presidente de la Asociación de Arquitectos de Pichincha expresa su interés de hacer conocer los aportes de la Asociación que preside al "Proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda", que ha sido conocida por la Comisión de Suelo en las sesiones del 18 de diciembre 2017 y 22 y 29 de enero de 2018.

Con estos antecedentes, me permito solicitar que en la próxima sesión de la Comisión de uso de Suelo se invite y reciba en Comisión General al Arq. Iván Cando, para que exponga los aportes de sus agremiados al proyecto de Ordenanza referido. ✓

Seguro de su atención favorable y para la coordinación del caso, le remito los datos de contacto:

Arq. Iván Cando
Teléfono móvil: 098 479 6964
Correo electrónico: pgcandol@hotmail.com

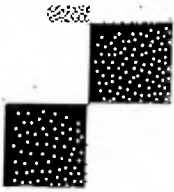
Aprovecho la oportunidad para saludarle.

Atentamente,

Carlos Páez Pérez
Concejal Metropolitano

adjunto lo indicado

cc. **Arq. Iván Cando**
Presidente, Asociación de Arquitectos de Pichincha
Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General, Concejo Metropolitano de Quito



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

*Atendi:
 Es un correo
 cita y agenda*

Quito, 27 de Marzo del 2018

Oficio # 78 A.A.P.

*Atendi: 28
 marzo / 10h.*



Señor Ing.
 Carlos Páez
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho:

Reciba un cordial saludo de parte de la Asociación de Arquitectos de Pichincha y más colegas, y 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 y por más de 4 años hemos socializado con los señores Concejales sobre la nueva ordenanza de legalización de construcciones existentes, se ha trabajado en forma tripartita Municipio (Secretaría de territorio y vivienda), Señores Concejales, Asociación de Arquitectos y más de 30 organizaciones barriales de todo el Distrito Metropolitano de Quito, sin que hasta la presente se dé la respectiva aprobación.

Por lo expuesto, la Asociación 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,

[Handwritten signature]

Arq. Iván Cando Robalino
 PRESIDENTE A.A.P
 C.I 0601107238
pqcando@hotmail.com

SECRETARÍA GENERAL	RECIBIDO: <i>Estelina S. P. M. P.</i>
	FECHA: <i>27-03-18</i>
	HORA: <i>11:10</i>
	FIRMA: <i>[Signature]</i>
CONCEJAL	

0984796964

Oficio 172 CPP Asociacion de Arquitectos de Pichincha, Proyecto

impreso por Carlos Páez Pérez (carlos.paez@quito.gob.ec), 04/04/2018 - 09:35:56

Estado	abierto	Antigüedad	0 m
Prioridad	4 alta	Creado	04/04/2018 - 09:35:48
Cola	CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio	Creado por	Páez Pérez Carlos
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente			
Propietario	sgarnica (Sergio Patricio Garnica Ortiz)		

Artículo #1

De: "CARLOS PAEZ PEREZ " <carlospaezperezconcejalmropolitano@hotmail.sc>,
Para: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio
Asunto: Oficio 172 CPP Asociacion de Arquitectos de Pichincha, Proyecto
Creado: 04/04/2018 - 09:35:48 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto (MAX 8MB): oficio_172_Sergio_Garnica_Asoc_Arquitectos_de_Pichincha_Arq_Cando.pdf (44.6 KBytes)
Oficio 172 CPP Asociacion de Arquitectos de Pichincha, Proyecto
COPIA DE OFICIO A SECRETARIA DEL CONCEJO

Puntos a exponer en la Comisión de Uso de Suelo

Art. 10.- La secretaria de participación ciudadana no debería ser competente para determinar y priorizar los sectores del DMQ para acogerse al procedimiento de la ordenanza, ésta debería estar a cargo de la secretaria de Territorio habitad y vivienda (describir que paso operativamente la anterior ocasión)

- **Art. 12.-** Actualización catastral por diferencias o excedentes de área: de la ordenanza No. 126 es correcto, sin embargo administrativamente, proponemos que el tiempo para obtener este requisito pueda durar hasta 90 días.

1.- Tramitología:

Ventanilla 1 presentar

Escritura, copias papeleta de votación-cedula, Irm, impuesto predial y formulario presentar en ventanilla para calificar carpeta.

2.- Ventanilla 2

Graficacion de área del terreno en situ (geo referencial) digital que verifiquen que se abre en el sistema y comprobar en formato 2004 si coinciden las coordenadas con los archivos del municipio, el funcionario sella el formulario.

3.- Ventanilla 3

Se ingresa por ventanilla (tiquete de ingreso) documentación aprobada, para de nuevo chequear la documentación y el digital. Otro funcionario.

4.- Ventanilla 4

Esperar que se entregue aprobado por más de 25 días laborables.

5.- Ventanilla 5

Sacar un nuevo IRM y cedula catastral.

6.- Ventanilla 6

Para regresar a la oficina de catastro que firme la cedula catastral.

7.- Ventanilla 7

Con los documentos firmados se debe ingresar al registro de la propiedad para abalizar la documentación.

8.- ventanilla 8

Recién podemos sacar la licencia de construcción (dos meses) como mínimo.

9.- Este trámite da a que se siga construyendo ilegalmente.

Como ahorraríamos tiempo con un solo funcionario idóneo que conozca de la documentación y el sistema digital de avalúos y catastros que se debe presentar al municipio. Para la Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas

1.- Tramitología:

Escritura, copias papeleta de votación-cedula, Irm, impuesto predial y formulario presentar en ventanilla para calificar carpeta, Digital de la Graficacion de área del terreno en situ, formato 2004 si coinciden, las coordenadas con los archivos del municipio, el sr. Funcionario después de comprobar toda la documentación y el digital de rectificación de áreas que este todo en orden entrega al profesional para el siguiente paso, 45 minutos.

2.- Sacar un nuevo IRM y cedula catastral (debe estar ya firmada digitalmente) por internet 1 día

3.- La nueva documentación se ingresa al registro de la propiedad 3 días

4.- La licencia de construcción se puede sacar después de 7 días de haber iniciado el trámite de Graficacion de áreas, y no en dos meses como pasa en estos momentos, así evitamos que la tramitología con los funcionarios atrasen a la ordenanza 126.

Solicitamos a ustedes Señores concejales se realice **mesas de trabajo** con secretaria de avalúos y catastros y los responsables de las 9 administraciones del D.M.Q, para que recojan todas las inquietudes y propuestas para viabilizar mejorar los tiempos, y despachar de manera oportuna el trámite relacionado a la Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas.

Art. 13.- El reconocimiento a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones informales existentes residenciales más de dos familias, unifamiliares de un piso de altura, las cuales no requerirán presentar el diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones que cuenten con dos unidades constructivas independientes y dos pisos de altura en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

Artículo 18.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones informales existentes implica, que el propietario se comprometa a través de un profesional estructural competente presentar el diagnóstico estructural de la edificación previa la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes LMU 22, a excepción de las edificaciones con uso residencial hasta un piso de altura y que no superen los 120 m2.

Debemos informar que de las edificaciones informales existentes 2018

El 20% de construcciones informales son de un piso de 120 m2 en adelante

El 20% de construcciones informales son de dos pisos de 200 m2 en adelante

El 15% de construcciones informales son de tres pisos 300 m2 en adelante
(recomendaciones que determine el diagnóstico estructural de la edificación)

El 20% de construcciones informales son construcciones públicas y privadas de 4 pisos en adelante (recomendaciones que determine el diagnóstico estructural de la edificación), por esta razón se debe pedir que sea a partir de tres pisos en adelante, para que esta ordenanza logre el objetivo legalizar las construcciones informales.

Art 20.- Valor de la licencia.- Para determinar el valor de la tasa y la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la edificación existente proponemos la siguiente fórmula: se debe cobrar por la construcción y no por el terreno en el cual esta edificado la construcción a legalizar. Se propone la siguiente fórmula:

$$VL = ABR \times CC \times f$$

VL = Valor de la licencia

ABR= Área bruta a reconocerse

CC= Costo del m2 de construcción basado en la tabla que consta en la ordenanza 152.

F= factor de corrección

No	Valor del m2 de construcción	Factor f
1	0 – 50	0.002
2	51 – 120	0.003
3	121– 225	0.004
4	225– 350	0.006
5	351 – 500	0.008
6	Mayor a 501	0.010

1. VOLADOS, RADIOS DE CURVATURA

El reconocimiento de las edificaciones informales existentes se debe aprobar como existe (volados, radios de curvatura).

VOLADIZOS

- Se legalizará la construcción con el volado existente.
- Tomando en consideración que el volado no afecte a terceros. (si es muy bajo que cause peligro a los peatones, o la construcción está cerca de cables de la luz, etc.)



RADIOS DE CURVATURA

- Las construcciones esquineras que no cumplan con el radio de curvatura se aprobará su legalización graficando dicha área como afectación vial y área no computable.
- Y se cobrará un valor adicional por el espacio público ocupado.



ESTRUCTURAL (VULNERABILIDAD) debe pedirse a partir de la tercera planta arquitectónica o 200.00 M2. (entidad colaboradora nec 15)

SEGUNDA OPORTUNIDAD

Construcciones que ya fueron sujetas a la legalización por primera vez (construcción habitable) en su momento no pudieron acabar toda la construcción.

- CRONOGRAMA DE MESAS DE TRABAJO PARA:
 - 1.- Solucionar el tema de la actualización catastral ordenanza No. 126
 - 2.-elaboracion de la matriz del diagnóstico estructural etc.
 - 3.- Fijar fecha cuando estaría lista la ordenanza.

Arq. Ivan Guillermo Cando Robalino

**FINALIZO SEÑALANDO DOS PUNTOS DE LA DECLARACIÓN DE QUITO,
SOBRE CIUDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS SOSTENIBLES PARA
TODOS**

**DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LA
ELIMINACIÓN DE LA POBREZA**

Literales 25-27

25. Reconocemos que la erradicación de la pobreza en toda su forma y dimensiones, incluyendo la pobreza extrema, es el mayor desafío global y un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. También reconocemos que la creciente desigualdad y la persistencia de múltiples formas y dimensiones de pobreza, incluyendo el número creciente de habitantes en barrios marginales y asentamiento informales, ésta afectando tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, accesibilidad y diseño del espacio urbano, así como el suministro de infraestructura y servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo pueden promover o impedir la cohesión social, la equidad y la inclusión.

27 Reafirmamos nuestro compromiso de que nadie sea dejado atrás y nos comprometemos a promover la igualdad compartida de oportunidades y beneficios que la organización puede ofrecer y facilitar a todos sus habitantes, ya sea que vivan en asentamientos formales o informales, para llevar vidas decentes, dignificadas y satisfactorias y que puedan desarrollar todo su potencial humano.

Arq. Ivan Guillermo Cando Robalino

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

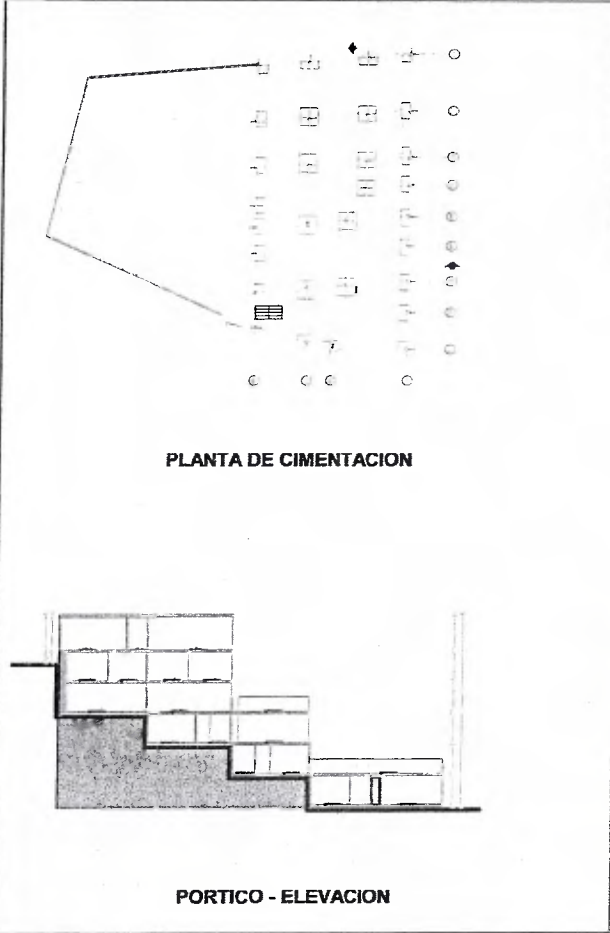
EVALUACION VISUAL RAPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



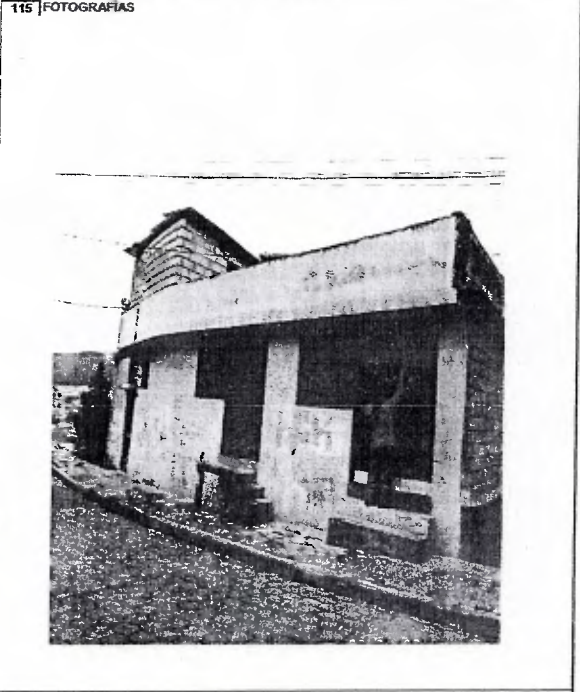
Código: LMU - 21 / REE

ANEXO N°1

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



102	Nombre de la Edificación:	GUALOTO CHAVARREA MARTHA FABIOLA
103	Dirección:	CALLE SARAGURO
104	Calle de referencia:	SAN BARTOLO
105	Tipo de uso:	RESIDENCIAL
106	Número de pisos:	4
DATOS CONSTRUCCIÓN		
108	Área construida:	635,66 M2
109	Año de construcción:	(desde 1998 antes de 2001)
110	Año de remodelación:	2008
DATOS DEL PROFESIONAL		
112	Nombre del evaluador	ING. ESPINOZA REINA CARLOS GABRIEL
113	Cédula del evaluador	1717671331
114	Registro SENESCYT	1034-121114-752



200	TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL		
201	MADERA	W1	
202	Muro estructural sin refuerzo	URM	
203	Mampostería reforzada	RM	
204	Mixta de hormigón con mizta 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 reforzado	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 mampostería de bloque	S5

300 PUNTAJES BÁSICOS, 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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
303B	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	N/A	N/A	N/A	0,3	0,6	0,6	0,3	0,4	0,6	0,8	N/A	0,8	0,8
304 REGULACIÓN													
304A	-2,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1
304B	-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 CONSTRUCCIÓN													
305A	0	-0,2	-1	-1,2	-1,2	-1	-0,2	-0,8	-1	-0,8	-0,8	-0,8	-0,2
305B	0	0	0	0	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0
305C	1	N/A	2,8	1	1,4	2,4	1,4	1	1,4	1,4	1	1,6	1
306 SUELO													
306A	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	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	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												
308 GRADO DE VULNERABILIDAD													
401	Alta vulnerabilidad, requiere evaluación espacial												
402	Medía vulnerabilidad												
403	Baja vulnerabilidad												
	3,5												
404 OBSERVACIONES:													
FIRMA RESPONSABLE EVALUACIÓN													

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



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2018-028731

Comisión de Uso de Suelo
2016-102791

Quito, 23 de febrero de 2018
Oficio No. 54 - LR

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

De mi consideración:

Una vez analizado el **PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES** y, tomando en cuenta la importancia de que la misma cuente con una visión integral, adjunto a la presente un documento de propuesta de incorporación del tema: **RELLENOS DE QUEBRADA QUE ATRAVIESAN PREDIOS PRIVADOS** por considerarlo conexo y de interés social y observaciones al Proyecto de Ordenanza en referencia. Solicito de la manera más comedida que estos aportes puedan ser analizados por la Comisión que usted preside y, de considerar pertinente, procesados de manera oportuna.

Por la atención a la presente anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

[Firma manuscrita]

Luis Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO
Adj: 8 fojas útiles

vo

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **26 FEB 2018** Hora **9:15**

Nº. HOJAS **-9h-**

Recibido por: *[Firma]*

COPIA RES CONCEJAL (CS)
26-02-2018 EN LA COMISION

2018-028731



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2016-102791

Quito, 23 de febrero de 2018
Oficio No. 54 - LR

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

De mi consideración:

Una vez analizado el **PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES** y, tomando en cuenta la importancia de que la misma cuente con una visión integral, adjunto a la presente un documento de propuesta de incorporación del tema: **RELLENOS DE QUEBRADA QUE ATRAVIESAN PREDIOS PRIVADOS** por considerarlo conexo y de interés social y observaciones al Proyecto de Ordenanza en referencia. Solicito de la manera más comedida que estos aportes puedan ser analizados por la Comisión que usted preside y, de considerar pertinente, procesados de manera oportuna.

Por la atención a la presente anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,


Luis Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO
Adj: 8 fojas útiles

vo

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **26 FEB 2018** Hora **9:15**

Nº. HOJAS 9h
Recibido por: 

**SOLICITO INCORPORAR AL PROYECTO DE ORDENANZA EL TEMA:
“PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE
SUPERFICIES DE TERRENO SOBRE LAS CUALES ATRAVIESAN RELLENOS
DE QUEBRADA”.**

Considerando que la ordenanza es de iniciativa y carácter social, estimo pertinente se digne **agregar** el siguiente tema que merece tratamiento urgente, y a su vez sea incorporado continuación del articulado o a manera de capítulo por ser un tema conexo, el cual es:

**“PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS
DE SUPERFICIES DE TERRENO SOBRE LAS CUALES ATRAVIESA
UN RELLENO DE QUEBRADA”.**

Esta propuesta contiene su respectiva motivación y fundamentación jurídica de la problemática a resolver, por lo cual es necesario que sea agregada dentro de los considerandos de la propuesta de ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales existentes.

Articulado y/o capítulos motivo de la adhesión:

RELLENOS DE QUEBRADA QUE ATRAVIESAN PREDIOS PRIVADOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra atravesado por un sinnúmero de accidentes geográficos, que imposibilitan el tratamiento categórico para la planificación de soluciones habitacionales, proyectos urbanísticos, arquitectónicos etc.

Muchas de las edificaciones informales se encuentran sobre rellenos de quebradas, otras sobre fajas que fueron adjudicados a sus predios, otras sobre franjas de protección es decir son de propiedad municipal sin que exista norma que permita que las mismas sean adjudicadas.

Para efectos del presente capítulo la RAE define por Quebrada como: el paso estrecho entre montañas, hendidura de una montaña y arroyo o riachuelo que corre por una quiebra.

De acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas

En cumplimiento de esta norma constitucional, pueden ser declarados rellenos de quebrada los trabajos que se hagan por parte del ente regulador y/o por parte del propietario sobre el predio que se encuentre atravesado por una quebrada, además de ser rellena por colectores, acueductos, gasoductos, poliductos, etc.

El numeral d) del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que son bienes de uso público entre otros: las quebradas con sus taludes y franjas de protección, **siempre que no sean de propiedad privada.**

El presente capítulo, rige para aquellos predios sobre los cuales se encuentren atravesados por un relleno de quebrada, según el literal e del art. 417 del COOTAD.

En ese sentido El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y frente a muchos predios sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada; no cuenta con una normativa específica para aclarar este procedimiento, al no estar al servicio directo de la comunidad sino a propietarios privados, que brinde la seguridad jurídica, tanto al ente público como aquellas personas que podrían verse beneficiadas con tal normativa.

El definir un procedimiento para aclarar y regularizar un bien por sobre cuyos linderos atravesase un relleno de quebrada, permite también normalizar de manera adecuada y jurídica la titularidad de dominio a favor del propietario y/o a favor del Municipio; pasando a ser parte del sector privado como un bien de uso privado, que puede ser enajenado, mediante los procedimientos establecidos en la legislación ecuatoriana, reservándose el uso sobre aquellos rellenos donde haya soterramientos, acueductos, etc., y cumplir de esta manera con los fines que persigue el Distrito Metropolitano de Quito frente a la colectividad.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, la norma *Ibídem* en su artículo 417 literal d y e señala que constituyen bienes de uso público: *"d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes."*

Que, la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 0334 de 07 de diciembre del 2015, derogó a la Resolución No. C 0366 de 16 de abril del 2009 elaborada y expedida con base a un régimen normativo anterior al COOTAD, vigente desde octubre de 2010; en dicha Resolución se cuantificó porcentajes de pago al DMQ de acuerdo al área del predio para las personas propietarias de inmuebles, por cuyas propiedades pasan quebradillas, correntías, depresiones físicas rellenas o no; ya que actualmente constituyen bienes de uso público los rellenos de quebrada.

Que, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 172 art. 117 numerales 6, 7, 8 sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece las áreas de protección de quebradas, específicamente la habilitación de suelo en terrenos conformados por rellenos de quebrada;

Que, según los múltiples requerimientos tanto de los administrados cuanto de la Dirección Metropolitana de Catastros en sus oficios No. DMC-CE-10521, DMC-AHH-10543, de fechas 27 septiembre de 2017 y 06 de noviembre de 2017 respectivamente, donde se expone la necesidad de un marco legal que viabilice la continuidad de regularización de alrededor de 13.000 lotes y 67.000 predios.

Articulado:

RELLENOS DE QUEBRADA QUE ATRAVIESAN PREDIOS PRIVADOS.

Art. 1.- Objeto: El presente capítulo tiene por objeto autorizar y aclarar el procedimiento a seguir por parte de los propietarios de superficies de terreno sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada, así como también mantener actualizado el catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2.- Competencia.- La autoridad competente para autorizar la aclaratoria del procedimiento a seguir por parte de los propietarios de superficies de terreno sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada es el Concejo Metropolitano de Quito.

Art. 3. Procedimiento.- El procedimiento de aclaratoria y regularización de superficies de terreno sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada, estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana; y la Comisión pertinente.

Art. 4.- Iniciativa.- El procedimiento de aclaratoria y regularización de superficies de terreno sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada, podrá iniciarse de oficio y a petición de parte.

Art. 5.- Sujetos de regularización.- El presente capítulo rige para aquellos predios sobre los cuales no sea posible definir dominio mediante escritura pública y/o que teniéndola se encuentren con gravamen.

En lo que respecta a las edificaciones existentes en asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán acogerse al presente capítulo siempre y cuando se encuentren inmersos en un proceso de regularización, o que cuenten con escrituras individualizadas.

Art. 6.- Rellenos con edificaciones.- Las fajas de terreno, productos de relleno de quebrada, que se encuentren con edificaciones y no consten en los catastros o títulos de propiedad, deberán seguir el procedimiento respectivo para su regularización descrito en la presente ordenanza.

Art. 7.- Reserva de uso.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se reserva el derecho al uso sobre los rellenos de quebrada que contengan soterramientos de: gasoductos, poliductos, colectores, redes de alcantarillado, etc., debiéndose registrar este gravamen en el respectivo título de propiedad.

Art. 8. Registro municipal.- La instancia municipal competente deberá mantener un registro e ir alimentándolo con: las construcciones existentes sobre rellenos de quebrada, construcciones existentes sobre rellenos de quebrada que estén en zona de riesgo, y construcciones posibles de reubicación.
(Hasta aquí el articulado.)

SOLCITO INCORPORAR EL ARTICULADO PRECEDENTE SOBRE EL TEMA: **RELLENOS DE QUEBRADA QUE ATRAVIESAN PREDIOS PRIVADOS AL PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES**, se sugiere tomar en cuenta lo siguiente:

1. En vista de que son dos temas conexos a regularizar se sugiere que cambie la estructura del título de la siguiente forma: "Ordenanza Metropolitana de registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes y PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES SOBRE LOS CUALES ATRAVIESAN RELLENOS DE QUEBRADA".
2. Agregar éstas propuestas en los articulados así como también en alcance objeto y beneficiarios del proyecto de ordenanza.

3. En su defecto, de ser factible individualizar por capítulos de manera que se entienda que cada capítulo merece su propio tratamiento.

4. Dentro del artículo 1, referente al objeto es necesario que se agregue el siguiente alcance: La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones informales existentes públicas y privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, las construcciones informales implantadas sobre rellenos de quebrada, los predios atravesados por un relleno de quebrada, a partir de la sanción de la presente ordenanza. Dicho registro se lo realizará adjuntando los planos de la edificación previo a la emisión del informe técnico emitido por las Entidades Colaboradoras; posterior a ello, la Administración Zonal correspondiente a través de una razón, autorizará el registro de la edificación existente; acto administrativo que actualizará el catastro municipal y la información del Registro de la Propiedad.

En el art. 7 Beneficios: se debe agregar el siguiente: “regularizar las Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas adjudicadas, siempre que justifiquen ser propietarios, a fin de ser tomadas en cuenta en los procesos de regularización normal de barrios”.

6 De acuerdo al capítulo/articulado agregado se debe establecer que la autoridad competente es el Concejo Metropolitano de Quito quien tiene competencia para la solución de este tema.

7 Debe tenerse en cuenta que los propietarios de superficies de terreno sobre los cuales atraviesa un relleno de quebrada, no deben ser sujeto a ningún pago sino más bien establecer una tasa por concepto de trámites administrativos.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES.

Dentro de la ordenanza se debe establecer:

1. ¿Quién o qué autoridad determina el nivel de consolidación de construcciones para el sometimiento a la ordenanza?
2. Procurar no regularizar construcciones recientes, y en su defecto establecer con claridad los parámetros de medición exacta para las mismas.

Sobre la regularización:

Se debería definir con exactitud que la ordenanza debería dirigirse a regularizar: a) el predio, b) las construcciones informales, y c) los trazados viales, así como también el orden en el cual serán tratados.

Exposición de Motivos

En la exposición de motivos agregar seguido del tercer párrafo la siguiente frase: “imposibilitando el pleno goce y usufructo de su propiedad que al no estar regularizada no es posible ser sujeto de créditos etc”.

Así mismo se sugiere modificar el párrafo final de la exposición de motivos agregando la siguiente frase: “con la finalidad de reducir y evitar riesgos”.

Agregar un considerando donde tome en cuenta lo señalado en el art. 4 numeral 14 letra d, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, referente a la mitigación de riesgos.

- En el **Artículo 1** sobre el **Objeto** se debe aclarar que en cuanto a la posibilidad de adjuntar los planos, al ser una construcción informal, carecería de este requisito y especificar el tipo de planos. (Arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, etc.)
- Agregar después de la palabra planos la palabra “Arquitectónicos”.

En cuanto al informe técnico emitido por las Entidades Colaboradoras se entiende que es para revisar:

- Formalidad en cuanto al dibujo
- Determinar la superficie de construcción a registrar y a reconocer y la que está por fuera de la zonificación permitida.

Por lo expuesto se sugiere eliminar dicho informe y que sea el profesional en conjunto con el/la propietario/a a través de una declaración juramentada que certifique la superficie y la calidad del dibujo ya que al pasar por la entidad colaboradora esto implicaría un costo adicional para el administrado.

Último Párrafo, Agregar al final del párrafo "acto administrativo que permitirá entre otras cosas la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal".

Artículo 5. Primer párrafo Cuando se habla de reconocer formalmente una edificación de manera integral, queda claro que los anteriores reconocimientos de construcciones no fueron reconocidas de manera integral y entonces preguntarnos ¿qué va a pasar con estas?.

Agregar al final del mismo párrafo la frase: "y permite, entre otras cosas, la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal".

Artículo 6. Objetivos.

Se sugiere agregar el siguiente párrafo:

Registrar las edificaciones informales existentes implantadas en rellenos de quebrada siempre que cuenten con la respectiva adjudicación por la municipalidad o, que a su vez, se encuentre en proceso de regularización normal o especial.

(Referencia art. 117 ordenanza. 172) "así como con los justificativos técnicos en base a un estudio de suelos otorgado y certificado por una entidad competente y previa aprobación de la secretaria encargada de la seguridad y gobernabilidad y de ser el caso, de la Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

Artículo 8 casos no admisibles.

Dentro de los casos no admisibles se encuentran las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos abiertos por daños a terceros, se sugiere especificar ¿a qué tipo de daños se refiere?

También en el párrafo "Las edificaciones informales 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;" agregar: dos puntos después de la palabra existir, y empezar enumerando y agregar un numeral que diga, 2.- poder especial para actuar frente a terceros.

Artículo 10 facultad de priorización.

En este artículo como en la disposición general tercera y transitoria quinta se habla de registro y reconocimiento de edificaciones informales, lo cual deja como inquietud ¿la ordenanza es de reconocimiento de edificaciones informales existentes? O también de REGISTRO, si es así, debe tratarse en su integralidad y no solo en ciertos artículos.

Artículo 13 procedimiento.

Agregar un párrafo para solicitud de terceros que actúen en representación, el cual deje en claro la documentación a presentarse en caso de estar facultados para actuar por otros.

Artículo 18 sobre las sanciones y multas.

En el segundo párrafo señala que el plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres años, se sugiere que al tratar de sanciones se modifique la frase "intervenciones constructivas" por: "intervenciones sancionatorias por construcciones informales".

Además una vez culminado el proceso y otorgada la licencia de reconocimiento de edificaciones, se debe especificar en cada una de las licencias los tipos de permisos constructivos que contienen las mismas.

DISPOSICIONES GENERALES.-

TERCERA:

Dentro de esta disposición se debe dejar salvedades por temas de costos, plazos etc, para las empresas e instituciones públicas.

Es necesario agregar una disposición general donde se indique: mientras dure el proceso señalado en el presente cuerpo normativo se debe crear un registro o base de datos que deberá irse actualizando para futuras regularizaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

TERCERA:

Tomar en cuenta que el documento que se encarga a elaborarse "resolución administrativa" se refiere al **reglamento** donde se establece el procedimiento y parámetros específicos de actuación.

QUINTA:

Esta disposición trata sobre procesos sancionatorios, tema que es conexo con el artículo 18 de la misma ordenanza, razón por la cual se sugiere unificar en un solo artículo.

En el segundo párrafo de esta disposición manifiesta que serán archivados aquellos procesos sancionatorios cuando presenten el **documento normalizado**, por lo cual se sugiere que envés de la palabra "normalizado" diga: que certifique estar inmerso en este procedimiento.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA:

Esta disposición trata sobre procesos sancionatorios, tema que es conexo con el artículo 18 de la misma ordenanza, razón por la cual se sugiere unificar en un solo artículo.

SEGUNDA:

Esta disposición contradice a lo establecido en la disposición Transitoria Quinta segundo inciso de este cuerpo normativo, por lo que es necesario sea revisado a fin de que no existan dicotomías legales.

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 ingeniería, 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

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 ingeniería, 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

<p>como son la de una multa y derrocamiento de la edificación existente, afectando de ésta manera los derechos del comprador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 precautean un apropiado ordenamiento territorial.</p>	<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
---	---

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

<p>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 su situación social y económica;</p> <p>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.</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 catastrros inmobiliarios urbanos y rurales";</p> <p>Que, el artículo 266 íbidem establece que: " Los gobiernos de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de lo que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito 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>derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.</p> <p>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 su situación social y económica;</p> <p>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.</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 catastrros inmobiliarios urbanos y rurales";</p> <p>Que, el artículo 266 íbidem establece que: " Los gobiernos de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de lo 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,</p>
--	--

<p>Que, el artículo 494 <i>ibídem</i> 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. 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.</p>	<p>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 399, 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 <i>ibídem</i> 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</p>
--	---

<p>Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención."</p>	<p>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 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 registro y 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;</p> <p>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</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 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 (...)".</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 registro y reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con</p>

<p>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"</p> <p>Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone que 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; además se indica que la regularización supone el reconocimiento de seguridad 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,</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>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;</p> <p>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.</p> <p>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"</p> <p>Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone que 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; además se indica que 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,</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>ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES</p>	<p>EXPIDE:</p> <p>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</p>	<p>EXPIDE:</p> <p>ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES</p>

<p>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 para el reconocimiento será de dos (2) años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, vencido el plazo se procederá a la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.</p> <p>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.</p> <p>El proceso de reconocimiento no regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.</p> <p>Artículo 6.- Objetivos. La presente Ordenanza tiene como objetivos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<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, 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 para que los administrados procedan a solicitar a la municipalidad el reconocimiento de sus edificaciones será de dos (2) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, vencido este plazo, la instancia competente, procederá con la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.</p> <p>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.</p> <p>El proceso de reconocimiento de las edificaciones existentes informales no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realizan en dichas edificaciones.</p> <p>Artículo 6.- Objetivos. La presente Ordenanza tiene como objetivos los siguientes:</p>
---	---

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad. <p>Artículo 7.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Artículo 8.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Artículo 7.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Artículo 8.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	---

<p>Edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuentan por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.</p> <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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</p> <p>Las edificaciones informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación, debidamente autorizados;</p> <p>Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,</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>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.</p> <p>Edificaciones informales existentes, que se encuentren implantadas en usos de suelo prohibidos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>Edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuentan por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.</p> <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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</p> <p>Las edificaciones informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación, debidamente autorizados;</p> <p>Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,</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.

Artículo 9.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.

Artículo 10.- Facultad de priorización. Cuando el reconocimiento de edificaciones informales 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 el registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 11.- 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 12.- 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;
- Escrituras inscritas;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico estructural de la edificación

Artículo 13.- 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 informales existentes residenciales unifamiliares de un piso de altura, las cuales no requerirán presentar el diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El reconocimiento a través del "procedimiento ordinario" se lo realizará en edificaciones que cuenten con dos unidades constructivas independientes y dos pisos de altura en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

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, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alcuotas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 14.- 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 petionario 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.

Cumplimiento de intervenciones constructivas determinadas en el diagnóstico estructural dentro del plazo establecido en la LMU 22 y lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 15.- 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 alicuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alicuotas de copropiedad de uso exclusivo y de áreas de uso común, y elevar la declaratoria a escritura pública.

Artículo 16.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el predio corresponde a un porcentaje de un terreno que se encuentra bajo el régimen de derechos y acciones, el propietario podrá reconocer la edificación siempre que conste con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 17.- 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 perfinente, 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 18.- 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 estructural de la edificación previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes LMU 22, a excepción de las edificaciones con uso residencial hasta un piso de altura y que no superen los 120 m².

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 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 administrador 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 informales 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 19.- 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 20.- 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:

LMU 22: 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:

$$T1 = ABI \times C1 \times F1$$

ABI= 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 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 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 m^2 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:

$$T3= T1 +T2$$

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.

Artículo 18.- Sanciones y multas.

- 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 informales existentes, en un plazo de dos (2) años a partir de la sanción de la presente ordenanza;
- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22.; de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes;

Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, 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.

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 informales 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 informales existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al registro y reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y la Matriz de datos que contenga el diagnóstico 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 legal vigente, 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 la Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.- Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico estructural, 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 reconocimiento de edificaciones informales existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de la edificaciones informales 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.

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 de más de dos pisos.

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.

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.


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 informales 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.

2016-102791



Recibido por: 
 N° HOJAS
 Fecha: 02 FEB 2018
 Hora: 10:42
 RECEPCIÓN
 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA QUITO

OFICIO No. AMC-SM-JA-2018-000152
 Fecha: 02 FEB 2018
 Asunto: Comisión Uso de Suelo 29/
 enero / 2018

*Comisión
 Uso Suelo
 2018-017898*

Concejal
 Ab. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
 calle Venezuela (entre Chile y Espejo)
 Presente.-

Con un cordial y atento saludo, en atención a la Comisión de Uso de Suelo celebrada el 29 de enero de 2018, me permito manifestar lo siguiente:

En el desarrollo de la Comisión de Uso de Suelo presidida por usted en el punto 9 del orden del día se trató el siguiente punto: *"Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito."*; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda planteó el proyecto a la comisión.

En el proyecto se indica que para la regularización de construcciones informales se debe considerar una licencia metropolitana urbanística por lo que el proyecto plantea la creación de la *"Licencia Metropolitana Urbanística 22 (LMU - 22)"*; Para las regularizaciones de construcciones informales la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, menciona que necesitaría de entidades colaboradoras que específicamente se encarguen de la revisión de normas administrativas y reglas técnicas a través de un formulario, justificando la secretaría que no podría dar de este servicio público porque no tiene los recursos económicos y técnicos.

La misma Secretaría de Territorio Hábitat planteó que se deberá realizar una mesa de trabajo para fijar un tarifario a las Entidades Colaboradoras Desintecsa S.A., y Colegio de Arquitectos Provincial Pichincha, para el servicio público que se piensa delegar a la iniciativa privada.

Me es preciso indicar que la Ordenanza Metropolitana No. 308 sancionada el 30 de marzo de 2010, para los procesos de delegación (concesión) únicamente considera una tarifa referencial máxima, que será el valor máximo que podrá recibir por este servicio brindado la entidad colaboradora a cambio del pago de regalías al Municipio. En dicho proyecto de la secretaría no se contempla el pago de regalías al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por la prestación del servicio público, como la fijación de una póliza de seguros o garantía bancaria, todo lo señalado debe ser aprobado por el Alcalde.

La Constitución de la República del Ecuador para los procesos de delegación (concesión) de servicios públicos y obras, a la iniciativa privada apertura la posibilidad a través del artículo 316 precisando lo siguiente: *"(...) La delegación se sujetará al interés nacional y respetará los plazos y límites fijados en la ley para cada sector estratégico. El Estado podrá, de forma excepcional, delegar a la iniciativa privada y a la economía popular y solidaria, el ejercicio de estas actividades, en los casos que establezca la ley"*.

En relación a este proceso el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 283 formula lo siguiente: *"Sólo de manera excepcional los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, podrán delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada. Esta delegación se realizará mediante acto normativo del órgano competente cuando el gobierno*

405
2

autónomo descentralizado respectivo no se encuentre en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público o en caso de calamidad pública o desastre natural. La falta de capacidad técnica o económica para la gestión directa de un servicio público será debidamente justificada por la autoridad ejecutiva, ante el respectivo órgano legislativo local y la ciudadanía (...). (El subrayado me pertenece)

La Ordenanza Metropolitana 308 en el título III de la ordenanza que el Municipio podrá contar con el auxilio de Entidades Colaboradoras, siendo este un proceso de delegación a la iniciativa privada mediante la figura denominada "*Libre Concurrencia*" determinada en el artículo 64. La Agencia Metropolitana de Control, de conformidad con la Ordenanza No. 308 tiene la facultad acreditar de acuerdo al artículo 65 numeral 1 indica: "**Gestión del sistema de acreditación.-1. La acreditación de Entidades Colaboradoras le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Agencia Metropolitana de Control. (...)**"; en relación con el proceso de libre concurrencia también se encuentra facultado para habilitar administrativamente de acuerdo al artículo 71 íbidem señala que: "**Habilitación administrativa.- 1 Una vez obtenida la acreditación, la Entidad Colaboradora continuará el trámite de habilitación ante el responsable de la Agencia Metropolitana de Control, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano. (...)**" (El subrayado me pertenece); y también se encuentra facultado para realizar la verificación de los requisitos de la acreditación de instituciones privadas denominadas "Entidades Colaboradoras" conforme el artículo 79 de la norma íbidem.

En virtud de lo expuesto y previo a iniciar un nuevo proceso como sería la obtención de la LMU-22 por la modalidad de "*Libre concurrencia*" en el que se iniciaría una acreditación, habilitación y la firma de un contrato de la entidad municipal requirente en este caso la (Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda) con el que delegaría una parte de su competencia a la iniciativa privada por lo que se debe realizar las siguientes acciones:

- Declarar mediante acto normativo del órgano competente en el que señale que no posee la capacidad técnica o económica. (COOTAD. Art. 293.)
- Justificación de la falta de la capacidad técnica o económica ante la autoridad ejecutiva en este caso sería el Alcalde del Municipio de Quito, que después deberá presentarlo al Concejo Metropolitano. (COOTAD. Art. 293)

En relación a la participación de la iniciativa privada la Ordenanza Metropolitana No. 308 plantea ciertos requisitos para la figura de "libre concurrencia" que el órgano competente que busca la participación de entidades colaboradoras deberá reunir antes del concurso público de acreditación por lo que es el responsable de lo que se delegará, por lo que debe obtener los siguientes insumos:

- Resolución administrativa del Alcalde Metropolitano que fije la póliza o garantía bancaria. (art. 71 literal c) y art. 84 numeral 2)
- Tarifario, que en ningún caso podrá ser al superior referencial fijado a través de resolución administrativa, mismo que deberá emitir el alcalde (art. 71 literal h)
- Prestaciones que económicas vinculadas a la acreditación (art. 69)
- Elaboración de las bases de los requisitos por lo que acreditaran a la entidad colabora. (art. 66)

En relación a la tarifa hay que considerar el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, que delimita: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras." (...)"(El subrayado me pertenece); En congruencia con la mencionada

disposición, se entendería que no se podría fijar una tarifa mediante una resolución administrativa emitida por la Supervisora Metropolitana de la Agencia Metropolitana de Control, ya que de conformidad con lo dispuesto en el literal g) del artículo 71 de la Ordenanza Metropolitana N° 308, se determina que: "Tarifario, que en ningún caso podrá ser superior al referencial fijado a través de resolución administrativa." (El subrayado me pertenece). Esta resolución administrativa que debe ser emitida por el Consejo Metropolitano de Quito, por ser la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo determinado en los artículos 253 y 254 de la Constitución de la República del Ecuador.

Para esto hay que considerar también que conforme la Resolución de la Corte Constitucional, publicada en el Registro Oficial Suplemento 644 de 29 de Julio del 2009, en su parte medular determina que las: "(...) Las tasas como parte integrante de los tributos, según definición constante en el inciso segundo del artículo 1 del Código Tributario (...) constituyen tributos o ingresos públicos del Estado, que son recaudados por el propio Estado y sus instituciones como sujetos activos del tributo y responsables directos de la prestación del servicio, que ingresan directamente a la tesorería pública o estatal para su financiamiento, a diferencia de las tarifas o precios convenidos contractualmente, que no constituyen recursos públicos por su naturaleza y forma de recaudación, sino una retribución económica que causa el concesionario y que se distribuye según lo estipulado en el contrato de concesión (...)"(El subrayado me pertenece); Por lo que se debe para este proceso modificar la ordenanza No. 308 señalando claramente quien fijara la tarifa que no será una tarifa sino un máximo referencial mismo que deberá acogerse la entidad colaboradora.

En virtud de lo expuesto, me permito poner en su conocimiento que en la actualidad existen dos entidades colaboradoras (ECP CAE-P y DESINTECSA S.A) acreditadas para emitir certificados de conformidad previo a la emisión de las licencias LMU 10 y LMU-20. En el presente proyecto se establece una Licencia LMU-22, por lo que para contar con el apoyo de entidades colaboradoras, se debe observar los parámetros establecidos en el COOTAD como en la Ordenanza Metropolitana No. 308, siendo el mecanismo correcto la apertura de un nuevo concurso público de acreditación y habilitación administrativa para la Licencia Metropolitana Urbanística 22 (LMU-22).

Atentamente.,

Ab. Johana Aguirre Avilés
SUPERVISORA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	CGalarza	CEC	22/01/2018	
Revisión:	GSalazar	CEC	22/01/2018	
Aprobación:	GSalazar	CEC	22/01/2018	

OPIS. SRS. CONCEJALES CUS
22-01-2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **19 ENE 2018** Hora **10:12**

Nº HOJAS **-9h-**
Recibido por: 

Comisión de Suelo
19/01/2018

QUITO
ALCALDÍA

19 ENE 2018

0325

Quito,
Oficio STHV-DMGT

Referencia: GDOC-2016-102791 ✓

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-0142 de 11 de enero de 2018, mediante el cual informa que por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita con el carácter de urgente, remita para conocimiento de la Comisión el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones, el cual deberá contener: Exposición de motivos, considerandos y el texto respectivo, indico lo siguiente:

ANTECEDENTE:

La Comisión de Uso de Suelo, en el mes de octubre de 2015, conoció el texto del proyecto de la ordenanza y acogió todos los aspectos que fueron debatidos a esa fecha.

Como es de conocimiento público el 16 de abril de 2016, se suscitó el terremoto en la región costa, por lo que la Comisión de Uso de Suelo, dispuso se tome en consideración en el proyecto de ordenanza que los propietarios de las edificaciones informales existentes, para que sean reconocidas deberán cumplir con estudios y obras de reforzamiento estructural o sismo resistentes.

En base al exhorto de la Comisión, ésta Secretaria generó múltiples mesas de trabajo a fin de incorporar las recomendaciones solicitadas, las cuales han sido agregadas en el texto que me permito remitir.

Es importante aclarar que, el texto en color negro corresponde a lo debatido y acogido por la Comisión en el mes de octubre de 2015 y el texto en color azul corresponde a lo incorporado producto de las mesas de trabajo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

En cuanto se refiere al artículo 19 del proyecto de ordenanza que se remite, no se hace constar la fórmula que permitirá determinar los valores a pagar por lo informes técnicos emitidos por las Entidades Colaboradoras, por cuanto se requiere del análisis financiero de los costos tarifarios por parte de la Dirección Metropolitana Financiera.

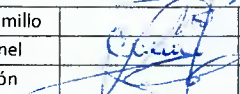
En lo que tiene relación al diagnóstico estructural que deben presentar los administrados, previo a acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes informales, sugerimos muy comedidamente se genere un taller de trabajo con profesionales competentes en la materia, con el objetivo de validar la matriz que se ha trabajado conjuntamente con la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, que permita realizar el diagnóstico estructural y las recomendaciones de reforzamiento en las edificaciones existentes informales.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2018-01-17
	Arq. Carlos Espinel		
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón		

Oficio No. SGC-2017- 2629

Quito D. M., 20 SET. 2017

TICKET GDOC: 2016-102791

Arquitecto

Hugo Chacón

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)

Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 28 de agosto de 2017, luego de conocer el oficio No. 4608-STHV-2017, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, relacionado con el cuadro comparativo de los aspectos relevantes de las ordenanzas que han regulado el reconocimiento de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito desde el año 2006; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: disponer a la Unidad administrativa a su cargo que en el plazo de 15 días remita el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones que había venido siendo analizado y discutido por la Comisión de Uso de Suelo hasta el mes de octubre de 2015, proyectando en dicho texto y de manera fundamental el acoger todos los aspectos que fueron debatidos hasta esa fecha y además lo siguiente:

1. Una categorización de volúmenes constructivos que para su reconocimiento parta de procedimientos simplificados para las áreas de reducida magnitud, hasta otras de mayor énfasis según su mayor dimensión y complejidad o futura habilitación en propiedad horizontal;
2. Un principio de reconocer solamente lo que se encuentra en condiciones de habitabilidad, mientras que lo no finalizado siga el procedimiento de licenciamiento regular;
3. Un planteamiento determinado sobre el reconocimiento de volados y radios de curvatura;
4. Aclarar la posibilidad de reconocimiento en construcciones sucesivas en altura, justificando su procedencia con estudios estructurales;
5. El carácter de indefinido de la ordenanza, pero con un plazo mínimo de antigüedad de la edificación a reconocerse;
6. Obligación de que las edificaciones futuras a la aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados observen los procedimientos de licenciamientos regulares;
7. Obligación del propietario de realizar estudios y obras de reforzamiento estructural o sismoresistentes;
8. Un cuadro comparativo de ejemplos con los costos de la tasa de reconocimiento establecida de manera similar o igual a los de certificación por parte de la entidad colaboradora, así como los que se asimilarán a la Concesión Onerosa en Derechos;
9. Propuesta de tasa municipal y tarifario de la respectiva entidad colaboradora para los procesos de reconocimiento; y,
10. Una simplificación del cuadro comparativo conocido por la Comisión en esta sesión.

10

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 28 de agosto de 2017.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Adjunto:

- Oficio No. 4608-STHV-2017 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-09-20	
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-09-20	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Archivo antecedentes

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



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, 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.

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 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

Que, 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, 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 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 registro y 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 que 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; además se indica que 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,

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

EXPIDE:

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES

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.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Informales 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.- Plazo. El plazo para el reconocimiento será de dos (2) años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, vencido el plazo se procederá a la multa respectiva de conformidad a lo establecido en la disposición general décima.

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:

- 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.

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 del año 2012.

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.

Edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

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

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

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

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

Las edificaciones informales 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 informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación, debidamente autorizados;

Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

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.

Artículo 9.- Iniciativa para el reconocimiento. El reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular y Municipal.

Artículo 10.- Facultad de priorización. La Municipalidad a través de 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 el registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes en asentamientos de hecho y consolidados.

Artículo 11.- 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 12.- 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;
- Escrituras inscritas;
- Certificado de gravámenes actualizado; y,
- Matriz del diagnóstico estructural de la edificación

Artículo 13.- 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 informales existentes hasta un área máxima de 120 m² de área bruta total de construcción y un piso de altura, las cuales no requerirán de la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones que cuenten con dos unidades constructivas independientes, mayores a 120 m² de área bruta total de construcción y dos pisos de altura en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación, suscrito por el profesional competente en la materia.

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, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alcuotas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 14.- 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 comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio, previo a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal.

Cumplimiento de intervenciones constructivas determinadas en el diagnóstico estructural dentro del plazo establecido en la LMU 22 y lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 15.- 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 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 alcuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alcuotas de copropiedad de uso exclusivo y de áreas de uso común, y elevar la declaratoria a escritura pública.

Artículo 16.- Edificaciones existentes sobre inmuebles en derechos y acciones.- Si el predio corresponde a un porcentaje de un terreno que se encuentra bajo el régimen de derechos y acciones, el propietario podrá reconocer la edificación siempre que conste con la aprobación del 100% de los copropietarios.

Artículo 17.- 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 18.- 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 la matriz del diagnóstico estructural de la edificación previa a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales 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 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 informales 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 19.- 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 20.- 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:

LMU 22: 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 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 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:

$$T3= T1 +T2$$

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.

Artículo 18.- Sanciones y multas.

- 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 informales existentes, en un plazo de dos (2) años a partir de la sanción de la presente ordenanza;
- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22; de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes;

Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, 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

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, 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.

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.

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.

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 informales 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 informales existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al registro y reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y la Matriz de datos que contenga el diagnóstico 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 legal vigente, 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 la Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.-Posterior al plazo concedido de tres años para iniciar las intervenciones constructivas que determine el diagnóstico estructural, 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 reconocimiento de edificaciones informales existentes.

NOVENA.- En caso de que se incumpla el plazo indicado, para el reconocimiento de la edificaciones informales 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.

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 informales 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.

2016-102791

*Revisión de
Sesión de
05/12/2017*

Oficio N° SPA-MEP-2017-6018
DM Quito, 05 DIC 2017
Ticket GDOC N° 2017-182950

Señor
Diego Cevallos
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.

Asunto: ALC-2017-05449

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar el trámite **No. ALC-2017-05449**, mediante el cual el señor Marcelo Vicente Salgado Andrade, solicita se convoque a Sesión del Concejo Metropolitano para tratar en Segundo Debate la Ordenanza de Regularización de Construcciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, en vista de que a pesar de haber entregado todos los documentos habilitantes no ha podido obtener las escrituras definitivas

Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, analice el requerimiento de conformidad con el ordenamiento vigente, se dé respuesta al interesado con copia a este Despacho.

Atentamente,

María Eugenia Pesantez

María Eugenia Pesantez
**SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDIA**

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 05 DIC 2017 Hora 15:45

Nº. HOJAS *-2h*
Recibido por: *[Firma]*

Adjunto: Oficio original N° 107 - 1 hoja
Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2: Sr. Marcelo Vicente Salgado Andrade
Digital: Archivo

CC: para conocimiento

Ejemplar 3:

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J. Navarrete	GDA	2017-11/29	
Revisión:	M. Guerrero	GDA	2017-11/29	<i>[Firma]</i>

Número de Trámite:	ALC-2017-05449
Fecha:	22/11/2017
Asunto:	SOLICITA SE CONVOQUE A SESION DE CONCEJO PARA TRATAR SEGUNDO DEBATE DE ORDENANZA DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES
Cédula:	1706255864
Nombres:	MARCELO VICENTE
Apellidos:	SALGADO ANDRADE
Dirección:	AV. CORDOVA GALARZA S2-62 Y AV. LOS SHYRIS
Teléfono Local:	2242454
Teléfono Móvil:	0995433316
Correo Electrónico:	marcelosalgado980@hotmail.com
Representante Legal:	
Número de GDOC:	2017-182950
Observaciones:	

Justicia Social
23.11.2017

27 NOV 2017

J

Oficio No 107
Quito, 22 noviembre de 2017

Señor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

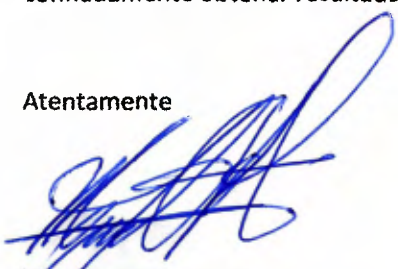
Yo, Marcelo Vicente Salgado Andrade con C.I #170625586-4, me dirijo a Ud. para felicitarle por su acertado desempeño en sus funciones de servicio a la ciudad de Quito.

A la vez exponerle y solicitarle de la manera más comedida se convoque a sesión de Concejo con carácter de urgente en segundo debate sobre la ORDENANZA DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES en el Distrito Metropolitano de Quito. Ya que, la mencionada ordenanza es de mucho beneficio y va a servir para que miles de familias obtengamos los permisos, licencias y demás requisitos de construcción para la obtención de las escrituras definitivas, en mi caso de mi inmueble declarado en propiedad horizontal ubicado en la Urbanización "Los Shyris" calle A S2-62 en la parroquia "San Antonio de Pichincha".

El motivo de este requerimiento es porque en la ECP CAE-P y la Secretaría de Territorio, Habitar y Vivienda he presentado todos los documentos habilitantes y no he podido obtener la aprobación y permiso de construcción, tramites que he venido realizando desde hace 10 meses.

Seguro de contar con su alto espíritu de servicio hacia la ciudadanía espero con fiabilidad obtener resultado favorables hacia mi petición.

Atentamente



Marcelo Vicente Salgado
C.I #170625586-4

Correo electrónico: marcelosalgado980@hotmail.com
Celular: 0995433316

Ordenanza de SGC
de SGC
21/08/2017

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

: 4608
Oficio No. STHV-2017
DM Quito, 21 de agosto de 2017

Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN METROPOLITANA
DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales
GDOC 2016-102791

De mi consideración:

En virtud de la solicitud presentada a través de la Secretaría General del Concejo, mediante oficio SGC-2017-2196, remito para su conocimiento y análisis, el cuadro comparativo de los aspectos relevantes de las ordenanzas que han regulado el reconocimiento de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano desde el año 2006.

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

Adjunto: Oficio SGC-2017-2196.
Matriz comparativa impresa

Cc: Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	REDG	STHV	18-08-2017	<i>de</i>

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 10h40

22 AGO 2017

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: -3h-

Se aplica No se aplica	Ordenanza No. 3629 Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza 3737 Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza 484 Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Proyectada a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AMISTES JUNIO - JULIO - STHV
Se aplica No se aplica	Ordenanza No. 3629 Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza 3737 Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza 484 Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Proyectada a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AMISTES JUNIO - JULIO - STHV
Se aplica No se aplica	27 de marzo 2006 Construcciones informales que cumplen con la zonificación vigente y las que incumplen Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal	10 de julio del 2008 Construcciones destinadas a viviendas (y usos compatibles) que cumplen o que incumplen con la zonificación vigente Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal	24 de septiembre del 2013 Bienes inmuebles edificados sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción, o que habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015 Edificaciones con un tiempo de construcción de cinco años a partir de la sanción de la ordenanza Modificaciones y ampliaciones. Que hayan obtenido licencias, incluido reconocimiento.	Enmendada en mesa de trabajo 6, Abril 2017 Reconocimiento de edificaciones públicas y privadas ejecutadas sin permisos o licencias de construcción.	Nueva versión 2017 Reconocimiento de edificaciones públicas o privadas ejecutadas sin permisos o licencias de construcción.
Se aplica No se aplica	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa	Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplan con la normativa vigente	Edificaciones residenciales, de servicios, comercio, con condiciones de habitabilidad.	Edificaciones residenciales, de servicios, comercio, con condiciones de habitabilidad.
Se aplica No se aplica	Edificaciones en derechos y acciones (Incluye en el caso de requisitos, no en el Art. 3)	Ubicadas en barrios populares y en cabeceras parroquiales rurales, terminadas hasta el 21 de febrero de 2008	Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa	Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificaciones con uso de equipamiento - industriales totalmente terminadas.
Se aplica No se aplica	Construcciones que no se encuentran en el reconocimiento: edificaciones cuyo uso este prohibido, implantadas en quinlanas o áreas de protección, espacio público o afectaciones viales, si edificaciones que presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural" (Art. 4)	Edificaciones individuales, declaradas en propiedad horizontal y en derechos y acciones (Incluido en requisitos, no en art. 3)	En el caso de edificaciones residenciales, no se reconocen aquellas que no cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad	Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplan con la normativa vigente	Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplan con la normativa vigente	En edificaciones únicamente con uso residencial, en proceso constructivo, solo se reconoce la parte que se encuentre en condiciones de habitabilidad
Se aplica No se aplica	1. 870	Indefinida hasta ser derogada por la Ord. 434	Excepto las edificaciones que están implantadas sobre espacio público, bajo el borde superior de quebrada, o en áreas de protección, zonas de riesgo no mitigable; edificaciones que no cuenten con servicio de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.	También las que han realizado modificaciones o ampliaciones aunque contaban con permisos o licencia anteriormente	Se reconocen edificaciones en obra gris, demostrando su proyecto completo	Se reconoce edificaciones implantadas a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura, dentro de los parámetros establecidos en esta norma.
Se aplica No se aplica	Vigencia de la ordenanza	Indefinida hasta ser derogada por la Ord. 434	Se establece una vigencia de dos años. Sin perjuicio de la culminación de los que bajo la vigencia de la misma se hubieren iniciado.	5 años	5 años	Indefinida.

Se anula X No se anula	Ordinanza No. 3629	Ordinanza 3737	Ordinanza 434	Comisión - STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
	Ordinanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordinanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordinanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Comisión - STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Acto administrativo y título habilitante	Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal	Acto de Licencia de Reconocimiento La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal	Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente (Art. 9) Acto administrativo contenido en un documento normalizado, que subsana el incumplimiento de las normas de construcción vigentes respecto de la edificación	Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (Art. 2) La LMUREE (22) es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas	Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente Acto administrativo mediante el cual el Municipio reconoce la existencia de edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción otorgadas en un predio. Reconoce derechos urbanísticos sujetos a pago sobre los metros cuadrados construidos que incumplen y/o exceden la norma urbanística establecida en el PUOS
	El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal	El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal	Lo otorga la Administración Zonal una vez cumplido los requisitos establecidos	Otorgada por la Administración Zonal correspondiente	Otorgada por la Administración Zonal correspondiente
	La licencia no con lleva a devolución de garantías	La licencia no con lleva a devolución de garantías	La licencia no reconoce la actividad económica que se realice en la edificación	No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realicen en la misma	No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma
	Habitantes a la licencia serán obligatoriamente, los croquis esquemáticos y una memoria fotográfica realizada por la Unidad de Suelo de la DMPT	La licencia habilita a: Actualizar el catastro, solicitar ampliaciones o modificaciones, declarar el bien en propiedad horizontal, realizar transferencia de dominio	La licencia permite al propietario, ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas o reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	La licencia permite al propietario, ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas o reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias LMI (20) siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantiza un adecuado comportamiento de sismoresistencia. Licencias: a. Modificaciones o ampliaciones b. Licencias para obras de reforzamiento estructural c. Acceder al régimen de Propiedad Horizontal

Fecha	Ordenanza No. 3429	Ordenanza No. 337	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión STUV (Año 2017)	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
27 de marzo 2006	Ordenanza de Reconocimiento Registral y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permiso Municipal en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza 434 y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Programa Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión STUV (Año 2017)	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
27 de marzo 2006	Primer paso. Calificación de expediente por parte de la administración zonal y Art. 5 Incluye la lista de requisitos legales a formular con croquis y dibujos esquemáticos, la IMC, C pago del impuesto predial, certificado de gravámenes, e si fuera el caso una copia del informe, los planos aprobados o el permiso de construcción, f. copia de acta	Primer paso. La organización barrial presenta a la Unidad de Sucesos de Administración Territorial y Servicios Públicos una solicitud de reconocimiento del barrio, acta de los socios de reconocimiento de barrio, intervención municipal y acta de intervención de la población, definidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos. Para la calificación se presenta los mismos requisitos enlistados en la Ordenanza 3525.	24 de septiembre del 2013 Inicialmente la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será encargada de determinar los sectores del DMQ, intervenir por iniciativa municipal (Art.6). La secretaria de territorio, habita y vivienda establece los requisitos mediante resolución administrativa.	Mesa de trabajo hasta Octubre 2015 Inicialmente la Secretaría de territorio, Habita y vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del DMQ a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal	No se incluye iniciativa municipal.	Mesa de trabajo hasta Octubre 2015 Inicialmente la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será encargada de determinar los sectores del DMQ, intervenir por iniciativa municipal (Art.6). La secretaria de territorio, habita y vivienda establece los requisitos mediante resolución administrativa.	Mesa de trabajo hasta Octubre 2017 Inicialmente la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del DMQ a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por profesionales con registro en Sevecy.
Segundo paso: Reconocimiento de la edificación con expediente completo, requisitos según el tipo de edificación.	Segundo paso: calificación de las propiedades de las edificaciones, para lo cual se adjunta algunos requisitos legales de la propiedad El Art. 6 Incluye una tabla con requisitos específicos para edificaciones en derechos y acciones y en propiedad horizontal	Segundo paso: calificación de las propiedades de las edificaciones, para lo cual se adjunta algunos requisitos legales de la propiedad El Art. 6 Incluye una tabla con requisitos específicos para edificaciones en derechos y acciones y en propiedad horizontal	Iniciativa del Administrado. Se realiza a través de un procedimiento simplificado. Primero la declaración jurada sobre la superficie de construcción y se adjuntan los planos de la edificación, la justificación de la propiedad, y fotografías.	Iniciativa del peticionario o municipal se realiza a través de un proceso ordinario. A la declaración jurada se adjuntan los planos, croquis, justificación de titularidad de dominio, y fotografías. Se establecen condiciones mínimas para casos de propiedad horizontal.	Incluido del administrado: la regularización de edificaciones informales se origina con el pedido particular del propietario, aprobado o representado legal del predio. Y deberá cumplir con los requisitos establecidos en la resolución que para el efecto emita la STUV.	El expediente es entregado a la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos con un formulario de "solicitud de reconocimiento" de la edificación existente. Si los documentos son suficientes y válidos la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos emite un Certificado de Conformidad para el reconocimiento de la edificación existente. Este certificado incluye una tabla de metros cuadrados edificados que incumplan o excedan la norma establecida en el PUOS	El expediente es entregado a la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos con un formulario de "solicitud de reconocimiento" de la edificación existente. Si los documentos son suficientes y válidos la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos emite un Certificado de Conformidad para el reconocimiento de la edificación existente. Este certificado incluye una tabla de metros cuadrados edificados que incumplan o excedan la norma establecida en el PUOS
El formulario lo suscribe el/la propietario, quienes además declaran que la información entregada es verdadera	El formulario lo suscribe el/la propietario, quienes además declaran que la información entregada es verdadera	El formulario lo suscribe el/la propietario, quienes además declaran que la información entregada es verdadera	Iniciativa del Administrado. Se realiza a través de un procedimiento simplificado. Primero la declaración jurada sobre la superficie de construcción y se adjuntan los planos de la edificación, la justificación de la propiedad, y fotografías.	Incluido del administrado: la regularización de edificaciones informales se origina con el pedido particular del propietario, aprobado o representado legal del predio. Y deberá cumplir con los requisitos establecidos en la resolución que para el efecto emita la STUV.	No se incluye iniciativa municipal.	El expediente es entregado a la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos con un formulario de "solicitud de reconocimiento" de la edificación existente. Si los documentos son suficientes y válidos la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos emite un Certificado de Conformidad para el reconocimiento de la edificación existente. Este certificado incluye una tabla de metros cuadrados edificados que incumplan o excedan la norma establecida en el PUOS	El expediente es entregado a la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos con un formulario de "solicitud de reconocimiento" de la edificación existente. Si los documentos son suficientes y válidos la Unidad Ejecutora de Certificación de Planos emite un Certificado de Conformidad para el reconocimiento de la edificación existente. Este certificado incluye una tabla de metros cuadrados edificados que incumplan o excedan la norma establecida en el PUOS
Adicionalmente se declara que los materiales empleadas y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes y asumen los riesgos.	Adicionalmente se declara que los materiales empleadas y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes y asumen los riesgos.	Adicionalmente se declara que los materiales empleadas y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes y asumen los riesgos.	Declaración jurada por la superficie de construcción, que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume la responsabilidad de seguridad de la construcción	Declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, resistentes y de seguridad en general de la edificación	El administrado ingresa una solicitud en la administración zonal correspondiente. A esta solicitud se adjuntan los planos, la implementación sobre todo georeferenciado, programa suscrita por un profesional del ramo de la Ley, O reg. Civil, justificación de titularidad de dominio.	Declaración jurada protocolizada sobre la superficie de construcción, señalando que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, y de seguridad de la edificación, en concomitancia del informe de evaluación estructural	Declaración jurada protocolizada sobre la superficie de construcción, señalando que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, y de seguridad de la edificación, en concomitancia del informe de evaluación estructural
El informe favorable que omite la Administración Zonal tendrá el valor de la licitud que se debe cancelar.	Se obtiene un informe de calificación que puede ser favorable o desfavorable en función del cumplimiento de los requisitos.	Se obtiene un informe de calificación que puede ser favorable o desfavorable en función del cumplimiento de los requisitos.	La administración zonal confiere la licitud al propietario al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección definido por la Agencia Municipal de Control	Se incorpora la regularización por etapas, siempre y cuando el expediente contenga una implementación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una definición de las etapas propuestas. Se establecen los requisitos.	Se incorpora la regularización por etapas, siempre y cuando el expediente contenga una implementación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una definición de las etapas propuestas. Se establecen los requisitos.	La administración zonal confiere la licencia sin perjuicio de las posturas de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección definido por la Agencia Metropolitana de Control.	La administración zonal confiere la licencia sin perjuicio de las posturas de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección definido por la Agencia Metropolitana de Control.
Los informes desfavorables deberán ser fundamentados y notificados a los propietarios de ser el caso	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.

<p>1. Se refiere 2. No se aplica</p> <p>Ordenanza No. 3629 27 de marzo 2006</p> <p>Ordenanza que Reconoce Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito</p>	<p>Ordenanza 3737 10 de julio del 2008</p> <p>Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito</p>	<p>Ordenanza 434 24 de agosto de 2013</p> <p>Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito</p>	<p>Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)</p> <p>Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes</p>	<p>Comisión + SHUV Abril 2017</p> <p>Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes</p>	<p>Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes</p>
<p>la Licencia de Reconocimiento de la Construcción informal permite al administrado proseguir con una declaratoria de propiedad horizontal y además se las menciona dentro del artículo 3, como las construcciones que son objeto de reconocimiento</p>	<p>Por disposición General cuarta, las administraciones zonales tramitarán las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal, en base a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.</p>	<p>El Art. 10 de la ordenanza establece las condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal especificando que una vez que se haya obtenido la licencia de reconocimiento de edificación, podrá ser declarada en propiedad horizontal siempre que las unidades tengan independencia y accesibilidad. Los espacios comunales deberán ser accesibles a todos los copropietarios. También establece que los administrados podrán realizar modificaciones funcionales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas debidamente autorizadas por el municipio</p>	<p>Meses de trabajo hasta Octubre 2015 Art. 11 establece las condiciones mínimas para declarar el propiedad horizontal de igual manera que la ordenanza 434</p>	<p>Entrada en mesa de trabajo, Abril 2017 Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal, de acuerdo a la ley de propiedad horizontal y su reglamento. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes. Para el efecto el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de la ordenanza.</p>	<p>Nueva versión 2017 Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal a edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción. a. Cada unidad de uso exclusivo deberá contar con un acceso independiente desde el área comunal. b. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes c. Se exceptúa el cumplimiento de los estacionamientos y áreas comunales establecidas en la Normas de Arquitectura de Urbanismo.</p>
<p>Propiedad Horizontal</p> <p>Se establecen requisitos especiales si se reconoce construcción en una edificación informal, se requiere un acta de consentimiento de los copropietarios elevados a escritura pública, entre otros.</p>	<p>La tabla incluida en el Art. 5, en los proyectos a reconocer de clase II, se establecen los requisitos para reconocer edificaciones informales realizadas en construcciones ya declaradas en propiedad horizontal, para este proceso, además de los requisitos como informe favorable de calificación y pago de tasa, se requiere el consentimiento del 100% de los copropietarios de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal vigente a la fecha (hoy en día se requiere el 75%)</p>				<p>Se establecen requisitos específicos para reconocer edificación informal en edificaciones declaradas bajo régimen de propiedad horizontal, según la Ley de Propiedad Horizontal y si la zonificación lo permite. Para este proceso se requiere el consentimiento del 75% de los copropietarios, acortando además la modificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y registro de solicitudes de propiedad de uso exclusivo y uso comunal.</p>
<p>Áreas Patrimoniales</p> <p>La tabla del Art. 6, en el numeral VIII incluye los requisitos necesarios para construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas, el cual requiere un informe favorable de áreas históricas además de los otros requisitos como informe favorable de calificación, pago de la tasa y levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional.</p>	<p>Permite el reconocimiento de edificaciones en áreas patrimoniales pero en edificaciones con inventario negativo</p>	<p>No se ha definido un procedimiento. El proyecto tiene una nota de que se requiere hacer una consulta a la comisión de áreas históricas.</p>	<p>Se consulta con la Unidad de Áreas Históricas y se solicita informe el cual recuerda que en áreas históricas ya existe un procedimiento continuo de actualización de edificaciones. Que lo adecuado es no incluir en esta ordenanza zonas patrimoniales</p>	<p>Disposición general para reconocimiento de edificaciones en áreas históricas haciendo referencia al procedimiento existente y continuo de actualización y registro de edificaciones en áreas patrimoniales de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 0260</p>	

1



Oficio No. SGC-2017- 2196

Quito D. M., 09 AGO. 2017

TICKET GDOC: 2016-102791

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

Asunto: Se solicita cuadro comparativo.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicito a usted se digne elaborar para conocimiento de la Comisión, un cuadro comparativo de los aspectos trascendentales de las ordenanzas que ha regulado el reconocimiento y regularización de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito, desde el año 2006, mismo que servirá de base para las discusiones de este importante tema por parte de la Comisión y del Concejo.

Atentamente,

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

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-08-08	
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-08-08	

- Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Archivo antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Oficio No.: SG- 1428
Quito D.M., 25 MAY 2017
Ticket GDOC: 2016-102791

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Señora
Káren Sánchez
Presidenta de la Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

Señora
Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presentes

De mi consideración:

Mediante oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, de 2 de agosto de 2016, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, remite el proyecto de *"Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"*.

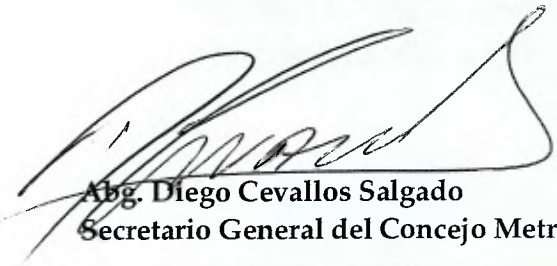
En tal sentido, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría procedió a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, tras lo cual mediante oficio No. SG 1844 de 5 de agosto de 2016, esta dependencia remitió el mismo a las Comisiones de su Uso de Suelo; Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos, con el fin de que se canalice conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Concejala Ivone Von Lippke remite a esta Secretaría el oficio No. 146-IVL-CMQ-2017-JP, por el cual solicita el retiro del proyecto, por lo que comunico a ustedes que el proyecto de *"Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la*


asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", queda archivado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-05-25	

Copia: Original del expediente a las Secretarías de las **Comisiones de Uso de Suelo**; Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos.



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

GDOC.....2016-10279/.....

Oficio No. 146-IVL-CMQ-2017-JP
Quito, 16 de mayo del 2017

Von Lippke
16/05/2017

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado,
SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Por cuanto en calidad de Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio de fecha 11 de Julio del 2016, presenté un proyecto denominado, "Ordenanza Metropolitana que regula el Control Estructural de las Edificaciones y Construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, Gestión de Riesgos para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la Construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"; en vista de que ha transcurrido casi un año sin que se dé tramite al mismo, Y AL SER YO LA PROPONENTE DEL REFERIDO PROYECTO, MANIFIESTO QUE LO RETIRO Y DEJO SIN EFECTO LA PRESENTACIÓN DEL MISMO, situación que comunico a usted señor Secretario, para que oficialmente se lo tenga como no presentado, y se oficie a las Comisiones de Uso de Suelo ; Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos; y, Ordenamiento Territorial, para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Ivone Von Lippke

Ivone Von Lippke
Concejala del Distrito Metropolitano de Quito

Revisado por JAPR	<i>[Signature]</i>
Revisado por RJAB	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

HORA: *12h42*

16 MAY 2017

[Signature]

QUITO

ALCALDÍA

NÚMERO DE HOJA: _____

05 AGO 2016

1844

QUITO
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

GDOC: 2016-102791

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Señora
Káren Sánchez
Presidenta de la Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

Señora
Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presentes

De mi consideración:

En atención al oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, de 2 de agosto de 2016, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a las Comisiones competentes en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado.
- El proyecto no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por tratarse de un tema que no cuenta con regulación previa por parte del Cuerpo Edilicio.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a las Comisiones de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión conjunta de las Comisiones de Uso de Suelo, Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

DSCS

Copia: Alcaldía Metropolitana.

Comisión

02/10/15

VERO:
REMITIR COPIA A LOS
SRs. QUE INTEGRAN LA
COM. PARA CONOCIMIENTO
Y FINES PERTINENTES

02 OCT 2015

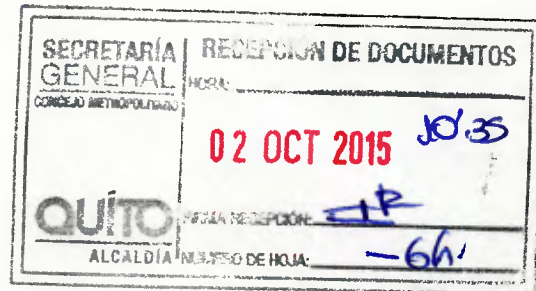
SE REMITE DRS CONCEJALES 4-11-2015

Quito : 4655

Oficio STHV-DMGT-

Referencia: GDOC-2015-096176

Señora
Ruth Elena Ruiz L.
DIRECTORA METROPOLITANA DE
PATRIMONIO NATURAL
Secretaría de Ambiente
Distrito Metropolitano de Quito
Presente



Señora Directora:

Mediante Oficio N°. 1771-SGCTPC-2015 del 11 de septiembre de 2015, el Dr. José Luis Guevara Rodríguez, Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, remite el Oficio N°. 2015-5208 del 27 de agosto de 2015 de la Secretaría de Ambiente, mediante el cual da a conocer los criterios y lineamientos que se podrían considerar para la reforma a la Ordenanza Metropolitana N°. 434 Reconocimiento de Construcciones Existentes, en lo que se refiere a la Visión Ambiental.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que se pondrá en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo los criterios y lineamientos propuestos en cuanto a la Visión Ambiental por la Dirección de Patrimonio Natural de la Secretaría de Ambiente en la propuesta de la nueva Ordenanza de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado: Arq. Carlos Espinel P. 2015-09-30

c.c. **Abg. Sergio Garnica**, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Dr. José Luis Guevara R., Secretario General de Coordinación y Participación Ciudadana.

Jeaneth A.
2015-09-30

6
SEIZ

Oficio No - 1771 - SGCTPC - 2015

Fecha: 11 - septiembre - 2015

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Presente.-

De mi consideración:

Mediante trámite No. 2015-096176 del 08 de septiembre de 2015, la Directora Metropolitana de Patrimonio Natural, Sra. Ruth Elena Ruiz, adjunta el oficio No. 2015-5208 de 27 de agosto de 2015, dando a conocer lineamientos que se podrían considerar para la reforma a la Ordenanza Metropolitana 434, Reconocimiento de Construcciones Informales, en lo que se refiere a la VISION AMBIENTAL.

Como es de su conocimiento al momento las acciones que se están dando en las sesiones de trabajo, en la Comisión de Uso de Suelo del Municipio de Quito, van encaminadas a la aceptación de la comunidad, en base a pronunciamientos de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y esta vez con el aporte de la Secretaría de Ambiente, para lo cual adjunto el oficio en mención.

Con este antecedente solicito de la manera más comedida su criterio al respecto y de ser posible su futura inclusión.

Agradezco por la atención que se digne dar a la presente.

Atentamente,


Dr. José Luis Guevara Rodríguez
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN
TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

DESPACHADO 24 SEP 2015

Supervisado por:	Lcdo. Gabriel Proaño	11/09/15
Elaborado por:	L. Fernando Espín D.	11/09/15

Adjunto trámite: en 07 hojas útiles.

F S
CINCO

DMQ, 27 de agosto de 2015
GDOC: 2015- 096176
Ref: Of. No. 451-SGCTPC-2015
Ofc. No. 2015-5208

Asunto: criterios y lineamientos para modificación a Ordenanza Metropolitana 434

Licenciado
Gabriel Proaño Egúez ✓
Director Metropolitano de Gestión Territorial
Secretaría General de Coordinación territorial y Participación Ciudadana
Dir.: García Moreno N6-01 y Mejía
telf.. 3952 300 ext. 15002
Presente.

De mi consideración:
Sírvasse encontrar como documento adjunto los lineamientos que se deben considerar para la reforma a la Ordenanza Metropolitana 434. Es importante conocer la propuesta borrador con el objeto de enriquecerla con la visión ambiental.

Agradeciendo su atención a la presente me suscribo,

Atentamente

Ruth Elena Ruiz L.
Directora Metropolitana de Patrimonio Natural
Secretaria de Ambiente

JPA/MES

RECIBIDO
5 Sept. 2015.
Gabriel

Secretaría General
de Coordinación Territorial
y Participación Ciudadana
08 SEP 2015
NOMBRE:
HORA:

SECRETARÍA GENERAL
de Coordinación Territorial
y Participación Ciudadana

RECEBIDO: Katherin Guzmán
HORA: 14:32

8 de Sept / 2015

4
C/120

Lineamientos para propuesta de reforma a OM 434

De acuerdo a las excepciones del Artículo 2 (OM 434), se puede considerar como susceptibles de compensación en el impuesto predial las edificaciones que contengan áreas arboladas en doble vía, esto es que el inmueble puede calificar para descuento en el impuesto predial así como para el aumento en el valor catastral del inmueble. Un técnico de la SA deberá evaluar la calidad y cantidad de arbolado, garantizando la estabilidad y condición fitosanitaria de la vegetación generadora del beneficio.

Las condiciones que se exigen al arbolado serán:

- Que sea preferentemente nativo, las especies foráneas también son aceptables
- Que esté en fase adulta o madura
- Que presenten un marco de plantación coherente con el tipo de copa esperable
- Que presente buena vitalidad y vigor
- Que tenga condiciones sanitarias óptimas o buenas
- Que presente arquitectura intacta y/o porte natural completo
- Que no presenten desmoches, despuntes ni terciados
- De haber sido intervenidos que presenten buena estructura, cierre de heridas
- Que ocupen un espacio mayor o igual al 10% del área total del predio
- Que presenten buenas condiciones de desarrollo radicular
- Que cuenten con cuidados básicos mínimos como riego, fertilización etc.
- De ser correctamente intervenidos, la factura de la intervención es un documento habilitante para la compensación del año siguiente. La intervención deberá estar acorde a los lineamientos establecidos por la SA
- Se deberá exigir a los trabajadores del cuidado de los árboles el carné de acreditación emitido por la Secretaria de Ambiente
- Se considerarán únicamente árboles y arbustos de porte arborescente para el efecto. La medición se realizara en base a la línea de goteo de los ejemplares. No se considerará la vegetación herbácea decorativa ni los pastos o céspedes para el efecto.

Todos los planos, previa aprobación deben contener un área mínima arborizable y el plan de arborización.

Art. Xa - Los inmuebles cubiertos de vegetación arbórea, declarada de preservación permanente mediante un acta de compromiso a mínimo de 20 (veinte) años, tendrán un descuento de entre el 10 y el hasta el 50% (cincuenta por ciento) en su Impuesto Predial, aplicado de acuerdo al índice de área protegida, mediante la utilización de la siguiente fórmula:

$$\text{Descuento Impuesto Predial (\%)} = \frac{\text{área protegida el inmueble}}{\text{área total del inmueble}} \times 50$$

Art. Xb – La concesión del descuento que se trata el anterior artículo queda condicionada a la presentación del requerimiento anual por el propietario del inmueble.

Párrafo único – El pedido será acompañado con el criterio técnico de la Secretaría de Ambiente, - en cuanto al cumplimiento de los requisitos relacionados con la preservación de la vegetación de porte arbóreo y sometidas a la orden de toma de decisiones de la unidad competente de la Dirección Financiera Tributaria del DMQ

Art. Xc – El descuento concedido según los artículos precedentes de esta Ordenanza podrá ser suspendido por simple despacho de la autoridad competente, cuando no se observen las condiciones legales de preservación de las áreas beneficiadas.

Art. Xd – La misma fórmula se puede aplicar para la consideración del incremento en el valor catastral del inmueble

Art. Xe – Se dará prioridad a los solicitantes que aumenten el % de área verde arborizada en relación al COS (coeficiente de ocupación del Suelo) establecido para su predio.

Procedimientos.-

I - Los pedidos de aprobación de proyectos de edificación en áreas cubiertas total o parcialmente por vegetación de porte arbóreo, a ser analizados por la SA, deben presentar:

1. solicitud del propietario o su abogado a un tercero para manejar el asunto con el DMQ;
2. Copia de la prueba de la propiedad (extracto actualizado del registro de la propiedad), en nombre del solicitante;
3. Plano de ubicación (zona de ubicación) sin escala;
4. levantamiento planialtimétrico del área objeto de análisis (situación real), en 02 (dos) copias y escala adecuada, que contienen: a) edificios existentes en la zona; b) la cartografía de la vegetación arbórea existente en la zona, con una altura del pecho diámetro - DAP igual o superior a cinco (5) cm c) la numeración de ejemplares arbóreos (en planta y el sitio por placas identificativas);
5. tabla que enumera los ejemplares arbóreos asignadas, en 02 (dos) copias en papel y una en CD. En el caso de los bosques o floresta (macizos arbóreo a partir de treinta ejemplares arbóreos por hectárea, con tres o más géneros presentes) el levantamiento arbóreo debe ser realizado por un profesional calificado por el órgano de control de la práctica profesional competente, tal como se presenta la documentación fotográfica de los principales aspectos de la vegetación, en consonancia con la situación real, debidamente etiquetados de ser requerido;

6. proyecto propuesto de construcción (situación deseada), en 02 (dos) copias, superpuestos sobre la cartografía de la vegetación de la zona, en la escala del levantamiento planialtimétrico;

7. vistas frontales, secciones longitudinales y transversales de la construcción, en 2 (dos) copias, y otra cosa que considere necesarias para verificar la interferencia del proyecto propuesto sobre la vegetación existente en la zona.

II - Estas solicitudes se debe enviar, para el análisis y el asesoramiento de expertos sobre la interferencia entre la vegetación de la zona y la aplicación de la propuesta del edificio. La SA, para este fin puede requerir cambios en conformidad con el párrafo ¿?, busca incluir la preservación de la vegetación existente en la zona;

III - El documento habilitante del titular de esta cartera se debe registrar en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción;

IV - Las medidas compensatorias propuestas por / SA se incluirán en el Acuerdo de Compromiso Ambiental (A.C.A) que se elaborará entre la SA y el solicitante, de acuerdo con los criterios definidos por la presente Ordenanza específica;

V - La resolución de cumplimiento del A.C.A. se registrarán en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción, cuando el permiso de ocupación o de la finalización de auto, previa verificación por la técnica SA, la aplicación efectiva de las directrices aprobadas establecen medidas compensatorias;

VI - Todos los procedimientos establecidos en esta ordenanza también se adoptarán en el caso de las obras públicas;

VII - La presente Ley entrará en vigor a partir de la fecha de publicación.

Lineamientos para propuesta de reforma a OM 434

De acuerdo a las excepciones del Artículo 2 (OM 434), se puede considerar como susceptibles de compensación en el impuesto predial las edificaciones que contengan áreas arboladas en doble vía, esto es que el inmueble puede calificar para descuento en el impuesto predial así como para el aumento en el valor catastral del inmueble. Un técnico de la SA deberá evaluar la calidad y cantidad de arbolado, garantizando la estabilidad y condición fitosanitaria de la vegetación generadora del beneficio.

Las condiciones que se exigen al arbolado serán:

- Que sea preferentemente nativo, las especies foráneas también son aceptables
- Que esté en fase adulta o madura
- Que presenten un marco de plantación coherente con el tipo de copa esperable
- Que presente buena vitalidad y vigor
- Que tenga condiciones sanitarias óptimas o buenas
- Que presente arquitectura intacta y/o porte natural completo
- Que no presenten desmoches, despuntes ni terciados
- De haber sido intervenidos que presenten buena estructura, cierre de heridas
- Que ocupen un espacio mayor o igual al 10% del área total del predio
- Que presenten buenas condiciones de desarrollo radicular
- Que cuenten con cuidados básicos mínimos como riego, fertilización etc.
- De ser correctamente intervenidos, la factura de la intervención es un documento habilitante para la compensación del año siguiente. La intervención deberá estar acorde a los lineamientos establecidos por la SA
- Se deberá exigir a los trabajadores del cuidado de los árboles el carné de acreditación emitido por la Secretaria de Ambiente
- Se considerarán únicamente árboles y arbustos de porte arborescente para el efecto. La medición se realizara en base a la línea de goteo de los ejemplares. No se considerará la vegetación herbácea decorativa ni los pastos o céspedes para el efecto.

Todos los planos, previa aprobación deben contener un área mínima arborizable y el plan de arborización.

Art. Xa - Los inmuebles cubiertos de vegetación arbórea, declarada de preservación permanente mediante un acta de compromiso a mínimo de 20 (veinte) años, tendrán un descuento de entre el 10 y el hasta el 50% (cincuenta por ciento) en su Impuesto Predial, aplicado de acuerdo al índice de área protegida, mediante la utilización de la siguiente fórmula:

$$\text{Descuento Impuesto Predial (\%)} = \frac{\text{área protegida el inmueble}}{\text{área total del inmueble}} \times 50$$

Art. Xb – La concesión del descuento que se trata el anterior artículo queda condicionada a la presentación del requerimiento anual por el propietario del inmueble.

Párrafo único – El pedido será acompañado con el criterio técnico de la Secretaría de Ambiente, - en cuanto al cumplimiento de los requisitos relacionados con la preservación de la vegetación de porte arbóreo y sometidas a la orden de toma de decisiones de la unidad competente de la Dirección Financiera Tributaria del DMQ

Art. Xc – El descuento concedido según los artículos precedentes de esta Ordenanza podrá ser suspendido por simple despacho de la autoridad competente, cuando no se observen las condiciones legales de preservación de las áreas beneficiadas.

Art. Xd – La misma fórmula se puede aplicar para la consideración del incremento en el valor catastral del inmueble

Art. Xe – Se dará prioridad a los solicitantes que aumenten el % de área verde arborizada en relación al COS (coeficiente de ocupación del Suelo) establecido para su predio.

Procedimientos.-

I - Los pedidos de aprobación de proyectos de edificación en áreas cubiertas total o parcialmente por vegetación de porte arbóreo, a ser analizados por la SA, deben presentar:

1. solicitud del propietario o su abogado a un tercero para manejar el asunto con el DMQ;
2. Copia de la prueba de la propiedad (extracto actualizado del registro de la propiedad), en nombre del solicitante;
3. Plano de ubicación (zona de ubicación) sin escala;
4. levantamiento planialtimétrico del área objeto de análisis (situación real), en 02 (dos) copias y escala adecuada, que contienen: a) edificios existentes en la zona; b) la cartografía de la vegetación arbórea existente en la zona, con una altura del pecho diámetro - DAP igual o superior a cinco (5) cm c) la numeración de ejemplares arbóreos (en planta y el sitio por placas identificativas);
5. tabla que enumera los ejemplares arbóreos asignadas, en 02 (dos) copias en papel y una en CD. En el caso de los bosques o floresta (macizos arbóreo a partir de treinta ejemplares arbóreos por hectárea, con tres o más géneros presentes) el levantamiento arbóreo debe ser realizado por un profesional calificado por el órgano de control de la práctica profesional competente, tal como se presenta la documentación fotográfica de los principales aspectos de la vegetación, en consonancia con la situación real, debidamente etiquetados de ser requerido;

1
UNO

SECRETARÍA DE
AMBIENTE

ALCALDÍA

6. proyecto propuesto de construcción (situación deseada), en 02 (dos) copias, superpuestos sobre la cartografía de la vegetación de la zona, en la escala del levantamiento planialtimétrico;

7. vistas frontales, secciones longitudinales y transversales de la construcción, en 2 (dos) copias, y otra cosa que considere necesarias para verificar la interferencia del proyecto propuesto sobre la vegetación existente en la zona.

II - Estas solicitudes se debe enviar, para el análisis y el asesoramiento de expertos sobre la interferencia entre la vegetación de la zona y la aplicación de la propuesta del edificio. La SA, para este fin puede requerir cambios en conformidad con el párrafo ¿?, busca incluir la preservación de la vegetación existente en la zona;

III - El documento habilitante del titular de esta cartera se debe registrar en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción;

IV - Las medidas compensatorias propuestas por / SA se incluirán en el Acuerdo de Compromiso Ambiental (A.C.A) que se elaborará entre la SA y el solicitante, de acuerdo con los criterios definidos por la presente Ordenanza específica;

V - La resolución de cumplimiento del A.C.A. se registrarán en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción, cuando el permiso de ocupación o de la finalización de auto, previa verificación por la técnica SA, la aplicación efectiva de las directrices aprobadas establecen medidas compensatorias;

VI - Todos los procedimientos establecidos en esta ordenanza también se adoptarán en el caso de las obras públicas;

VII - La presente Ley entrará en vigor a partir de la fecha de publicación.

Comisión Suelo

f 11/07/15

Uso: Unificar en un solo GDOC todo lo relativo a reconocimiento de vertederos y cerrar los demás GDOCs

11 JUL 2015

Quito,
Oficio STHV-DMGT-
Referencia: GDOC-2015-112691

3272

Doctor
Mario Granda Balarezo
CONCEJAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señor Concejal:

En atención al Oficio N°. 0464 del 03 de julio de 2015, que tiene relación con las reformas a la Ordenanza Metropolitana N°. 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes.

Esta Secretaría le informa que para el día 29 de junio de 2015, estaba previsto un taller de trabajo en la Comisión de Uso de Suelo para tratar el tema relacionado con las reformas a la Ordenanza Metropolitana N°. 0434, por asuntos de fuerza mayor no se realizó el referido taller.

La Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo es la instancia competente para coordinar y canalizar las reformas a la Ordenanza Metropolitana N°. 0434, por lo que esta Secretaría sugiere realizar un taller de trabajo con las instancias involucradas con el objetivo de recoger las observaciones e iniciativas de reforma a la Ordenanza Metropolitana N°. 0434, a fin de estructurar y consolidar un texto de reforma a la citada Ordenanza.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Documentación recibida.

Elaborado: Arq. Carlos Espinel P. 2015-07-08

c.c. Ab. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Jeaneth A.
2015-07-08

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 10:45
11 JUL 2015	
QUITO	ALCALDÍA

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nos. IC-0-2012-279, de 8 de octubre de 2012; e, IC-0-2013-210, de 9 de Septiembre de 2013, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, las siguientes: "(...) 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.* (...) 9. *Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.* (...)";

Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) o) *Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.* (...)";

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, que regula el régimen de suelo, establece en el Título II, Capítulo III, Sección Cuarta, la normativa de la intervención Municipal en el control de uso y ocupación del suelo.

Que, la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, contiene en su anexo las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;

Que, la ordenanza metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera establece las condiciones y plazo para el reconocimiento y regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;

Que, la ordenanza metropolitana No. 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece en su Anexo 11 el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de Quito, PUOS;

Que, es importante para la administración municipal contar con un catastro depurado de las edificaciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los

AA

principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que **no hayan obtenido los permisos municipales**, licencia de construcción de edificaciones **con las ordenanzas 3686, 3737** o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y de las que, habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

a) **Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene como objeto establecer el régimen administrativo transitorio y especial de reconocimiento y regularización de las edificaciones existentes que se hubieran ejecutado sin permiso o licencia de construcción de edificaciones, compatibilidad de uso de suelo, o licencia metropolitana urbanística preceptiva; y, de aquellas que habiendo obtenido autorizaciones se hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente del Distrito Metropolitano de Quito. Las áreas edificadas que estén ocupando espacio público;

Artículo 2.- Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento.- El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que se hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:

- b) Las áreas edificadas que estén ocupando espacio público; **dirá las áreas edificadas que estén ocupando espacio público (en planos arquitectónicos se ilustrara como afectación en volado – radio de curvatura vial), se identifique claramente la afectación.**
- c) Las edificaciones implantadas bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes, de protección especial.
- d) Edificaciones implantadas en áreas que hayan sido calificadas de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo como Zonas de Riesgo No Mitigable;
- e) Intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente que regula este tipo de bienes inmuebles;
- f) Edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, siempre que no desistan de su reclamo;
- g) Edificaciones sobre un bien inmueble del cual el solicitante o apoderado no pueda justificar su propiedad;
- h) Edificaciones que no cuenten con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas; y, en el caso de edificaciones con usos residenciales las que no cuenten por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de

acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido;

- i) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de la presente ordenanza; y,
- j) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento.

Artículo 3.- Vigencia.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años a partir de la sanción de la presente ordenanza, sin perjuicio de la culminación de los procesos que bajo la vigencia de la misma se hubieren iniciado, así como de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la presente ordenanza.

Artículo 4.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- Las intervenciones constructivas en edificaciones en áreas patrimoniales con protección negativa o su equivalente de conformidad con la normativa vigente del Distrito Metropolitano de Quito, requerirán del informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a la presente ordenanza.

Artículo 5.- Iniciativa y prioridad del reconocimiento y regularización.- La iniciativa para el reconocimiento de edificaciones existentes objeto de la presente ordenanza, podrá provenir directamente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa competente; o, por iniciativa del administrado.

El reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa del Municipio se implementará en todo el Distrito. La autoridad administrativa competente podrá emplear para la adecuada ejecución del procedimiento de reconocimiento los modelos de gestión previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, o los que se creen para su efectiva aplicación.

Artículo 6.- Autoridad administrativa competente.- La dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda del Distrito, en coordinación con la encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana, serán las competentes para determinar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir por iniciativa municipal.

Artículo 7.- Autoridad administrativa otorgante.- La dependencia metropolitana encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana del Distrito, a través de las Administraciones Zonales, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes.

Artículo 8.- Requisitos, procedimiento y control.- El reconocimiento de edificaciones, por iniciativa del administrado y por iniciativa municipal, deberá cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos por la dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución administrativa.

Para el caso del reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del administrado, se realizará a través de un procedimiento simplificado. El solicitante presentará una declaración jurada sobre la superficie de su construcción, que la misma no afecta derechos de terceros o al espacio público, y que asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la construcción. A la declaración se

adjuntarán los planos de la edificación, la justificación de la propiedad del bien inmueble sobre el que se levanta la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación, sin perjuicio del ejercicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección aleatoria definido por la Agencia Metropolitana de Control.

Artículo 9.- Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Es el acto administrativo contenido en un documento normalizado otorgado por la Administración Zonal correspondiente una vez cumplidos los requisitos establecidos para el efecto, que subsana el incumplimiento de las normas de construcción vigentes respecto de la edificación. La licencia de reconocimiento de edificación existente, sin perjuicio de las restricciones establecidas en la ley y en la normativa municipal, habilita al administrado a:

1. - Ingresar o actualizar la edificación reconocida en el catastro municipal;
2. - Solicitar licencia para ampliaciones o modificaciones en la edificación en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente;
3. - Declarar al bien inmueble en propiedad horizontal; y,
4. - Realizar la transferencia de dominio del inmueble reconocido y regularizado.

El proceso de licenciamiento reconoce la edificación existente, no la actividad económica que se realice en la misma.

Artículo 10.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en propiedad horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de edificación existente podrán ser declaradas en propiedad horizontal siempre que las unidades a ser declaradas bajo este régimen cuenten con independencia y accesibilidad. Los espacios declarados como comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios.

Para el efecto, el administrado podrá realizar modificaciones funcionales o formales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 11.- Declaraciones de nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- La autoridad administrativa otorgante que verifique a través del procedimiento de control que las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes se hubieren otorgado sobre la base de datos falsos o consignados erróneamente por el solicitante, deberá declarar la nulidad de pleno derecho de la Licencia, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. Todas las acciones y autorizaciones posteriores, cuyo habilitante haya sido una Licencia declarada como nula, también serán nulas.

No será fundamento para la declaración de la nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificación existente, la variación del área bruta de edificación de hasta cinco metros cuadrados en las edificaciones existentes que no superen los doscientos metros cuadrados; y, de hasta diez metros cuadrados, en aquellas que superen los doscientos metros cuadrados.

Artículo 12.- Responsabilidad por la edificación.- El reconocimiento de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, los materiales utilizados en la edificación o de sus características

de seguridad; por tanto sus condiciones constructivas tanto arquitectónicas como estructurales y de seguridad serán de responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del Municipio de Quito.

Artículo 13.- Cálculo del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- La fórmula para la determinación del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes es la siguiente:

$$VL = ABR \times CC \times f$$

VL = Valor de la licencia

ABR= Área bruta a reconocerse

CC= Costo del m2 de construcción basado en la tabla que consta en la ord 152.

F= factor de corrección

No	Valor del m2 de construcción	Factor f
1	0 – 50	0.002
2	51 – 120	0.003
3	121– 225	0.004
4	225– 350	0.006
5	351 – 600	0.008
6	Mayor a 601	0.010

Se aplicara el 50% de descuento de lo establecido para las personas propietarios de la tercera edad y personas con capacidades diferentes y lo que manda la ley.

(Aclaración: el factor fue establecido en función del mínimo valor a pagar equivalente a \$20 por una construcción menor a 50 m2 y como valor máximo a pagar de \$1000 (equivalente a 3 SMV) por una construcción de más de 600 m2, y divididos en 6 rangos que permite establecer valores adecuados para el cobro de las tasas.

En la Ord. 152 se encuentra los cuadros de los valores del suelo. Y se realizó un análisis con los casos extremos para establecer los rangos y factores que fueron analizados en varias mesas de trabajo conjunta con los profesionales involucrados).

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Para el levantamiento planimétrico y fotográfico de las edificaciones a ser reconocidas por iniciativa municipal, se prestarán las facilidades de financiamiento mediante los distintos mecanismos vigentes. En este caso, el pago por parte del beneficiario al Municipio se realizará hasta en un plazo de cinco años junto con el impuesto predial.

SEGUNDA.- En el proceso de reconocimiento de edificaciones no se solicitará a los administrados, documentos o certificaciones que consten en los archivos municipales o que sean conferidos por sus dependencias. Los valores que correspondan por la emisión de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes y de los documentos que sean necesarios para el trámite de reconocimiento podrán ser cobrados junto con el impuesto predial.

TERCERA.- La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, será la encargada de actualizar y certificar el mapa de zonas de riesgo que permita la adecuada aplicación de la presente ordenanza.

CUARTA.- La aplicación de la presente ordenanza no estará supeditada a la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, o de la ordenanza que se expida en su reemplazo; pero no exime de su posterior cumplimiento para los casos previstos en la misma.

8
COPIA

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, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SEGUNDA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá en un plazo de treinta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los requisitos y procedimientos para el reconocimiento y regularización de edificaciones existentes, referida en el artículo 8 de esta ordenanza.

TERCERA.- 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 permiso o licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva, que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación a la Autoridad Competente del documento normalizado para el reconocimiento de las edificaciones existentes.

CUARTA.- Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para el reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.

QUINTA.- Los procedimientos administrativos iniciados durante la vigencia de la ordenanza metropolitana No. 3737, deberán culminarse de conformidad a lo establecido en la misma.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-

Deróguese la ordenanza metropolitana No. 3737, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta de esta ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. **[j 4 3 4**

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia en un plazo de 30 días contados a partir de la expedición de la resolución administrativa referida en el artículo 8 y disposición transitoria segunda, del presente cuerpo normativo.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de septiembre de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez/ Primer Vicepresidente
del Concejo Metropolitano de Quito

THiXjr (XoujApEor*^

Abg. Patricia Andifade Baroja -----
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSION

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de octubre de 2012 y 9 de septiembre de 2013.-Quito, l **9 SEP 2013**

i(XXO

Abg. Patricia Andifade Baroja¹ SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

23 SEP 2013

EJECÚTESE:

r. Augusto Barrera Guarderas CALDE DEL
ALDISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **23 SEP 2013** .- Distrito Metropolitano de Quito, 2013

* Abg. Patricia Andifade Baroja SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

UA



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

CUADRO N°2

Número de pisos	Sistema constructivo	Condición	Requisito
1 piso*	Adobe, tapial, bahareque; estructura de mampostería de ladrillo portante u otro sistema mixto entre anteriores.		
1 - 2 pisos*	Pórticos de hormigón y mampostería de bloque, ladrillo, u otros; estructura de acero, sistemas mixtos prefabricados con refuerzo de acero, sistemas mixtos entre los anteriores.	Tener luces entre ejes estructurales de máximo 5 metros y altura de entrepisos de máximo 3 metros.	

3-5 pisos*	Pórticos de hormigón y mampostería de bloque, ladrillo, u otros; estructura de acero, sistemas mixtos entre los anteriores.		NO DEBE CONSTAR INFORME DE VULNERABILIDADES APROBACION DE LA EDIFICACION EXISTENTE
6 ó más pisos*	Todos los sistemas constructivos.		Planos estructurales completos de la edificación y estudio de suelos; o, de no contar con ellos, evaluación estructural favorable de la edificación realizado por un Ing. Civil.
Casos no contemplados en esta tabla			Planos estructurales completos de la edificación y estudio de suelos; o, de no contar con ellos, informe de vulnerabilidad de grado $S \geq 2,3$ realizado por un Ing. Civil.



Dr. Mario Granda Balarezo

Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

* Espacios cubiertos adicionales al tapagrada ya son considerados como un piso adicional para la aplicación de este cuadro No. 2.

1.3. Actividades:

A. El administrado:

El administrado se comunica telefónicamente con el Municipio de Quito a través del Contact Center - Dirección de Servicios Ciudadanos para obtener información respecto del trámite para la obtención de la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes.

B. Contact Center - Dirección de Servicios Ciudadanos

- a) Informa al administrado sobre los requisitos necesarios para la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones
- b) Pregunta al administrado si cuenta con TODOS los requisitos:
 - i. Si el administrado manifiesta no tener completos los requisitos, el operador del Contact Center solicita los nombres y el correo electrónico para remitirle la lista de requisitos y el procedimiento por este medio; y le indica que se vuelva a comunicar una vez que los tenga.
 - ii. Caso contrario, si el administrado cuenta con todos los requisitos, sólo entonces el operador le indica que debe continuar el procedimiento a través de la página electrónica www.QUITO.gob.ec en el vínculo para regularización de edificaciones.

C. El administrado:

- a) El administrado accede al portal electrónico www.QUITO.gob.ec en el vínculo correspondiente a regularización de edificaciones, registra los requisitos, verifica no encontrarse en mora con el pago del impuesto predial ni tener obligaciones pendientes con el Municipio, llena el formulario respectivo en línea y obtiene el turno en el mismo sistema en línea al imprimir. El administrado debe firmar el formulario.
- b) El administrado acude al lugar indicado, el día y la hora indicados, y presenta el expediente con los requisitos establecidos en el numeral 1.2. para ser verificados en la respectiva Administración Zonal o Unidad de Regularización de Edificaciones.

D. La administración zonal

1. Técnico de Regularización de Edificaciones.
 - c) Recepta y revisa que se presenten todos los requisitos solicitados, verifica que éstos se hayan llenado correctamente. Debe registrarse en el sistema los requisitos

4
CMB/mo

367



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

que se verifican (lista de verificación).

- i. En caso de que el administrado no hubiese cumplido con los requisitos previstos, se registrará en el sistema el informe que explique las razones de incumplimiento, se devuelve el expediente al administrado para que pueda reingresarlo previo el cumplimiento de requisitos y finaliza el trámite; o,
- a) De cumplirse con los requisitos entonces realiza la verificación técnico-legal de la documentación, según el cuadro No. 3:

CUADRO N°3:

Item a verificar	Base Legal (Ordenanza XXX)	Modo de Verificación:
Que las áreas edificadas no estén ocupando espacio público. Y si estas se encontraran ocupando espacio público debería constar en los planos arquitectónicos como afectación (volados y radios de curvatura), en cuadro de áreas no debe constar.	Artículo 2, Literal a	Revisión de los Planos Presentados, Autorización, de la Declaración Jurada, y del IRM con Replanteo vial (de ser el caso). En situ verificación de la afectación (volado – radio de curvatura)
Que las edificaciones no estén implantadas bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes, de protección especial, y de afectación vial.	Artículo 2, Literal b	Revisión de los Planos Presentados, Sistema del Informe de Regulación Metropolitana, de la Declaración Jurada, y del Informe y plano de borde superior de quebrada, talud, etc. (de ser el caso)
Que las edificaciones no estén implantadas en predios que hayan sido calificados por el Municipio del Distrito Metropolitano de	Artículo 2, Literal c	Revisión en el Sistema del Informe de Regulación

3
1228



Metropolitana,
Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Quito como ubicados en zonas de riesgo		
Que las intervenciones constructivas en edificaciones a reconocer no estén 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. Excepto bienes con catalogación negativa, que requieren informe favorable de la STHV.	Artículo 2, Literal d y Artículo 4	Revisión en el Sistema del Informe de Regulación Metropolitana, Declaración Jurada, e Informe de la STHV (de ser el caso)
Que las edificaciones no se encuentren con procedimientos administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados que no desistan de su reclamo.	Artículo 2, Literal e	Revisión de la Declaración Jurada
Que las edificaciones no estén implantadas sobre un bien inmueble del que el solicitante o apoderado no pueda justificar su propiedad.	Artículo 2, Literal f	Revisión de la Copia simple de las Escrituras del predio; o del Certificado actualizado del Registro de la Propiedad, y de la Declaración Jurada
Que las edificaciones cumplan con las siguientes condiciones: contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas; para las edificaciones con usos residenciales se deberá contar por	Artículo 2, Literal g	Revisión del Informe de regularización (IRM), de la Declaración Jurada y de las fotografías

2
DOS



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.		
Que las edificaciones no hayan iniciado su construcción con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza.	Artículo 2, Literal h	Revisión de la Declaración Jurada
Que las edificaciones que hayan tenido acta de reconocimiento según ordenanzas 3737 – 3686 podrán nuevamente ser reconocidas, descontando el área bruta reconocida anteriormente.	Artículo 2, Literal i	Revisión en el Sistema de Reconocimiento de Construcción Informal (de contar con acceso), y de la Declaración Jurada
Que el propietario asume la responsabilidad por el proceso constructivo, los materiales utilizados en la edificación o de sus características de seguridad; que se responsabiliza por el estado de la construcción y la potencial afectación por deficiencia constructiva o estructural de las mismas a los propietarios, usuarios y terceras personas.	Artículo 12	Declaración Jurada y planos estructurales o informe de vulnerabilidad o evaluación estructural (según sea el caso) signada por un Ingeniero Civil

1
Unid
364

Comisión

g



Quito, **21 ABR 2015**
 OFICIO No. SPA-MEP-339-Ob-2015

Señor
 Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo
Distrito Metropolitano de Quito
 Presente.-

Tramite Ref. 2014-169128
 2015-063827

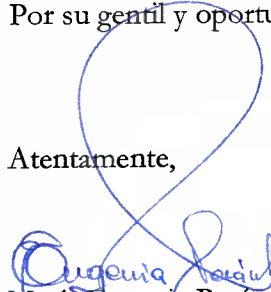
De mi consideración:

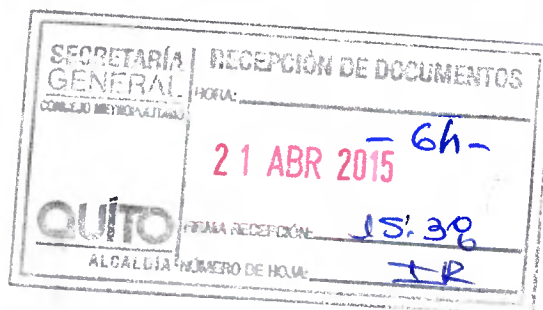
Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá a encontrar el trámite 2014-169128, mediante el cual el Sr. Héctor Ruiz Abendaño, solicita considerar procedente las reformas a la Ordenanza 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, de ser pertinente, atienda el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado e informe a este Despacho del resultado de las acciones adoptadas en torno al mismo.

Por su gentil y oportuna atención, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,


 María Eugenia Pesántez
Secretaría Particular
Despacho Alcaldía



Quito, 15-04-2015.

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.

De mi consideración :

Héctor Ruiz Abendaño con C.I. # 1702109305 en calidad de vecino y propietario del inmueble predio # 797203 y clave catastral # 1220921008, ubicado en la ciudad de Quito, cuya gestión municipal está bajo su acertada dirección, a usted comedidamente expongo y solicito:

Primeramente adjunto copia de los siguientes documentos que revelan claramente los respectivos actos administrativos del suscrito y del Ilustre Distrito Metropolitano:

Solicitud de fecha 30-09-2014
Oficio No 432-SGO-CMQ-2014 de fecha 11-12-2014
Oficio No 05331- STHV-GT de fecha 15-12-2014
Oficio STHV-DMGT- 00968 de fecha 10-03-2015

En segundo lugar, del contenido del segundo párrafo del último oficio, se deduce, que el personal contratado por la STHV, entre el sinnúmero de novedades reportadas, informan de la inaplicabilidad de algunos de los artículos de la Ordenanza No 0434, que no permiten el reconocimiento de muchas edificaciones existentes, así como las “ **quejas constantes de la ciudadanía por el alto costo de las tasas retributivas** ”; de esta situación se colige, un perjuicio para las dos partes: municipio y ciudadanía, puesto que por un lado el **primero** deja de percibir los ingresos de la tributación de las tasas por concepto de regularización y por ende, posiblemente las del respectivo Predio Urbano de los metros cuadrados de construcción que aún no se hayan incorporado a la tributación; y por otro, los **ciudadanos**, al no alcanzar a regularizar su construcción, casa o edificio y sentirse tranquilo al contribuir al desarrollo de la ciudad.

Con los antecedentes anotados, me permito recurrir a su sensibilidad, con el objeto de que usted particularmente, a más del Director de Gestión Territorial, también considere procedentes las reformas a la mencionada Ordenanza, a efectos de que imprima las disposiciones pertinentes e insista a quienes corresponda, para que las reformas sean reales y oportunas; y los beneficios lleguen a las dos partes, particularmente rebajando la tasa del artículo No 13, y una vez más comulgar, sentir y agradecer el slogan de su gestión: “**Cuidando el bolsillo de los Quiteños**”.

Por la favorable atención anticipo mi reconocimiento.

Atentamente.



Héctor Ruiz Abendaño.

Dirección: Avigiras E13-140 y de los Guayacanes, Urb. Jardines de Amagasi, Lote 138; correo:
hector_ruiz_a@yahoo.es

6 Seis

10 MAR 2015

Quito

10000

362

Oficio STHV-DMGT-
REF GDOC 2014-169128

Señor. Lcdo.
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO
Presente.

En atención al trámite ingresado con Ticket No. 2014-169128 del 18 de diciembre del 2014, mediante el cual solicita una solución definitiva a la legalización de la vivienda asentada en el lote con No predial 242969, ubicada en la calle Azafranés E13-106 y Guayacanes

ANTECEDENTES.

- Oficio No STHV-GT-005382.
- Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal No 09-242969-4230 de fecha 24/03/2009 se aprueba 2 pisos terminados y habitables hasta marzo del 2006 según observaciones.

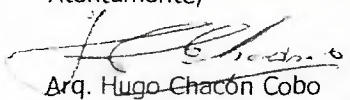
NORMATIVA LEGAL VIGENTE

- **Ordenanza Metropolitano 0434. de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes Dentro del Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito.**
- "Art. 2 Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento.- El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que se hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:"
i) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento

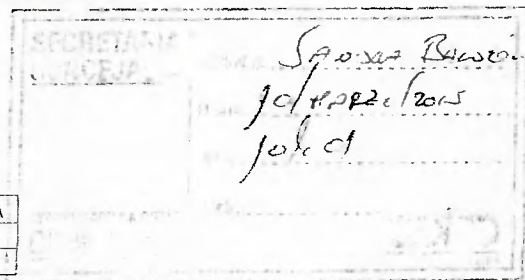
CRITERIO TÉCNICO

La Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, luego de la revisión y análisis de lo solicitado se ratifica en el oficio No STHV-GT-005382 que contiene el criterio desfavorable para reconocer los tres pisos restantes por tener una legalización previa. A la fecha la Ordenanza 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro del Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito está en revisión, y se analizará las alternativas de solución para las edificaciones informales que fueron reconocidas parcialmente.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA


Sr. Srta. Busto
10/03/2015
Johed

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2014-01-05	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2014-01-05	

5 Cinco

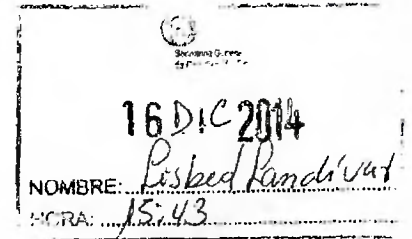
Quito,

15 DIC 2014 ✓

Oficio No. STHV-GT-

5331

Doctor
José Luis Guevara
SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA. MDMQ
Presente.



Señor Secretario General:

ANTECEDENTES

Como es de conocimiento general la Ordenanza Metropolitana No. 0434, que establece el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, fue sancionada el 23 de septiembre del 2013 y que en la parte pertinente señala textualmente:

- **Artículo 6.- Autoridad administrativa competente.-** La dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda del Distrito, en coordinación con la encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana, serán las competentes para determinar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir por iniciativa municipal.
- **Artículo 7.- Autoridad administrativa otorgante.-** La dependencia metropolitana encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana del Distrito, a través de las Administraciones Zonales, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes". (Textual. El énfasis y las cursivas son nuestras).

El personal contratado por la STHV y que ya culminó su contrato, ha reportado un sinnúmero de novedades respecto de inaplicabilidad de algunos artículos constantes en la Ordenanza 434, que no permiten el reconocimiento de muchas edificaciones existentes, así como también, las quejas constantes de la ciudadanía por el alto costo de las tasas retributivas.

Con estos antecedentes la STHV ha desarrollado cuatro talleres en coordinación con el personal de las administraciones zonales que directamente se encuentran relacionados con este proceso, con el fin de reformular la Ordenanza Metropolitana No. 434, que establece el Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, por tal motivo, remitimos una copia de las memorias de cada taller y las estadísticas de las Licencias emitidas por iniciativa ciudadana que fueron presentadas por varias Administraciones Zonales, las mismas que aspiramos sirvan para definir:

- El responsable/delegado por parte de la Secretaría de Coordinación Territorial que coordine este proceso de reforma, si fuere el caso.
- Coordine y realice el seguimiento de la reforma a la Ordenanza No. 434.
- Coordinar la contratación del personal técnico y administrativo requerido para la puesta en ejecución y aplicación de la ordenanza, por iniciativa ciudadana y municipal.

lic.

Gabriel Proaño Egus
DIRECTOR METROPOLITANO DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
García Moreno N2-57 y Sucre PBX: (593-2) 3952300 www.quito.gob.ec

4/ cuatro

- o Equipos informáticos, materiales de oficina, vehículos, etc.
- Se coordine y se elabore un cronograma de talleres de trabajo con las distintas dependencias municipales que tienen relación directa con la aplicación de esta ordenanza para elaborar la reforma a la misma.
- Coordine el proceso de la elaboración de la reforma a la ordenanza, la puesta en conocimiento a la Comisión de Suelo para su dictamen y la autorización por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

SOLICITUD

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como ente rector sectorial de la planificación y gestión del Territorio en el Distrito Metropolitano de Quito, continuará brindando su aporte técnico, en el proceso de revisión de la ordenanza municipal; pero la puesta en operación de la misma, como hemos anotado, es de competencia de la Secretaría de Coordinación Territorial, por tal motivo, solicitamos el pronunciamiento oficial por parte de las autoridades competentes, si consideran procedente la revisión, análisis y reforma de la ordenanza No. 434.

NOTA:

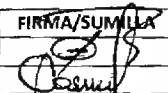
1. La STHV realizó el Contrato STHV-001-2014, **"Asistencia Técnica para levantamientos topográficos y planimétricos de predios con requisitos completos del plan piloto del DMQ"** con un total de 122 expedientes realizados o su equivalente a 61440.0 m2., correspondiente al proceso por **INICIATIVA MUNICIPAL**, información que se remitió a la Secretaría de Coordinación Territorial.
2. Debido a la finalización de los contratos de (5) funcionarios de las Administraciones Zonales (Quitumbe, La Delicia, Calderón) que fueron contratados con fondos de la STHV durante el presente año, para atender los expedientes por iniciativa ciudadana, la STHV solicitará al Call Center, no agendar nuevas citas para ingreso de expedientes, hasta que no se defina el nuevo personal responsable, por esta razón, solicitamos que lo antes posible se tomen las medidas del caso, para evitar inconvenientes a los administrados que ingresan expedientes solicitando la emisión de la LMU21 de Reconocimiento y el pago de la tasa correspondiente.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Pablo Salme	2014-12-11	
REVISADO POR:	Arq. Carlos Espinel		

3 fros

359



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 11 de diciembre del 2014
Oficio No. 432-SGO-CMQ-2014

Arquitecto
Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

P.U # 797203

Adjunto dígnese encontrar las solicitudes formuladas por el señor Héctor Polivio Ruiz Abendaño y Dolores Espinosa Venegas, quienes realizan observaciones y sugieren reformas al texto de la Ordenanza No. 434 de 19 de septiembre del 2014, a fin que se digne considerar los casos expuestos y emitir su criterio técnico con las conclusiones y recomendaciones que fueren del caso sobre los temas propuestos, mismos que servirán de insumos para las acciones administrativas pertinentes.

Atentamente,


Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

Adj.: lo indicado

Elaborado por: Sandra Baldeón
Supervisado por: Dr. A. Fiallos

X

362 - Consejo
2015-03-20

2014. - 169128

QUITO RECEPCIÓN	
FECHA: 10 DIC 2014	HORA: _____
BOJA DE CONTROL _____	
REFERENCIAS: <i>Jesús</i>	
FECHA DE ENTREGA: _____	

Arg. M. GARCIA

2 dos

3

Quito, 30 de septiembre del 2014

Lcdo.

Sergio Gárnica Ortiz.

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Ciudad.

De mi consideración:

Héctor Polivio Ruiz Abendaño CI. 1702109305 en calidad de propietario de una casa ubicada en la calle Avigiras No 13-140 y de los Guayacanes, Urbanización Jardines de Amagasi, Lote No 138, a usted comedidamente expongo y solicito:

Al conocer la Ordenanza Metropolitana No 434 del 19 de septiembre del 2013 " LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ", con la asistencia de un arquitecto, ingrese la documentación correspondiente a la Administración Zonal Norte Metropolitana con la finalidad de obtener la **Licencia de Reconocimiento de Edificaciones**; pero considero que la cantidad o cifra a pagarse por ese concepto resulta muy elevada en relación con mis ingresos de jubilado y de la tercera edad, motivo por el cual me permito recurrir a su sensibilidad en calidad de Concejal Presidente de la Comisión del Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial se considere una rebaja al valor a pagarse, reformando la fórmula para la determinación del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes del artículo 13 de la Ordenanza en mención, rebaja que redundará en beneficio de un significativo número de vecinos de la ciudad de Quito y que quedaremos muy agradecidos de su valiosa gestión.

Por la favorable atención, en nombre de la ciudadanía de la capital a beneficiarse y del mío propio anticipo nuestro reconocimiento.

Atentamente.

Héctor Ruiz Abendaño.

1/Uno

		<input checked="" type="checkbox"/> Se acoge	<input checked="" type="checkbox"/> No se acoge				
		Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO- STHV
Título		Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Fecha		27 de marzo 2006	10 de julio del 2008	24 de septiembre del 2013	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015	Entregada en mesa de trabajo, Abril 2017	Nueva versión 2017
Ámbito de aplicación	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcciones informales que cumplen con la zonificación vigente y las que incumplen	Construcciones destinadas a vivienda (y usos compatibles) que cumplen o que incumplen con la zonificación vigente	Bienes inmuebles edificados sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción, o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente.	Edificaciones con un tiempo de construcción de cinco años a partir de la sanción de la ordenanza	Reconocimiento de edificaciones público y privadas ejecutadas sin permisos o las licencias de construcción.	Reconocimiento de edificaciones público o privadas ejecutadas sin permisos o licencias de construcción.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal	Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal		Modificaciones y ampliaciones. Que hayan obtenido licencias, incluido reconocimiento.	Modificaciones y ampliaciones. Que hayan obtenido licencias, incluido reconocimiento.	Edificaciones que hayan obtenido licencias, incluso de reconocimiento, y que hayan realizado posteriormente modificaciones o ampliaciones sin permiso.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa	Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplen con la normativa vigente.		Edificaciones residenciales, de servicios, comercio, con condiciones de habitabilidad.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificaciones en derechos y acciones (incluida en el cuadro de requisitos, no en el Art. 3)	Ubicadas en barrios populares y en cabeceras parroquiales rurales, terminadas hasta el 21 de febrero de 2008		Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificaciones con uso de equipamiento e industriales totalmente terminadas.
	<input checked="" type="checkbox"/>		Edificaciones individuales, declaradas en propiedad horizontal y en derechos y acciones (incluido en requisitos, no en art. 3)	En el caso de edificaciones residenciales, no se reconocen aquellas que no cuenten con condiciones de mínimas de habitabilidad		Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplen con la normativa vigente.	En edificaciones únicamente con uso residencial, en proceso constructivo, solo se reconoce la parte que se encuentre en condiciones de habitabilidad.
	<input checked="" type="checkbox"/>			No se reconocen edificaciones que hayan obtenido un Acta de Reconocimiento	También las que han realizado modificaciones o ampliaciones aunque contaban con permisos o licencia anteriormente	Se reconocen edificaciones en obra gris, demostrando su proyecto completo.	Se reconoce edificaciones implantadas a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura, dentro de los parámetros establecidos en esta norma.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcciones que no acceden al reconocimiento; edificaciones cuyo uso este prohibido, implantadas en quebradas o áreas de protección, espacio público o afectaciones viales, ni edificaciones que "presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural" (Art. 4)	No aplica a construcciones no concluidas o en proceso de edificación, edificaciones cuyo uso sea incompatible al residencial, asentadas en zonas de riesgo, asentadas en espacio público o afectaciones viales, ni edificaciones que presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural; con procesos administrativos.	Excepto las edificaciones que están implantadas sobre espacio público, bajo el borde superior de quebrada, o en áreas de protección; zonas de riesgo no mitigable; edificaciones que no cuenten con servicio de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.	No se sujetan a esta ordenanza las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con condiciones de habitabilidad (servicios)	No se sujetan a esta ordenanza las edificaciones que se encuentran en zonas no urbanizables, que se encuentren en barrios regularizados y no se han realizado las obras de mitigación, los que se encuentran asentados en zonas de riesgo no mitigable, los que ocupen espacio público.	No se sujetan a esta ordenanza las edificaciones que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable, implantadas en espacio público, o en afectaciones viales, bajo el borde superior de quebrada, que se encuentren en barrios regularizados donde no se han realizado las obras de mitigación establecidas en su ordenanza de regularización.
Vigencia de la ordenanza		1 año	Indefinida hasta ser derogada por la Ord. 434	Se establece una vigencia de dos años. Sin perjuicio de la culminación de los que bajo la vigencia de la misma se hubieren iniciado.	5 años	5 años	Indefinida.

		<input type="checkbox"/> Se acoge <input checked="" type="checkbox"/> No se acoge					
		Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Título		Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Acto administrativo y título habilitante	<input checked="" type="checkbox"/> Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal <input checked="" type="checkbox"/> La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas	<input checked="" type="checkbox"/> Acta de Licencia de Reconocimiento <input checked="" type="checkbox"/> La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal	<input checked="" type="checkbox"/> Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente (Art. 9). <input checked="" type="checkbox"/> Acto administrativo contenido en un documento normalizado, que subsana el incumplimiento de las normas de construcción vigentes respecto de la edificación.	<input checked="" type="checkbox"/> Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (Art. 2) <input checked="" type="checkbox"/> La LMUREE (22) es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas.	<input checked="" type="checkbox"/> Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (Art. 2) <input checked="" type="checkbox"/> La LMUREE (22) es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas o que se encuentran en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener los permisos o licencias respectivas.	<input checked="" type="checkbox"/> Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente <input checked="" type="checkbox"/> Acto administrativo mediante el cual el Municipio reconoce la existencia de edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción ubicadas en un predio. Reconoce derechos urbanísticos sujetos a pago, sobre los metros cuadrados construidos que incumplen y/o exceden la norma urbanística establecida en el PUOS.	
	<input checked="" type="checkbox"/> El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal <input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal <input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> Lo otorga la Administración Zonal una vez cumplido los requisitos establecidos. <input checked="" type="checkbox"/> La licencia no reconoce la actividad económica que se realice en la edificación.	<input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias (LMU (20), siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantice un adecuado comportamiento de sismoresistencia.	
	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias (LMU (20), siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantice un adecuado comportamiento de sismoresistencia.	
	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias (LMU (20), siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantice un adecuado comportamiento de sismoresistencia.	
	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> La licencia no con lleva a devolución de garantías	<input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas y reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	<input checked="" type="checkbox"/> Otorgada por la Administración Zonal correspondiente. <input checked="" type="checkbox"/> No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma <input checked="" type="checkbox"/> La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias (LMU (20), siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantice un adecuado comportamiento de sismoresistencia.	

✓ Se acoge
X No se acoge

	Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Título	Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Fecha	27 de marzo 2006	10 de julio del 2008	24 de septiembre del 2013	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015	Entregada en mesa de trabajo, Abril 2017	Nueva versión 2017
Procedimiento	Primer paso: Calificación de expediente por parte de la administración zonal y Art. 5 incluye la lista de requisitos iniciales: a. Formulario con croquis y dibujos esquemáticos, b. IRM, C. pago del impuesto predial; d. certificado de gravámenes, e. si fuera el caso una copia del informe, los planos aprobados o el permiso de construcción; f. copia de cédula	Primer paso: la organización barrial presenta a la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos una solicitud de reconocimiento del barrio, actúa de los socios de consentimiento de la intervención municipal, y estar en la lista de barrios populares definidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos. Para la calificación se presenta los mismos requisitos enlistados en la Ordenanza 3629.	Iniciativa Municipal: la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será encargada de determinar los sectores del DMQ a intervenir por iniciativa municipal (Art. 6). La secretaria de territorio, hábitat y vivienda establece los requisitos mediante resolución administrativa.	Iniciativa Municipal: la Secretaría de territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del DMQ a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal.	No se incluye iniciativa municipal.	Iniciativa del administrador: Prepara un expediente con los requisitos generales, técnicos, legales y de evaluación estructural. Levantamiento arquitectónico y evaluación estructural elaborados por profesionales con registro en Senecyt.
	Segundo paso: Reconocimiento de la edificación con expediente completo, requisitos según el tipo de edificación.	Segundo paso: calificación de los propietarios de las edificaciones, para lo cual se adjunta algunos requisitos legales de la propiedad. El art. 6 incluye una tabla con requisitos específicos para edificaciones en derechos y acciones y en propiedad horizontal	Iniciativa del Administrador: Se realiza a través de un procedimiento simplificado. Primero la declaración jurada sobre la superficie de construcción y se adjuntan los planos de la edificación, la justificación de la propiedad, y fotografías.	Iniciativa del peticionario o municipal: se realizará a través de un proceso ordinario. A la declaración jurada se adjuntan los planos arquitectónicos, justificación de titularidad de dominio, y fotografías. Se establecen condiciones mínimas para casos de propiedad horizontal.	Iniciativa del administrador: la regularización de edificaciones informales se origina con el pedido particular del propietario, apoderado o representante legal del predio. Y deberá cumplir con los requisitos establecidos en la resolución que para el efecto emitirá la STHV.	El expediente es entregado a la Entidad Colaboradora de Certificación de Planos con un formulario de "solicitud de reconocimiento" de la edificación existente. Si los documentos son suficientes y válidos la Entidad Colaboradora de Certificación de Planos emite un Certificado de Conformidad Reconocimiento de la Edificación Existente. Este certificado incluye una tabla de metros cuadrados edificados que incumplan o exceden la norma establecida en el PUOS.
	El formulario lo suscribe el/la propietario quienes además declaran que la información entregada es verídica	El formulario lo suscribe el/la propietario quienes además declaran que la información entregada es verídica			El administrador ingresa una solicitud en la administración zonal correspondiente. A esta solicitud se adjuntan los planos, la implantación sobre lote georeferenciado, fotografías suscritas por un profesional del ramo de la arq. O Ing. Civil, justificación de titularidad de dominio.	La administración zonal determina en base al cuadro emitido por la Entidad Colaboradora, el monto a pagar por la Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente y por el otorgamiento de Derechos Urbanísticos.
	Adicionalmente se declara que los materiales empleados y el tipo de construcción garantiza la estabilidad y seguridad para los residentes y asume los riesgos.	Declaración que los materiales empleados y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes y asumen los riesgos.	Declaración jurada por la superficie de construcción, que la misma no afecta derechos a terceros o al espacio público, y que asume la responsabilidad de seguridad de la construcción	Declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sísmo resistentes y de seguridad en general de la edificación.	Una vez ingresada la solicitud para obtener la LMUREE el administrador debe cumplir las siguientes etapas: Informe de evaluación estructural, informe de cumplimiento de medidas de mitigación o de reforzamiento han sido implementadas en concordancia con el informe de evaluación estructural	Declaración juramentada protocolizada sobre la superficie de construcción, señalando que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, y de seguridad de la edificación, en conocimiento del informe de evaluación estructural.
	El informe favorable que emite la Administración Zonal tendrá el valor de la licencia que se debe cancelar.	Se obtiene un informe de calificación que puede ser favorable o desfavorable en función del cumplimiento de los requisitos.	La administración zonal confiere la licencia sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección aleatoria definido por la Agencia Metropolitana de Control.		Se incorpora la regularización por etapas, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una definición de las etapas propuestas. Se establecen los requisitos.	La administración zonal confiere la licencia sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia, mediante un mecanismo de selección aleatoria definido por la Agencia Metropolitana de Control.
	X	X				Se incorpora la regularización por etapas, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una definición de las etapas propuestas.
	Los informes desfavorables deberán ser fundamentado y notificado a las comisarías zonales o procuraduría de ser el caso.	El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.				En caso de que la Entidad Colaboradora emita un Certificado de No Conformidad de Reconocimiento, el expediente será notificado a la Agencia Metropolitana de Control y a Catastro. Catastro a su vez incorpora el predio como una edificación informal e informa a la Dirección Metropolitana Tributaria para la aplicación de la multa por edificación informal no reconocida.

Ordenanza No.	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas en Fincas Municipales y Regularización de Edificaciones Existentes en Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza 438	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STN (Abril 2017)	AUTOS JUNIO - JULIO 2017
1. No se aplica					
2. No se aplica					
3. No se aplica					
4. No se aplica					
5. No se aplica					
6. No se aplica					
7. No se aplica					
8. No se aplica					
9. No se aplica					
10. No se aplica					
11. No se aplica					
12. No se aplica					
13. No se aplica					
14. No se aplica					
15. No se aplica					
16. No se aplica					
17. No se aplica					
18. No se aplica					
19. No se aplica					
20. No se aplica					
21. No se aplica					
22. No se aplica					
23. No se aplica					
24. No se aplica					
25. No se aplica					
26. No se aplica					
27. No se aplica					
28. No se aplica					
29. No se aplica					
30. No se aplica					
31. No se aplica					
32. No se aplica					
33. No se aplica					
34. No se aplica					
35. No se aplica					
36. No se aplica					
37. No se aplica					
38. No se aplica					
39. No se aplica					
40. No se aplica					
41. No se aplica					
42. No se aplica					
43. No se aplica					
44. No se aplica					
45. No se aplica					
46. No se aplica					
47. No se aplica					
48. No se aplica					
49. No se aplica					
50. No se aplica					
51. No se aplica					
52. No se aplica					
53. No se aplica					
54. No se aplica					
55. No se aplica					
56. No se aplica					
57. No se aplica					
58. No se aplica					
59. No se aplica					
60. No se aplica					
61. No se aplica					
62. No se aplica					
63. No se aplica					
64. No se aplica					
65. No se aplica					
66. No se aplica					
67. No se aplica					
68. No se aplica					
69. No se aplica					
70. No se aplica					
71. No se aplica					
72. No se aplica					
73. No se aplica					
74. No se aplica					
75. No se aplica					
76. No se aplica					
77. No se aplica					
78. No se aplica					
79. No se aplica					
80. No se aplica					
81. No se aplica					
82. No se aplica					
83. No se aplica					
84. No se aplica					
85. No se aplica					
86. No se aplica					
87. No se aplica					
88. No se aplica					
89. No se aplica					
90. No se aplica					
91. No se aplica					
92. No se aplica					
93. No se aplica					
94. No se aplica					
95. No se aplica					
96. No se aplica					
97. No se aplica					
98. No se aplica					
99. No se aplica					
100. No se aplica					
101. No se aplica					
102. No se aplica					
103. No se aplica					
104. No se aplica					
105. No se aplica					
106. No se aplica					
107. No se aplica					
108. No se aplica					
109. No se aplica					
110. No se aplica					
111. No se aplica					
112. No se aplica					
113. No se aplica					
114. No se aplica					
115. No se aplica					
116. No se aplica					
117. No se aplica					
118. No se aplica					
119. No se aplica					
120. No se aplica					
121. No se aplica					
122. No se aplica					
123. No se aplica					
124. No se aplica					
125. No se aplica					
126. No se aplica					
127. No se aplica					
128. No se aplica					
129. No se aplica					
130. No se aplica					
131. No se aplica					
132. No se aplica					
133. No se aplica					
134. No se aplica					
135. No se aplica					
136. No se aplica					
137. No se aplica					
138. No se aplica					
139. No se aplica					
140. No se aplica					
141. No se aplica					
142. No se aplica					
143. No se aplica					
144. No se aplica					
145. No se aplica					
146. No se aplica					
147. No se aplica					
148. No se aplica					
149. No se aplica					
150. No se aplica					
151. No se aplica					
152. No se aplica					
153. No se aplica					
154. No se aplica					
155. No se aplica					
156. No se aplica					
157. No se aplica					
158. No se aplica					
159. No se aplica					
160. No se aplica					
161. No se aplica					
162. No se aplica					
163. No se aplica					
164. No se aplica					
165. No se aplica					
166. No se aplica					
167. No se aplica					
168. No se aplica					
169. No se aplica					
170. No se aplica					
171. No se aplica					
172. No se aplica					
173. No se aplica					
174. No se aplica					
175. No se aplica					
176. No se aplica					
177. No se aplica					
178. No se aplica					
179. No se aplica					
180. No se aplica					
181. No se aplica					
182. No se aplica					
183. No se aplica					
184. No se aplica					
185. No se aplica					
186. No se aplica					
187. No se aplica					
188. No se aplica					
189. No se aplica					
190. No se aplica					
191. No se aplica					
192. No se aplica					
193. No se aplica					
194. No se aplica					
195. No se aplica					
196. No se aplica					
197. No se aplica					
198. No se aplica					
199. No se aplica					
200. No se aplica					
201. No se aplica					
202. No se aplica					
203. No se aplica					
204. No se aplica					
205. No se aplica					
206. No se aplica					
207. No se aplica					
208. No se aplica					
209. No se aplica					
210. No se aplica					
211. No se aplica					
212. No se aplica					
213. No se aplica					
214. No se aplica					
215. No se aplica					
216. No se aplica					
217. No se aplica					
218. No se aplica					
219. No se aplica					
220. No se aplica					
221. No se aplica					
222. No se aplica					
223. No se aplica					
224. No se aplica					
225. No se aplica					
226. No se aplica					
227. No se aplica					
228. No se aplica					
229. No se aplica					
230. No se aplica					
231. No se aplica					
232. No se aplica					
233. No se aplica					
234. No se aplica					
235. No se aplica					
236. No se aplica					
237. No se aplica					
238. No se aplica					
239. No se aplica					
240. No se aplica					
241. No se aplica					
242. No se aplica					
243. No se aplica					
244. No se aplica					
245. No se aplica					
246. No se aplica					
247. No se aplica					
248. No se aplica					
249. No se aplica					
250. No se aplica					
251. No se aplica					
252. No se aplica					
253. No se aplica					
254. No se aplica					
255. No se aplica					
256. No se aplica					
257. No se aplica					
258. No se aplica					
259. No se aplica					
260. No se aplica					
261. No se aplica					
262. No se aplica					
263. No se aplica					
264. No se aplica					
265. No se aplica					
266. No se aplica					
267. No se aplica					
268. No se aplica					
269. No se aplica					
270. No se aplica					
271. No se aplica					
272. No se aplica					
273. No se aplica					

		Se acoge	No se acoge				
		Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO- STHV
Título		Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Fecha		27 de marzo 2006	10 de julio del 2008	24 de septiembre del 2013	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015	Entregada en mesa de trabajo, Abril 2017	Nueva versión 2017
Propiedad Horizontal	√	La Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal permite al administrado proveer con una declaratoria de propiedad horizontal y además se la menciona dentro del artículo 3, como las construcciones que son objeto de reconocimiento.	Por disposición general cuarta, las administraciones zonales tramitarán las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal, en base a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.	El Art. 10 de la ordenanza establece las condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal especificando que una vez que se haya obtenido la licencia de reconocimiento de edificación, podrá ser declarada en propiedad horizontal siempre que las unidades tengan independencia y accesibilidad. Los espacios comunales deberán ser accesibles a todos los copropietarios. También establece que los administrados podrán realizar modificaciones funcionales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas debidamente autorizadas por el municipio.	Art. 11 establece las condiciones mínimas para declarar el propiedad horizontal de igual manera que la ordenanza 434.	Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal, de acuerdo a la ley de propiedad horizontal y su reglamento. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes. Para el efecto el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de la ordenanza.	Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal a edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción: a. Cada unidad de uso exclusivo deberá contar con un acceso independiente desde el área comunal. b. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes. c. Se exceptúa el cumplimiento de los estacionamientos y áreas comunales establecidas en la Normas de Arquitectura de Urbanismo.
	√	Se establecen requisitos especiales si se reconoce construcción en una edificación informal, se requiere un acta de consentimiento de los copropietarios elevado a escritura pública, entre otros.	La tabla incluida en el Art. 6, en los proyectos a reconocer de clase II, se establecen los requisitos para reconocer edificaciones informales realizadas en construcciones ya declaradas en propiedad horizontal. Para este proceso, además de los requisitos como informe favorable de calificación y pago de tasa, se requiere el consentimiento del 100% de los copropietarios de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal vigente a la fecha (hoy en día se requiere el 75%).				Se establecen requisitos específicos para reconocer edificación informal en edificaciones declaradas bajo régimen de propiedad horizontal, según la Ley de Propiedad Horizontal y si la zonificación lo permite. Para este proceso se requiere el consentimiento del 75% de los copropietarios, aceptando además la modificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y reajuste de alcuotas de propiedad de uso exclusivo y uso comunal.
Áreas Patrimoniales	X	La tabla del Art. 6, en el numeral VIII incluye los requisitos necesarios para "construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas", el cual requiere un informe favorable de áreas históricas además de los otros requisitos como informe favorable de calificación, pago de la tasa y levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional.		Permite el reconocimiento de edificaciones en áreas patrimoniales pero en edificaciones con inventario negativo	No se ha definido un procedimiento. El proyecto tiene una nota de que se requiere hacer una consulta a la comisión de áreas históricas.	Se consulta con la Unidad de Áreas Históricas y se solicita informe el cual recuerda que en áreas históricas ya existe un procedimiento continuo de actualización de edificaciones. Que lo adecuado es no incluir en esta ordenanza zonas patrimoniales.	Disposición general para reconocimiento de edificaciones en áreas históricas haciendo referencia al procedimiento existente y continuo de actualización y registro de edificaciones en áreas patrimoniales de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 0260.

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

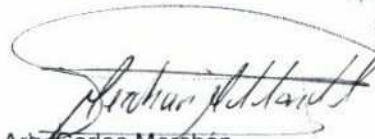
análisis e incrementaría el tiempo de respuesta a cada trámite particular; además, de igual forma que para el análisis de la condición estructural de cada vivienda, se tendría que analizar qué tipo de profesionales realizarían la evaluación del riesgo y qué entidad tendría la capacidad técnica para revisar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

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

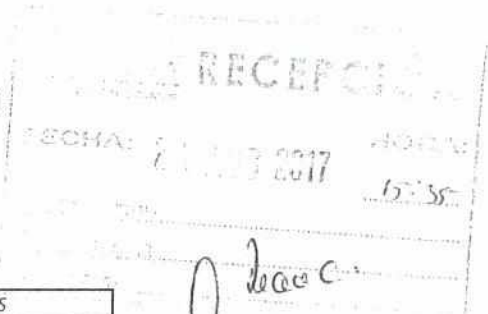
De mi consideración:



En atención al Oficio No. STHV-4016 de 01 de agosto de 2017, donde solicita a la Secretaría 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		

4016-2017-07-8-01

impreso por Juan Ernesto Zapata Silva (juan.zapata@quito.gob.ec), 02/08/2017 - 11:53:19

Estado	abierto	Antigüedad	1 d 1 h
Prioridad	3 normal	Creado	01/08/2017 - 10:32:53
Cola	SECRETARÍA GENERAL SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD::D.M. de Gestión de Riesgos	Creado por	Coba Segovia Alicia
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	325135		
Propietario	dmsuarez (Dennis Marcelo Suarez Falcon)		

Victorio
04-08-2017
[Signature]

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA DE HABITAT, TERRITORIO Y VIVIENDA
Apellido: SECRETARIA DE HABITAT, TERRITORIO Y VIVIENDA
Identificador de usuario: SECRETARIA DE HABITAT, TERRITORIO Y VIVIENDA
Correo: habitatyvivienda@sincorreo.com

Artículo #2

De: "Juan Ernesto Zapata Silva" <juan.zapata@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario
Creado: 02/08/2017 - 11:53:13 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: 2017-111147_JACOBO_HERDOIZA.pdf (83.7 Kbytes)

DENNIS SUAREZ

Seg. Dagsi: Reevalúe, favor informar y coordinar continuación de trabajo en conjunto; Atte 02/08/17
(Prescripción por escrito de fecha).

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS
RECIBIDO
FECHA: HORA:
RECIBIDO POR:
CON N°:

↓ 0061721 ✓
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
DESPACHADO
FECHA: 02/08/2017 HORA: 12:55
RECIBIDO POR: *[Signature]*
CON N°:

349

Quito, 01 AGO 2017

Oficio No. STHV - 1016

Premp
[Signature]

Coronel
Juan Zapata
SECRETARIO DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
Presente.-

Asunto: Edificaciones informales, evaluación estructural

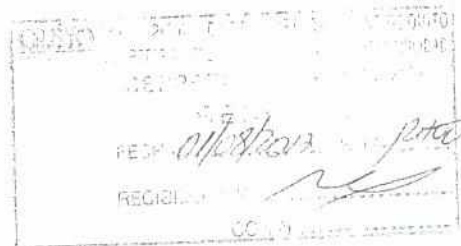
De mi consideración:

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 Secretaría 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/.

0061727

348

Quito,
Oficio STHV-DMGT

31 JUL 2018

3725

Señor
Christian Rivera
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
Presente

De mi consideración:

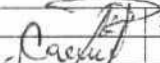
Como es de su conocimiento, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo se llevó a cabo el miércoles 25 de julio de 2018 la mesa de trabajo en la que se analizó el Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y se dispuso por parte del señor 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
[Signature]*

Ing. Dora Rinaldi

Analizar la información y

del pronunciamiento


07/08/2018

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE GESTIÓN TERRITORIAL Y RIESGOS
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS
RECIBIDO
FECHA: 31-07-2018 HORA: 9:20
RECIBIDO POR: [Signature]
CON N°: 0002290

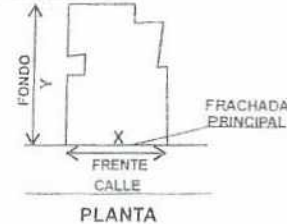
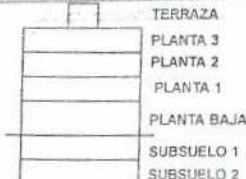
*2018-08-06
14h40*

347

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 _____



OBSERVACIONES → servicios en relación a la estructura.

ELEVACIÓN

PLANTA

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: _____

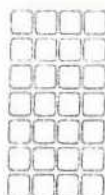
REFUERZO EN MAMPOSTERÍA

- 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	
PERFIL "G"	ACERO	
T. CIRCULAR	PREFABRICADO	
PERFIL "I"	MADERA	
CAJA		
PERFIL "L"		
ARMADURA		

COLUMNAS	TRABADOS PRINCIPALES	TRABADOS SECUNDARIOS	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"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



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	Sección						
	Rectangular	Circular	Tubo circular	Secc H / I	Cajón	Secc L	Armadura
Columnas	<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"/>
Trabes Secundarias	<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"/>

Material	Sección			
Concreto	Acero	Prefabricado	Madera	
<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"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Ejemplo: $b \times h$ $\phi = D$ d 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"/>
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"/>
Diafragma 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. 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: $\Sigma Lx =$ _____ m, $\Sigma Ly =$ _____ m, $t =$ _____ cm

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

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

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: _____

Cubierta de techo

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

Forma de la cubierta

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

Tipo de anclaje y separación: _____

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

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"/> Contraventeo | <input type="checkbox"/> Otro |

Descripción breve: _____

344

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

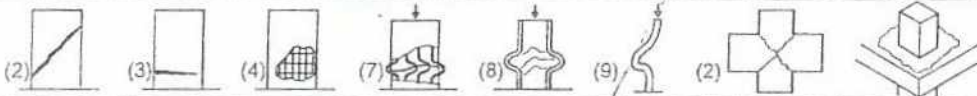
Colapso parcial

- 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:	$b \times h / \emptyset$	$b \times h / d \times b_t, t_f$	$t, h \times d_c$	t	$b \times h / d \times b_t, t_f$	$b \times h$



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	> 1 mm
	Grietas por flexión > 5 mm	> 2 mm
	Pandeo general	
	Pandeo de placas	
Mampostería	Pandeo o fractura del refuerzo	
	Grietas por cortante > 5 mm	> 2 mm
	G. inclinada en castillo > 1 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)

343

1.0.- IDENTIFICACION - UBICACION

FICHA PREDIAL URBANA

ZONA

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

1.2.- NUMERO DE PREDIO

PROPIEDAD HORIZONTAL
BLOQUE PISO UNIDAD

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.:

1.5.4.- 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: 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.

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	EXPROPIACION

2.7.3.- ETAPA: datos de unipropiedad: ETAPA MANZ LOTE

datos de Propiedad Horizontal: BLOQUE: PISO: UNIDAD:

2.7.4.- DOCUMENTO TITULO DE PROPIEDAD

NOTARIA No. PRCV CANTON

FECHA DE PROTOCOLIZACION: DIA MES AÑO

FECHA INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD: DIA MES AÑO

342

4.0.- CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

4.2.5.-ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

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 / GUARDIANA	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	Establo	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:

<i>ACTUALIZADOR PREDIAL</i>		<i>SUPERVISOR</i>	
NOMBRE:		NOMBRE:	
FECHA:		FECHA:	
FIRMA:		FIRMA:	
<i>FISCALIZADOR</i>		<i>PROPIETARIO O INFORMANTE</i>	
NOMBRE:		NOMBRE:	
FECHA:		FECHA:	
FIRMA:		FIRMA:	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

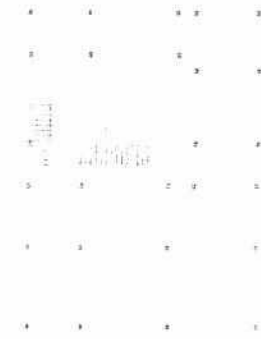
EVALUACION Y DISEÑO DE PLAN DE EMERGENCIAS PARA EDIFICACIONES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO, BASEADO PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



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 Número de pisos: 3

107 | DATOS CONSTRUCCION

108 Área construida: 411,98 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: 1705617935
 114 Registro SENESCYT: 1665-08-870335

115 | FOTOGRAFIAS



200 | TIPOLOGIA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

201 MADERA
 202 Mampostería sin refuerzo
 203 Mampostería reforzada
 204 Mixta acero-hormigón o mixta madera-hormigón
 205 Pórtico Hormigón Armado
 206 Pórtico H. Armado con muros estructurales

W1
 URM
 RM
 MX
 C1 X
 C2

207 Pórtico H. Armado con mampostería confinada sin refuerzo
 208 H. Armado prefabricado
 209 Pórtico Acero Laminado
 210 Pórtico Acero Laminado con diagonales
 211 Pórtico Acero Doblado en frío
 212 Pórtico Acero Laminado con muros estructurales hormigón
 213 Pórtico Acero con paredes de mampostería de bloques

C3
 PC
 S1
 S2
 S3
 S4
 S5

300 | PUNTAJES BASICOS, MODIFICADORES Y PUNTAJE FINAL S

301 | PARÁMETROS CALIFICATIVOS DE LA ESTRUCTURA

302 | puntaje básico

303 | ALTURA

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

304 | IRREGULARIDAD

304A Irregularidad vertical
 304B Irregularidad en planta

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)

306 | SUELO

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

307 | PUNTAJE FINAL

400 | GRADO DE VULNERABILIDAD

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

TIPOLOGÍA DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

W1 URB RM BX C1 C2 C3 PC S1 S2 S3 S4 S5

4,4 4,8 2,8 1,8 2,5 2,8 1,6 2,4 2,6 3 2 2,8 7

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

-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 -0,2 -1 -1,2 -1,2 -1 -0,2 -0,8 -1 -0,8 -0,8 -0,8 -0,2

0 0 0 0 1,4 0 0 0 0 0 0 0 0

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

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

3,5

338

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

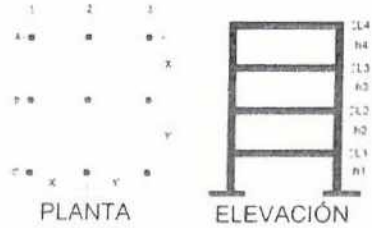
INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN VISUAL RÁPIDA DE VULNERABILIDAD SISMICA PARA EDIFICACIONES DE TIPO RESIDENCIAL Y COMERCIAL ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACION Y ACCESOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Código: LNU - 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 pilos 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 FOTOGRAFÍAS

200 TIPOLOGÍA 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, balnearque, 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

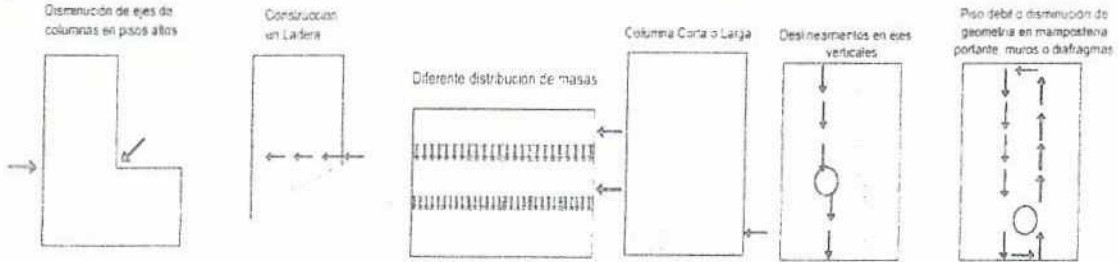
302 Puntaje básico

303 ALTURA

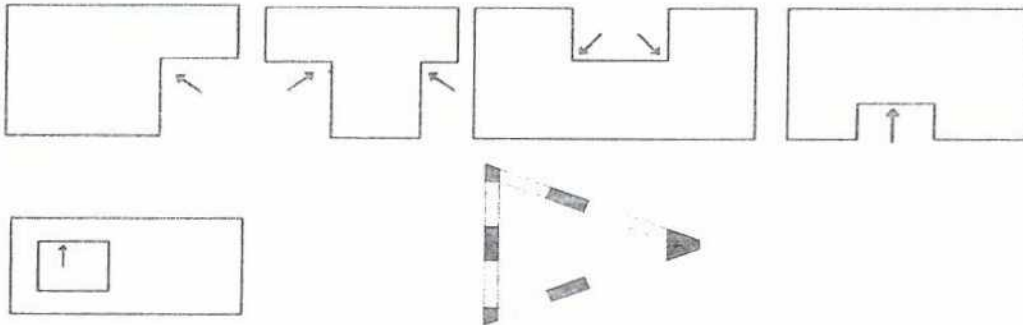
303A al 303B Marque con una X solo una de las opciones que se ajuste al caso de la edificación existente evaluada.

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

304A IRREGULARIDAD VER TICAL: Cambios bruscos de rigidez vertical, construcción en ladera, columna s 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 pobres 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)

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 está 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.

337

Mesa 11-09-2018

2018-132032
2016-102791



Handwritten signatures and notes:
Mesa
Jaramillo
Espinel
Sola

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

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</i>	2018-08-28
	Arq. Carlos Espinel		

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 30 AGO 2018 Hora 11:24

Nº. HOJAS -DOCE-

Recibido por: *Handwritten signature*

336

12

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

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

325

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

1734

<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. 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</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>
--	---

<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 <i>Ibidem</i> 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 <i>Ibidem</i> 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>
---	---

Que, el artículo 494 *Ibidem* 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, 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

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.

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

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

Que, el artículo 494 *Ibidem* 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

323

<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 declarararan 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,

2022

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
INFORMALES EXISTENTES**

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.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones ~~Informales~~ 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.- 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.

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.- 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.

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 .

155

- 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

Art. 260

<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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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>
---	--

obsu dir riesgo
no hay criterio de
rio mitigable puede
ser mitigable opnd.
de las posibilidades
de los moradores.

370

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

<p>comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio, previo a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>Artículo 16.- Reconocimiento de edificación informal–existente en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal.-</p> <p>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 alicuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alicuotas de copropiedad de uso exclusivo y de áreas de uso común, y elevar la declaratoria a escritura pública. (procedimiento)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
---	--

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:

228

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:

327

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.

Otros rubros aplicables:

- 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.

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.

La sanción por afectación de derechos urbanísticos será aplicable solo para aquellas edificaciones que no cumplen con normativa urbanística.

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).

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 informales 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 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.

Handwritten signature or initials in blue ink.

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, 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.

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:

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 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaria 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.~~

395

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.

stefy adjuntas al exp reconoc de edif para tratar en la cus

28/08/2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

QUITO
ALCALDÍA

Fecha: 24 AGO 2018 Hora 11:33

24 AGO 2018

Nº. HOJAS: ocho

Recibido por: [Firma]

Quito, 4309
Oficio STHV-DMGT
Referencia:GDOC 2018-057386

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

Asunto Atención al requerimiento formulado por los señores Rubén Vilaña y Maira Pamela Mena.

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SGC-2018-2526 de 7 de agosto de 2018, mediante el cual indica que por disposición del señor Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión de Usos de Suelo, se dé cumplimiento con lo dispuesto en el oficio No. SGC-2018-1438 de 8 de mayo de 2018, al respecto índico lo siguiente:

Con fecha jueves 16 de agosto de 2018, en las oficinas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en cumplimiento con la disposición constante en oficio No. SGC-2018-1438 de 8 de mayo de 2018, se generó una reunión de trabajo con la participación del señor Luis Rubén Vilaña, quien manifestó que en el inmueble de su propiedad existen edificaciones que obtuvieron el acta de reconocimiento con la vigencia de la Ordenanza Metropolitana 0434; sin embargo de ello, posteriormente se ejecutaron nuevas construcciones en dicho inmueble las cuales al momento no cuentan con los respectivos permisos municipales, por lo que solicita que en el nuevo proyecto de ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes, se tome en consideración esta problemática para poder legalizar en su totalidad las edificaciones existentes.

Particular que comunico para los fines consiguientes

Atentamente,

[Firma]

Arq. Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2018-08-22	[Firma]
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada		[Firma]

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

1
324
8

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

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

323

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, 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 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.

<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>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</p>	<p>El "Modelo de Exposición de las Tipologías Constructivas en el DMQ y sus Curvas de Fragilidad" desarrollado por la Escuela Politécnica Nacional (EPN) en colaboración con Global Earthquake Model (GEM) estableció una muestra representativa de las edificaciones del DMQ, así como también sus tipologías estructurales recurrentes, la cual contempló 11.556 edificaciones multifamiliares. 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>INCORPORAR FECHA [] [] [] [] [] []</p> <p>El mencionado 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, estas 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 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> <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</p>
--	---

3022

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";

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

Que, el artículo 494 *Ibidem* 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, 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.

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

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

Que, el artículo 494 *Ibidem* 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.

V62

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

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 registro y 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

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 registro y 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;

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: que 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; además se indica que 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,

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.

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

390

<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 ^{de reconoc. de edif. exist. sin autorizac. municipal.}", 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. OK</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. ^{ver contradicción con el CCA.}</p> <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.</p> <p>Artículo 5.- Naturaleza y alcance. La LMU 22 es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la</p>	<p>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, 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. ^{siempre y cuando cumplan con los diagnósticos o no}</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>
--	---

Quito?

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:

- 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.

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 existente de manera integral que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales.~~ y que cumplan lo ~~establecido~~ ^{en} la presente ~~Ord.~~ ^{Ord. Z.}

~~El proceso de reconocimiento de las edificaciones existentes no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realizan en dichas edificaciones. dicho inmueble.~~ ^{mejor.}
~~La LMU 22~~ ^{la obtención de la LMU 22}
~~La LMU 22~~ ^{la}

Artículo 6.- Objetivo. La presente Ordenanza tiene como objetivo actualizar el catastro de las edificaciones existentes que sean reconocidas, de manera similar la actualización de la información en el Registro de la Propiedad.

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.

319

<p>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.</p> <p>Artículo 8.-Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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 reconocidas existentes, posteriormente podrán acceder a las modificaciones y ampliaciones dentro de los procedimientos formales establecidos en la normativa legal vigente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. <i>una vez q hayan realizado los obras y determine el diagnóstico e estudio estructural.</i></p> <p><i>(a fin de no pasar el problema a los copropietarios)</i></p> <p>Artículo 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>Edificaciones existentes cuya evaluación estructural determine que no cumple con NEC 2015 y no son susceptibles de reforzamiento.</p> <p>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.</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</p>
--	---

ninguna obsu.

diagnostico e estudio estructural.

<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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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>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.</p> <p>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</p>	<p>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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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>
--	--

3/18

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 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 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

517

copropietarios, quienes aceptan las edificaciones informales realizadas en la copropiedad. Si las modificaciones alteran el cuadro de alícuotas de propiedad contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, la asamblea de copropietarios deberá también aceptar el ajuste de áreas y alícuotas 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, el propietario podrá 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:

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)

216

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:

$$T3= T1 +T2$$

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.

Otros rubros aplicables:

- Tasa de emisión de licencia;
- Recargo por concepto de licenciamiento extemporáneo y,

315

- Multa por haber llevado a cabo un proceso constructivo sin los permisos correspondientes;
- Sanción por afectación de derechos urbanísticos;
- Compra de ZUAE.

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.

La sanción por afectación de derechos urbanísticos será aplicable solo para aquellas edificaciones que no cumplen con normativa urbanística.

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).

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 ~~informales~~ 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 ~~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.

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.

314

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.

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:

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 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.~~

~~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.

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

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

3/2

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.

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.

El "Modelo de Exposición de las Tipologías Constructivas en el DMQ y sus Curvas de Fragilidad" desarrollado por la Escuela Politécnica Nacional

311

<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>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.</p>	<p>(EPN) en colaboración con Global Earthquake Model (GEM) estableció una muestra representativa de las edificaciones del DMQ, así como también sus tipologías estructurales recurrentes, la cual contempló 11.556 edificaciones multifamiliares. 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 mencionado 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, estas 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 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> <p>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</p>
---	--

210

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";

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 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.

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

3001

<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 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>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 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</p>
---	---

308

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 registro y 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

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

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

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

Que, es necesario implementar un instrumento para el registro y 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

207

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 que 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; además se indica que 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,

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 INFORMALES EXISTENTES

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

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,

cédula catastral, en la que conste el área real de la edificación, información que será remitida al Registro de la Propiedad.

Artículo 2.- Título Jurídico. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Reconocimiento de Edificaciones Informales 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.- 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.

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.

ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que no cumplen normas administrativas y reglas técnicas, 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.

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.- 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.

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 existente de manera integral que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales.

El proceso de reconocimiento de las edificaciones existentes no regulariza las actividades económicas y de otra naturaleza, que se realizan en dichas edificaciones.

Artículo 6.- Objetivo. La presente Ordenanza tiene como objetivo

2018

- 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 acogan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:

- 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.

actualizar el catastro de las edificaciones existentes que sean reconocidas, de manera similar la actualización de la información en el Registro de la Propiedad.

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

304

<p>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.</p> <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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</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>sujetarse a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y adicionalmente transferir el dominio de las unidades constructivas individualizadas.</p> <p>Artículo 9.- Casos no admisibles. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al reconocimiento, las siguientes:</p> <p>Edificaciones existentes cuya evaluación estructural determine que no cumple con NEC 2015 y no son susceptibles de reforzamiento.</p> <p>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.</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 peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del peticionario;</p>
---	--

303

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

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

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

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

301

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 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, el propietario podrá 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:

2018

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:

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 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 trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

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

298

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:

$$T3= T1 +T2$$

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.

Otros rubros aplicables:

- 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.

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.

La sanción por afectación de derechos urbanísticos será aplicable solo para aquellas edificaciones que no cumplen con normativa urbanística.

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).

DISPOSICIONES GENERALES. –

296

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 informales 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 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

295

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.

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, 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.**

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:

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

29/11

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 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

293

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. 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.

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

292

Régimen Sancionador.	
----------------------	--

24

12-04-2018

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES MENORES A 5 AÑOS
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Potestad de sanción vigente
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Procedimiento de aprobación de planos
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	NO CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m ²
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	Si
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Tarifario proceso formal y Compra de ZUAE (superior)
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	Si
MULTA*	Si
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	Afectación de derechos urbanísticos

098

Reunión
17-04-2018

17-04-2018

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES ENTRE 5 Y 39 AÑOS
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Prescribió potestad de sanción
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Procedimiento de aprobación de planos
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	NO CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m2
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	SI
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Si
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	Si
MULTA*	No
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	No

229

17-04-2018

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES ANTIGUAS (MAYORES A 40 AÑOS)
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Prescribió potestad de sanción
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Sin procedimiento
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	NO CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m2
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	SI
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Si
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	No
MULTA*	No
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	No

289

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES ANTIGUAS (MAYORES A 40 AÑOS)
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Prescribió potestad de sanción
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Sin procedimiento
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m ²
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	SI
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Si
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	No
MULTA*	No
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	No

2.27

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES MENORES A 5 AÑOS
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Potestad de sanción vigente
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Procedimiento de aprobación de planos
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m ²
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	SI
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Tarifario de proceso formal
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	Si
MULTA*	Si
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	No

226

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN	EDIFICACIONES ENTRE 5 Y 39 AÑOS
CAPACIDAD SANCIONATORIA	Prescribió potestad de sanción
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS	Procedimiento de aprobación de planos
ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN	Al menos en obra gris
NORMATIVA	CUMPLE
ÁREA DE LA EDIFICACIÓN	<= 120 m2
NÚMERO DE PISOS	De 4 en adelante
USOS DE LA EDIFICACIÓN	Residencial Urbano 2 (RU2)
LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS	SI
EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL	Estudio Estructural
PROCESO DE REVISIÓN EDIFICACIONES	EC / AZ
TARIFA DIFERENCIADA	Si
TASA EMISIÓN LICENCIA	Si
RECARGO	Si
MULTA*	No
SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS URBANÍSTICOS	No

225

MATRIZ RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA EDIFICACIÓN
CAPACIDAD SANCIONATORIA
PROCESO DE APROBACIÓN DE PLANOS

ESTADO CONSTRUCTIVO EDIFICACIÓN
NORMATIVA

ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

NÚMERO DE PISOS

USOS DE LA EDIFICACIÓN

LEV. ARQUITECTÓNICO PLANOS

EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ESTRUCTURAL

PROCESO DE REVISIÓN

EDIFICACIONES

TARIFA DIFERENCIADA

TASA EMISIÓN LICENCIA

RECARGO

MULTA*

SANCIÓN AFECTACIÓN DERECHOS

URBANÍSTICOS

EDIFICACIONES ANTIGUAS (MAYORES A 40 AÑOS)				EDIFICACIONES ENTRE 5 Y 39 AÑOS				EDIFICACIONES MENORES A 5 AÑOS			
Prescribió potestad de sanción				Prescribió potestad de sanción				Potestad de sanción vigente			
Sin procedimiento				Procedimiento de aprobación de planos				Procedimiento de aprobación de planos			
Al menos en obra gris				Al menos en obra gris				Al menos en obra gris			
CUMPLE		NO CUMPLE		CUMPLE		NO CUMPLE		CUMPLE		NO CUMPLE	
Menor a 120 m2	Mayor a 120 m2	Mayor a 120 m2		Menor a 120 m2	Mayor a 120 m2	Mayor a 120 m2		Menor a 120 m2	Mayor a 120 m2	Mayor a 120 m2	
1	2 a 3	4 o más		1	2 a 3	4 o más		1	2 a 3	4 o más	
Residencial	Usos varios	Usos varios		Residencial	Usos varios	Usos varios		Residencial	Usos varios	Usos varios	
Sí	Sí	Sí	Si	Sí	Sí	Sí	Si	Sí	Sí	Sí	Si
Geometria Edificación	Diagnostico Estructural	Estudio Estructural	Si	Geometria Edificación	Diagnostico Estructural	Estudio Estructural	Si	Geometria Edificación	Diagnostico Estructural	Estudio Estructural	Si
EC/AZ	EC/AZ	EC/AZ	Si	EC/AZ	EC/AZ	EC/AZ	Si	EC/AZ	EC/AZ	EC/AZ	Si
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Tarifario de proceso formal			Tarifario proceso formal y Compra de ZUAE (superior)
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si			Si
			No				No	Si			Si
			No				No				Afectación de derechos urbanísticos

Edición 12-04-2011

División entre proceso de sanción de AMC y proceso de reconocimiento

ESTÉTICA:
AGREGAR A
- ENTENDIMIENTO DE
RECONOCIMIENTO DE
EDIFICACIONES

Manuscript signatures and notes in blue ink.



4608
Oficio No. STHV-2017
DM Quito, 21 de agosto de 2017

Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN METROPOLITANA
DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales
GDOC 2016-102791

De mi consideración:

En virtud de la solicitud presentada a través de la Secretaría General del Concejo, mediante oficio SGC-2017-2196, remito para su conocimiento y análisis, el cuadro comparativo de los aspectos relevantes de las ordenanzas que han regulado el reconocimiento de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano desde el año 2006.

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

Adjunto: Oficio SGC-2017-2196.
Matriz comparativa impresa

Cc: Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	REDG	STHV	18-08-2017	

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 10h40

22 AGO 2017

PERSONA RECEPCIONANTE: MH

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: - 7h -

251
7



Oficio No. SGC-2017- 2196

Quito D. M., 09 AGO. 2017

TICKET GDOC: 2016-102791

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

Asunto: Se solicita cuadro comparativo.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicito a usted se digne elaborar para conocimiento de la Comisión, un cuadro comparativo de los aspectos trascendentales de las ordenanzas que ha regulado el reconocimiento y regularización de edificaciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito, desde el año 2006, mismo que servirá de base para las discusiones de este importante tema por parte de la Comisión y del Concejo.

Atentamente,

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

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-08-08	
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-08-08	

- Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Archivo antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

250

	Se acoge	No se acoge				
	Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Título	Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Fecha	27 de marzo 2006	10 de julio del 2008	24 de septiembre del 2013	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015	Entregada en mesa de trabajo, Abril 2017	Nueva versión 2017
Ámbito de aplicación	Construcciones Informales que cumplen con la zonificación vigente y las que incumplen	Construcciones destinadas a vivienda (y usos compatibles) que cumplen o que incumplen con la zonificación vigente	Bienes inmuebles edificados sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción, o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente.	Edificaciones con un tiempo de construcción de cinco años a partir de la sanción de la ordenanza	Reconocimiento de edificaciones público y privadas ejecutadas sin permisos o las licencias de construcción.	Reconocimiento de edificaciones público o privadas ejecutadas sin permisos o licencias de construcción.
	Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal	Construcciones en predios individualizados o que se encuentren en propiedad horizontal		Modificaciones y ampliaciones. Que hayan obtenido licencias, incluido reconocimiento.	Modificaciones y ampliaciones. Que hayan obtenido licencias, incluido reconocimiento.	Edificaciones que hayan obtenido licencias, incluso de reconocimiento, y que hayan realizado posteriormente modificaciones o ampliaciones sin permiso.
	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Edificaciones totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad	Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa	Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplen con la normativa vigente.		Edificaciones residenciales, de servicios, comercio, con condiciones de habitabilidad.
	Edificaciones en derechos y acciones (incluida en el cuadro de requisitos, no en el Art. 3)	Ubicadas en barrios populares y en cabeceras parroquiales rurales, terminadas hasta el 21 de febrero de 2008		Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificación implantada en zona de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente, con estudios e mecánica de suelo	Edificaciones con uso de equipamiento e industriales totalmente terminadas.
		Edificaciones individuales, declaradas en propiedad horizontal y en derechos y acciones (incluido en requisitos, no en art. 3)	En el caso de edificaciones residenciales, no se reconocen aquellas que no cuenten con condiciones de mínimas de habitabilidad		Se establecen condiciones especiales o excepciones para edificaciones a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura que no cumplen con la normativa vigente.	En edificaciones únicamente con uso residencial, en proceso constructivo, solo se reconoce la parte que se encuentre en condiciones de habitabilidad.
			No se reconocen edificaciones que hayan obtenido un Acta de Reconocimiento	También las que han realizado modificaciones o ampliaciones aunque contaban con permisos o licencia anteriormente"	Se reconocen edificaciones en obra gris, demostrando su proyecto completo.	Se reconoce edificaciones implantadas a línea de fábrica, con voladizos o radios de curvatura, dentro de los parámetros establecidos en esta norma.
		Construcciones que no acceden al reconocimiento: edificaciones cuyo uso este prohibido, implantadas en quebradas o áreas de protección, espacio público o afectaciones viales, ni edificaciones que "presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural" (Art. 4)	No aplica a construcciones no concluidas o en proceso de edificación, edificaciones cuyo uso sea incompatible al residencial, asentadas en zonas de riesgo, asentadas en espacio público o afectaciones viales, ni edificaciones que presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural; con procesos administrativos.	Excepto las edificaciones que están implantadas sobre espacio público, bajo el borde superior de quebrada, o en áreas de protección; zonas de riesgo no mitigable; edificaciones que no cuenten con servicio de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.	No se sujetan a esta ordenanza las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con condiciones de habitabilidad (servicios)	No se sujetan a esta ordenanza las edificaciones que se encuentran en zonas no urbanizables, que se encuentren en barrios regularizados y no se han realizado las obras de mitigación, los que se encuentran asentados en zonas de riesgo no mitigable, los que ocupen espacio público.
Vigencia de la ordenanza	1 año	Indefinida hasta ser derogada por la Ord. 434	Se establece una vigencia de dos años. Sin perjuicio de la culminación de los que bajo la vigencia de la misma se hubieren iniciado.	5 años	5 años	Indefinida.

		Se acoge		No se acoge		
Ordenanza No. 3629		Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Título	Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
	✓ Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal	✓ Acta de Licencia de Reconocimiento	✓ Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente (Art. 9).	✓ Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (Art. 2)	✓ Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes (Art. 2)	Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente
	✓ La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas	✓ La licencia confiere la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal	✓ Acto administrativo contenido en un documento normalizado, que subsana el incumplimiento de las normas de construcción vigentes respecto de la edificación.	✓ La LMUREE (22) es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas	✓ La LMUREE (22) es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas o que se encuentran en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener los permisos o licencias respectivas	✓ Acto administrativo mediante el cual el Municipio reconoce la existencia de edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción ubicadas en un predio. Reconoce derechos urbanísticos sujetos a pago, sobre los metros cuadrados construidos que incumplen y/o exceden la norma urbanística establecida en el PUOS.
Acto administrativo y título habilitante	✓ El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal	✓ El trámite de reconocimiento concluye con la obtención de la licencia otorgada por la Administración Zonal	✓ Lo otorga la Administración Zonal una vez cumplido los requisitos establecidos	✓ Otorgada por la Administración Zonal correspondiente	✓ Otorgada por la Administración Zonal correspondiente	✓ Otorgada por la Administración Zonal correspondiente
	✓ La licencia no con lleva a devolución de garantías	✓ La licencia no con lleva a devolución de garantías	✓ La licencia no reconoce la actividad económica que se realice en la edificación.	✓ No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realicen en la misma	✓ No legaliza o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realicen en la misma	✓ No legaliza o regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma
		X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X
		Habilitantes a la licencia serán obligatoriamente, los croquis esquemáticos y una memoria fotográfica realizada por la Unidad de Suelo de la DMPT	X	X	X	X
			La licencia habilita a: Actualizar el catastro, solicitar ampliaciones o modificaciones, declarar el bien en propiedad horizontal, realizar transferencia de dominio.	La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas p reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	La licencia permite al propietario: ingresar o actualizar el catastro, solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones autorizadas p reconocidas previamente, acceder al régimen de PH, realizar transferencias de dominio.	La licencia de reconocimiento de edificación existente permite, posterior a su emisión, obtener otras licencias (LMU (20), siempre y cuando, se demuestre que la estructura de la edificación garantice un adecuado comportamiento de sísmoresistencia. Licencias: a. Modificaciones o ampliaciones b. Licencias para obras de reforzamiento estructural c. Acceder al régimen de Propiedad Horizontal

	Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Titulo	Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Costo de la licencia	El valor de la tasa de reconocimiento se establece en base al cálculo de área construida mediante dos fórmulas:	El Informe favorable determine el valor de la licencia, y permite acceder a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.	En esta ordenanza solo se aplica una formula para todos los metros cuadrados de la edificación	Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones se aplicará las siguientes fórmulas	Se acoge la misma formula propuesta en la mesa de trabajo hasta Oct. De 2015	Los costos totales asociados a la obtención de la Licencia de Reconocimiento de Edificación Existente durante el primer año se componen de 3 rubros:
	1. una para edificaciones que se encuentran dentro del área máxima permitida por la zonificación del sector	La tasa para la obtención de la Licencia de Reconocimiento se establece de acuerdo al número de pisos de la edificación:	$VLR = AB \times C \times f$	$LMUREE 1 = AB1 \times C1 \times F1$	$LMUREE 1 = AB1 \times C1 \times F1$	1. Costo de emisión de Licencia. La emisión de la licencia por parte de la administración zonal tendrá el mismo costo de licencia vigente para la LMU20
	2. otra que calcule el "área bruta edificada en exceso", sobre el límite permitido por la zonificación.	\$10 por piso, cuando la edificación es hasta dos pisos	$VLR =$ Valor de la licencia de reconocimiento edificaciones existentes	$A3 =$ Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).	$A3 =$ Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).	2. Costo asociado a la revisión de expediente: La tarifa aplicable para revisión de planos es la tarifa fijada para la Entidad Colaboradora en función de costo por hora de revisión. La entidad colaboradora tendrá a su cargo revisar el expediente y la ficha técnica simplificada que la STHV establecerá para el efecto.
	Formula (1) : $CR3 = A3 \times CO \times F3$	\$15 por piso cuando la edificación tenga desde 3 pisos hasta lo permitido en la edificación	$AB =$ Área bruta de construcción a reconocerse	$AB =$ Área bruta de construcción a reconocerse	$C3 =$ Costo del metro [m2] cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.	3. Costo imputable al Reconocimiento de Derechos Urbanísticos, correspondientes a las superficies que incumplen o exceden la norma urbanística establecida en el PUOS del predio.
	A3: Área bruta de construcción hasta el máximo permitido en la zonificación (cos total)	\$40 piso o planta que haya sido construido por sobre la altura permitida de la zonificación	$f =$ Factor diferencial determinado según el rango de valores del AIVA.	$F1 =$ Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro: ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN FACTOR (F1) 1 - 120 0.9 x 1000 121 - 240 1.8 x 1000 241 - 600 2.4 x 1000 600 en adelante 3.6 x 1000	$F1 =$ Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro: ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN FACTOR (F1) 1 - 120 0.9 x 1000 121 - 240 1.8 x 1000 241 - 600 2.4 x 1000 600 en adelante 3.6 x 1000	$RDU = (A \times B \times C) \times F$ Donde: RDU: Reconocimiento de Derechos Urbanísticos A: Superficie (m2) que incumple o excede la zonificación establecida en el PUOS para dicho predio. B: Costo del metro cuadrado de construcción, a partir de la Ordenanza 093. C: 12% es el peso del terreno en la estructura de costos del inmueble. F: Porcentaje (10%) de participación municipal en el mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.
	CO: Costo del metro cuadrado determinado por la Empresa M. de Obras Publicas		$F =$ Factor diferencial determinado según el rango de valores del AIVA.	$LMUREE 2 = LMUREE 2 + AB2 \times C2 \times F2$	$LMUREE 2 = LMUREE 2 + AB2 \times C2 \times F2$	Factor: El porcentaje de participación municipal en el mayor aprovechamiento urbanístico se incrementará en 5 puntos porcentuales cada año que transcurra a partir de la vigencia de la Ordenanza hasta alcanzar el 100% de participación municipal a partir del cual se mantendrá constante.
	F1: Factor diferencial asignado de acuerdo al siguiente cuadro: 1 a 240m2 factor 0.4 x1000 ; de 241 a 600m2 factor 0.8x1000; de 601m2 en adelante, factor 1.5 x 1000		sin perjuicio de la aplicación de la formula descrita, el valor mínimo a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes será el valor correspondiente al 7% del salario básico unificado.	$A3 =$ 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).	$A2 =$ Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).	Metros (construidos según normativa no pagan ningún valor por el rubro número 3)
	Los valores de esta tasa se calculan ademas de acuerdo a los siguientes porcentajes: 50% sectores homogéneos 6, 7, 8, y 9 de tipo económico; 75% sectores 3,4,5 del tipo económico; 100% todos los sectores tipo normal y de lujo.			$C2 =$ Costo promedio del metro [m2] cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.	$C2 =$ Costo promedio del metro [m2] cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal.	
	Formula (2) : $CR2 = A2 \times CO \times F2$			$F2 =$ Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro: ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN FACTOR (F2) 1 - 120 1.5 % 121 - 240 2.5 % 241 - 600 3.0 % 600 en adelante 4.0 %	$F2 =$ Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro: ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN FACTOR (F2) 1 - 120 1.5 % 121 - 240 2.5 % 241 - 600 3.0 % 600 en adelante 4.0 %	
	A2: área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente			El valor del m2 de construcción establecida en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados	El valor del m2 de construcción establecida en la Ordenanza de valoración vigente, se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados	
CO: Costo del metro cuadrado determinado por la Empresa M. de Obras Publicas			Se establecen tres rangos para descuentos de acuerdo a la categoría de acabados: -50% del valor de la licencia para categorías A y B; -25% del valor para categorías C	Se establecen tres rangos para descuentos de acuerdo a la categoría de acabados: -50% del valor de la licencia para categorías A y B; -25% del valor para categorías C		
F2: Factor diferencial asignado según el tipo de construcción fuera de zonificación (se incluye una tabla)						
Ejemplo aplicación formula	$(100m2 \times \$200)0.0004 = \80	Siendo de dos pisos la estructura, en este ejemplo la regularización costaría por el ejemplo \$20 por los pisos construidos dentro de norma	$(100m2 \times 150 \times 0.05) = \$ 1500$	$100 \times \$200 \times 0.029 = \180 (dentro de norma)	$100 \times \$200 \times 0.029 = \180 (dentro de norma)	Ejemplo (100 metros de construcción fuera de norma con 10% de recaudación municipal por Reconocimiento de Derechos Urbanísticos - RDU)
Excedente: $(100m2 \times \$200) 0.05 = 1000$	Más \$40 por los 100m2 (otro piso) construido fuera de norma.		$100 \times \$200 \times 0.05 = \300 (fuera de norma)	$100 \times \$200 \times 0.05 = \300 (fuera de norma)	$100 \times 200 \times 0.12 = \$ 2400$, (fuera de norma)	
Total \$1080 (sin aplicar los porcentajes de acuerdo a los sectores homogéneos y tipo de construcción	Total \$60		Total \$480, menos factor 50% = Total \$240	Total \$480, menos factor 50% = Total \$240	$10\% = \$240$	

		<input type="checkbox"/> Se acoge <input checked="" type="checkbox"/> No se acoge					
		Ordenanza No. 3629	Ordenanza 3737	Ordenanza 434	Ordenanza Propuesta a Octubre 2015 (Comisión)	Comisión + STHV (Abril 2017)	AJUSTES JUNIO - JULIO - STHV
Título		Ordenanza de Reconocimiento Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Distrito	Ordenanza que Regula el Reconocimiento de Construcciones Edificadas sin Permisos Municipales en los Barrios Populares del Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito	Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones informales existentes	Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones existentes
Fecha		27 de marzo 2006	10 de julio del 2008	24 de septiembre del 2013	Mesas de trabajo hasta Octubre 2015	Entregada en mesa de trabajo, Abril 2017	Nueva versión 2017
Propiedad Horizontal	<p>la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal permite al administrado proseguir con una declaratoria de propiedad horizontal y además se la menciona dentro del artículo 3, como las construcciones que son objeto de reconocimiento.</p>	<p>Por disposición general cuarta, las administraciones zonales tramitarán las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal, en base a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.</p>	<p>El Art. 10 de la ordenanza establece las condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal especificando que una vez que se haya obtenido la licencia de reconocimiento de edificación, podrá ser declarada en propiedad horizontal siempre que las unidades tengan independencia y accesibilidad. Los espacios comunales deberán ser accesibles a todos los copropietarios. También establece que los administrados podrán realizar modificaciones funcionales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas debidamente autorizadas por el municipio.</p>	<p>Art. 11 establece las condiciones mínimas para declarar el propiedad horizontal de igual manera que la ordenanza 434.</p>	<p>Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal, de acuerdo a la ley de propiedad horizontal y su reglamento. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes. Para el efecto el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de la ordenanza.</p>	<p>Se establecen condiciones mínimas para declarar en propiedad horizontal a edificaciones construidas sin permisos o licencias de construcción:</p> <p>a. Cada unidad de uso exclusivo deberá contar con un acceso independiente desde el área comunal.</p> <p>b. Los espacios declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes.</p> <p>c. Se exceptúa el cumplimiento de los estacionamientos y áreas comunales establecidas en la Normas de Arquitectura de Urbanismo.</p>	
	<p>Se establecen requisitos especiales si se reconoce construcción en una edificación informal, se requiere un acta de consentimiento de los copropietarios elevado a escritura pública, entre otros.</p>	<p>La tabla incluida en el Art. 6, en los proyectos a reconocer de clase II, se establecen los requisitos para reconocer edificaciones informales realizadas en construcciones ya declaradas en propiedad horizontal. Para este proceso, además de los requisitos como informe favorable de calificación y pago de tasa, se requiere el consentimiento del 100% de los copropietarios de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal vigente a la fecha (hoy en día se requiere el 75%).</p>	<p>Permite el reconocimiento de edificaciones en áreas patrimoniales pero en edificaciones con inventario negativo</p>	<p>No se ha definido un procedimiento. El proyecto tiene una nota de que se requiere hacer una consulta a la comisión de áreas históricas.</p>	<p>Se consulta con la Unidad de Áreas Históricas y se solicita informe el cual recuerda que en áreas históricas ya existe un procedimiento continuo de actualización de edificaciones. Que lo adecuado es no incluir en esta ordenanza zonas patrimoniales.</p>	<p>Se establecen requisitos específicos para reconocer edificación informal en edificaciones declaradas bajo régimen de propiedad horizontal, según la Ley de Propiedad Horizontal y si la zonificación lo permite.</p> <p>Para este proceso se requiere el consentimiento del 75% de los copropietarios, aceptando además la modificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y reajuste de alícuotas de propiedad de uso exclusivo y uso comunal.</p>	
Áreas Patrimoniales	<p>La tabla del Art. 6, en el numeral VIII Incluye los requisitos necesarios para "construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas", el cual requiere un informe favorable de áreas históricas además de los otros requisitos como informe favorable de calificación, pago de la tasa y levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional.</p>					<p>Disposición general para reconocimiento de edificaciones en áreas históricas haciendo referencia al procedimiento existente y continuo de actualización y registro de edificaciones en áreas patrimoniales de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 0260.</p>	

87. 1 2017
Quito,

Oficio No. STHV - 0724

Doctor
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente.-

GDOC 2016-102791

De mi consideración:


En atención al oficio No. 0229 del 23 de enero del 2017 mediante el cual se remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Control Estructural de las Edificaciones y Construcciones del Distrito Metropolitano de Quito, Gestión de Riesgos para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece la Asistencia Técnica entre los Colegios Profesionales remitido por la Concejal Ivonne Von Lippke, y se solicita que se considere, de ser el caso, este proyecto en el proyecto de Ordenanza Metropolitana de Regularización de Edificaciones Informales, se mantuvo un taller de trabajo con la Concejala el día 7 de febrero en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Mediante este taller se pudo conocer y comparar los dos proyectos normativos, llegando a la conclusión que el proyecto de la Concejala contiene artículos complementarios al proyecto de ordenanza que se trabaja en esta Secretaría. El proyecto de la Concejal Von Lippke no se enfoca en el proceso de licenciamiento que conlleva a reconocer las edificaciones informales sino más bien se concentra en la seguridad estructural de las edificaciones del Distrito Metropolitano en general. Se pudo identificar los puntos de convergencia y de divergencia de los dos proyectos de ordenanza sobre los cuales se trabajará el proyecto definitivo en esta Secretaría.

Atentamente,


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

cc. Concejal Metropolitana Ivonne Von Lippke

RED/gr 

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: SANDRA
	FECHA: 14-02-2017
	HORA: 14:52
SR. SERGIO GARNICA 08717	SITIO: 

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Esta informalidad o falta de reconocimiento genera información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales. Adicionalmente, la falta de reconocimiento del patrimonio edificado ubica a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de un lote con edificación de terreno, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, sin reflejar la existencia del patrimonio edificado.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

El terremoto originado en la costa del Ecuador el sábado 16 de Abril del 2016 y los sismos subsiguientes originados en la falla de Quito pone en evidencia la amenaza sísmica sobre la cual se asientan las edificaciones informales. A partir

del terremoto, el debate de este cuerpo normativo tuvo un giro hacia la vulnerabilidad de las edificaciones frente a la amenaza sísmica. Al ser construidas progresivamente y sin acompañamiento técnico estructural, las edificaciones pueden ser un riesgo para las familias que habitan en ellas, sean estos propietarios o arrendatarios.

La reforma a la ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales se concentra en facilitar a las familias propietarias, información necesaria y mecanismos que faciliten realizar mejoramiento, obras de reforzamiento estructural con el objetivo de mitigar el riesgo. Tanto el aspecto socio-económico de las familias como las condiciones físicas de las edificaciones son considerados en esta normativa con el propósito de construir una ciudad más resiliente frente a desastres naturales.

La ordenanza se enmarca dentro de las cuatro prioridades del Marco de Sendai las cuales son (1) entender el riesgo, (2) Fortalecer la gobernanza para manejar el riesgo de desastres, (3) Invertir en la reducción del riesgo de desastres para aumentar la resiliencia, y (4) Mejorar la preparación para una efectiva respuesta post-desastre, para reconstruir mejor. Una vez que las familias regularicen su patrimonio familiar podrán asegurar este patrimonio, garantizando así un financiamiento efectivo en casos post-desastres.

La conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable Hábitat III , se desarrolló en Quito desde el 17 al 20 de Octubre del 2016 y concluyó con la adopción de la Nueva Agenda Urbana, donde se considera un ideal común donde la ciudad es para todos, donde se busca “promover la integración y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, asequibles, resilientes y sostenibles, y hábitat en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”. En este contexto la Agenda promueve para su implementación, la adopción y puesta en práctica de políticas de reducción y gestión de riesgos de desastres que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, que fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de un lote ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el

buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.
- Que,** 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 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
- Que,** 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, en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: *“regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*

- Que,** el artículo 494 *Ibidem* 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,** la Disposición General Séptima del COOTAD manifiesta que: “*(...) El presente Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)*”;
- Que,** el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: “*(...) De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las edificaciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)*”;
- Que,** es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA
EL REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES Y SU
SEGURIDAD ESTRUCTURAL**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer los procedimientos conducentes al reconocimiento de las edificaciones públicas y privadas, ejecutadas sin los permisos o las licencias de construcción previstos en la norma vigente. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de los mecanismos previstos en la presente ordenanza

Artículo 2.- Título Jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente", o por sus siglas LMUREE (22).

Artículo 3.- Ámbito.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 4.- Naturaleza y alcance.- La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas, o que se encuentren en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones que sean reconocidas;
- 2.- Reconocer y regularizar ampliaciones existentes o modificaciones hechas sin el debido licenciamiento, en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder a la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que autoriza el reforzamiento estructural según lo previsto en la Ordenanza Metropolitana 156 y su reforma en la Ordenanza Metropolitana 433 en su Artículo 80, de ser el caso

4.- De ser su interés, declarar en Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida conforme a la normativa vigente;

5.- Inscribir en el Registro de la Propiedad los predios resultantes de la regularización y/o consecuente Declaratoria de Propiedad Horizontal; y,

6. Acceder al régimen de estímulos e incentivos previstos en la presente ordenanza.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes, o en proceso constructivo habiendo concluido la obra gris y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma. Es decir, no sustituye o reemplaza de ninguna manera la obligatoriedad de obtener una LUAE.

Artículo 5.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Ampliar la seguridad jurídica y física del patrimonio edificado público y privado en el DMQ.
- b) Actualizar el catastro y el registro de la propiedad con los inmuebles edificados
- c) Consolidar una ciudad ordenada con un catastro actualizado
- d) Proceder al reconocimiento de edificios de propiedad pública
- e) Fomentar la resiliencia de la ciudad al reducir la vulnerabilidad estructural y mejorar la calidad de las edificaciones.
- f) Promover procesos de regularización y formalización de la tenencia y de los procesos constructivos de las edificaciones informales en el DMQ

Artículo 6. Aplicabilidad.- El proceso de regularización será adoptado por los propietarios o apoderados de las siguientes edificaciones construidas sin permisos en el Distrito Metropolitano de Quito:

- a) Modificaciones o ampliaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- b) Edificaciones existentes ejecutadas en zonas de riesgo mitigable, debidamente avaladas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que justifiquen la ejecución de obras de mitigación de riesgos en concordancia con el estudio de

mecánica de suelos que garanticen la estabilidad el suelo y la seguridad constructiva de la edificación.

c) Edificaciones que se encuentren en proceso constructivo, habiendo concluido la obra gris..

d) Edificaciones existentes cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasen las condiciones especificadas en la normativa vigente y de acuerdo a esta ordenanza.

Artículo 7. Edificaciones a línea que fábrica cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasan las medidas establecidas en la normativa vigente.-

Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

a) Edificaciones con frente a vías menores a 12 metros de ancho: los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

GRAFICAR

b) Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores aa 12 metros: los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

GRAFICAR

c) Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas: el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, lo cual deberá incluir en la declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMUREE (22).

GRAFICAR

d) Edificaciones existentes a línea de fábrica, implantadas en lotes esquineros, que inobserven los radios de curvatura establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8. Predios afectados por trazados de vías locales aprobados por el Concejo Metropolitano, con edificaciones informales las áreas afectadas.-

Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- a) Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que las edificaciones implantadas en la afectación superan el 50% de consolidación, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes, previo a la modificación del trazado vial debidamente aprobado por el Consejo Metropolitano. Caso contrario, la Administración Zonal notificará a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que ésta tome las medidas legales pertinentes;

Artículo 9.- Excepciones sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza las edificaciones que se encuentren:

- a) En zonas no urbanizables tales como: áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial.
- b) Ubicadas en zonas de riesgo no mitigable.
- c) Edificaciones que tengan un informe-técnico de evaluación estructural desfavorable para la ocupación y donde no es posible hacer un reforzamiento estructural.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENER LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (LMUREE)

Artículo 10.- Inicio del trámite para la obtención de la licencia de regularización.- La regularización de edificaciones informales existentes se debe originar con el pedido particular del propietario, apoderado o representante legal del predio.

Artículo 11.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de LMUREE (22) para edificaciones ubicadas en su respectiva jurisdicción administrativa, salvo para edificaciones públicas

municipales en cuyo caso será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la encargada de otorgar la licencia.

Artículo 12.- Requisitos.- La regularización de edificaciones informales existentes deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento establecido en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El administrado ingresa una solicitud de regularización en la administración zonal correspondiente.

A esta solicitud se adjuntarán los planos arquitectónicos, la implantación que contiene el levantamiento de la edificación sobre el lote geo-referenciado, una memoria fotográfica, debidamente suscritos por un profesional del ramo de la arquitectura y/o de la ingeniería civil; la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble o bien un poder sobre el bien, libre de gravámenes, o sin procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros; certificado de factibilidad de servicios básicos, o de auto-abastecimiento de los mismos, y otros requisitos establecidos en la resolución.

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

Artículo 13.- Requisito técnico previo al otorgamiento de la LMUREE.- Una vez que el administrado ingresa una solicitud para obtener una LMUREE, está obligado a cumplir las siguientes etapas para obtener la licencia:

1. El informe de evaluación estructural bajo los parámetros establecidos en esta ordenanza.
2. El informe de cumplimiento de las medidas de mitigación o de reforzamiento implementadas en concordancia con el informe de evaluación estructural.

Artículo 14.- Regularización por etapas.- Se podrá regularizar las edificaciones informales existentes en un mismo predio, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una clara definición de las etapas de regularización propuestas. Para lo cual el administrado deberá adjuntar los siguientes requisitos: 1) implantación general, 2) una memoria técnica que describa el

estado actual de cada una de las edificaciones, y 3) otros requisitos establecidos en la resolución mencionada en el artículo 12 de esta ordenanza.

Artículo 15.- Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes públicas.- La regularización de edificaciones informales de propiedad pública se la hará de conformidad con la Disposición General Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 16.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado documentación falsa, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

CAPITULO III

EVALUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Artículo 17.- Sobre la evaluación estructural.- La evaluación estructural es requisito obligatorio y será realizada por un profesional de ingeniería civil calificado por las entidades que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito designe para el efecto y segundo lo establecido en la resolución que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para tal efecto.

El profesional encargado de realizar la evaluación emitirá un informe técnico-estructural el mismo que podrá concluir en tres criterios sobre la edificación o las edificaciones:

- 1.- La edificación cumple con parámetros de sismo-resistencia
- 2.- La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y requiere intervención de reforzamiento estructural
- 3.- La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y su condición de alta vulnerabilidad no permite intervención de reforzamiento estructural recomendándose su derrocamiento.

Artículo 18.- Licencia para realizar obras de reforzamiento estructural.- Una vez que el informe técnico-estructural especifique la necesidad de realizar un reforzamiento estructural a la edificación o a las edificaciones en un mismo lote,

el administrado, junto con un profesional en el ramo de la ingeniería civil, deberá solicitar y obtener según la respectiva licencia de obras de reforzamiento estructural según la ordenanza metropolitana que regula el régimen de licenciamiento urbanístico.

Artículo 19.- Responsabilidad por obras de reforzamiento estructural.- Las obras de mitigación y reforzamiento estructural se realizaron bajo responsabilidad del profesional y del propietario de la edificación en concordancia con la LMU(20) obtenida para tal efecto.

Artículo 20.- Control de las obras por reforzamiento estructural.- La Agencia Metropolitana de Control o a través de las entidades colaboradoras emitirán un certificado de conformidad de terminación del proceso constructivo.

Artículo 21.- Plazo para realizar las obras de reforzamiento estructural.- El administrado deberá realizar las obras de reforzamiento estructural en un plazo de dos años a partir de la fecha de emisión del informe técnico-estructural. Si el administrado no realiza las obras dentro de este plazo se podrá ampliar el plazo siempre y cuando este sea debidamente justificado de acuerdo a lo establecido en la resolución de procedimiento que emitirá la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el efecto.

Si las obras no se realizan dentro del plazo establecido, el administrado no será exonerado de las tasas e incentivos correspondientes y se sujetará a las sanciones establecidas en esta ordenanza.

CAPITULO IV

ACTUALIZACIÓN EN CATASTRO Y EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo 22.- Actualización catastral.- La Administración zonal será responsable de enviar a la Dirección Metropolitana de Catastros una copia de la licencia de reconocimiento otorgada a favor del peticionario para que se realice la actualización catastral correspondiente.

Artículo 23.- Sobre el Registro de la Propiedad.- Una vez obtenido el certificado de actualización catastral el administrado procederá a marginar en el Registro de la Propiedad la edificación reconocida.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL LA EDIFICACIÓN REGULARIZADA

Artículo 24.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de regularización de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, que cuenten con acceso independiente y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos previstos en el artículo 12 de esta ordenanza, y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de esta ordenanza.

CAPITULO VI

TASA DE LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 25.- Valor a pagar por la LMUREE.- Para calcular el valor a pagar de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicarán dos fórmulas dependiendo si la edificación cumple con la normativa y zonificación correspondiente al predio, o si incumple con los parámetros de zonificación establecidos en la norma. La fórmula 1 se aplicará para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados de construcción edificados dentro del área permitida en la zonificación correspondiente, mientras que la fórmula 2 sirve para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados edificados que sobrepasan las áreas permitidas en la normativa.

Artículo 26. Fórmulas para calcular el valor de la licencia de reconocimiento.-

Fórmula 1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el predio se aplicará la fórmula siguiente:

Fórmula 1 = A1 x C1 x F1

A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

Fórmula 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y/o trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y/o edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

Fórmula 2 = A2 x C2 x F2

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

241

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes incluidos en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA CONSTRUCTIVA	PORCENTAJE DEL VALOR DE LA LICENCIA
Licencia para las categorías A y B	50 %
licencia para la categoría C	75 %
licencia para las categorías D, E, y F.	100 %

Fórmula 3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente LRREE 2.

$$F3= F1 +F2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (F1 y F2) se descontará el área construida, con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones obtenidas anteriormente.

CAPITULO VII

INCENTIVOS

Artículo 27.- Incentivos.- Con el fin de que los peticionarios realicen el reconocimiento y reforzamiento estructural de la edificación en caso de ser necesario, la edificación puede ser sujeto a los siguientes incentivos:

1. Excepción del pago de licencia de reconocimiento una vez que demuestre que ha realizado el reforzamiento estructural
2. Excepción del pago del impuesto predial por 3 años

Artículo 28. Exoneración del pago en el Registro de la Propiedad. Los administrados que cumplan con el artículo 19 de esta ordenanza, serán exonerados del pago en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO VII

REGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 29. Gravamen a la escritura de propiedad.- El administrado que no cumpla con el procedimiento establecido en esta ordenanza, y no realice el reforzamiento estructural para el cual obtuvo una LMU (20) será sujeto a un gravamen en la escritura de propiedad la cual prohíba la herencia o enajenación de la edificación a terceros.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al reconocimiento de las edificaciones existentes es de tres (3) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados con la multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), previo a someterse al nuevo procedimiento de regularización.

TERCERA.- En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la LMUREE.

CUARTA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

QUINTA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en

coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, hasta en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza sin perjuicio de la prescripción de 5 años establecidos en el COOTAD.

TERCERA.- Los administrados que sean propietarios de edificaciones existentes en asentamientos de hecho debidamente legalizados, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones informales, a partir de la obtención del título individual.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años mediante la suscripción del respectivo convenio de pago.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Esta informalidad o falta de reconocimiento genera información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales. Adicionalmente, la falta de reconocimiento del patrimonio edificado ubica a los propietarios de estas edificaciones en una situación de inseguridad jurídica, pues en la realidad en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de un lote con edificación de terreno, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, sin reflejar la existencia del patrimonio edificado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La evolución del desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de infraestructuras destinadas a otros usos como son la salud, la industria, el comercio y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la **edificación**, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias que exige el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la ciudad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un solar con **edificación**, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

El terremoto originado en la costa del Ecuador el sábado 16 de Abril del 2016 y los sismos subsiguientes originados en la falla de Quito pone en evidencia la amenaza sísmica sobre la cual se asientan las edificaciones informales. A partir del terremoto, el debate de este cuerpo normativo tuvo un giro hacia la vulnerabilidad de las edificaciones frente a la amenaza sísmica. Al ser construidas progresivamente y sin acompañamiento técnico estructural, las edificaciones pueden ser un riesgo para las familias que habitan en ellas, sean estos propietarios o arrendatarios.

La reforma a la ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales se concentra en facilitar a las familias propietarias, información necesaria y mecanismos que faciliten realizar mejoramiento, obras de reforzamiento estructural con el objetivo de mitigar el riesgo. Tanto el aspecto socio-económico de las familias como las condiciones físicas de las edificaciones son considerados en esta normativa con el propósito de construir una ciudad más resiliente frente a desastres naturales.

La ordenanza se enmarca dentro de las cuatro prioridades del Marco de Sendai las cuales son (1) entender el riesgo, (2) Fortalecer la gobernanza para manejar el riesgo de desastres, (3) Invertir en la reducción del riesgo de desastres para aumentar la resiliencia, y (4) Mejorar la preparación para una efectiva respuesta post-desastre, para reconstruir mejor. Una vez que las familias regularicen su patrimonio familiar podrán asegurar este patrimonio, garantizando

propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos como si fueran titulares de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que su derecho a la propiedad le sea legítimamente reconocido, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los muebles del Distrito Metropolitano de Quito.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los ciudadanos que sean propietarios de un solar ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.

así un financiamiento efectivo en casos post-desastres.

La conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable Hábitat III , se desarrolló en Quito desde el 17 al 20 de Octubre del 2016 y concluyó con la adopción de la Nueva Agenda Urbana, donde se considera un ideal común donde la ciudad es para todos, donde se busca “promover la integración y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, asequibles, resilientes y sostenibles, y hábitat en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”. En este contexto la Agenda promueve para su implementación, la adopción y puesta en práctica de políticas de reducción y gestión de riesgos de desastres que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, que fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de un lote ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.

recibido el 22 de febrero de 2017

AS

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.

Que el artículo 31 de la Constitución especifica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que el numeral 26 del artículo 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que 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”;*

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**CONSIDERANDO:**

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

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

Que, 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 (...)”;*

Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *“(…) o) Regular y controlar las edificaciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)”;*

Que, 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

Que 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, en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: “regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”

Que, el artículo 494 *Ibidem* 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, 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. (...)”;

del suelo y, de haberlas, el de las edificaciones que se hayan edificado sobre el mismo debiendo considerar el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición;

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

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

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las edificaciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

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

EXPIDE:

237

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

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

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

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES Y SU SEGURIDAD ESTRUCTURAL

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer los procedimientos conducentes al reconocimiento de las edificaciones públicas y privadas, ejecutadas sin los permisos o las licencias de construcción previstos en la norma vigente. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de los mecanismos previstos

La siguiente

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, ejecutadas sin permisos o licencias de construcción. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de la LMU (22). ~~concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).~~

Artículo 2.- Título Jurídico.-

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes", o por sus siglas LMU (22).

2. En el título jurídico de la LMU (22) se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente instrumento, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

en la presente ordenanza.

Artículo 2.- Título Jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificación Existente", o por sus siglas LMUREE (22).

Artículo 2.- Ámbito.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 3.- Naturaleza y alcance.- La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas, o que se encuentren en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones que sean reconocidas;
- 2.- Reconocer y regularizar ampliaciones existentes o modificaciones hechas sin el debido licenciamiento, en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder a la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que autoriza el reforzamiento estructural según lo previsto en la Ordenanza Metropolitana 156 y su reforma en la Ordenanza Metropolitana 433 en su Artículo 80, de ser el caso
- 4.- De ser su interés, declarar en Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación

Artículo 2.- Ámbito.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 3.- Naturaleza y alcance.- La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;
- 2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,
- 4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

reconocida conforme a la normativa vigente;

5.- Inscribir en el Registro de la Propiedad los predios resultantes de la regularización y/o consecuente Declaratoria de Propiedad Horizontal; y,

6. Acceder al régimen de estímulos e incentivos previstos en la presente ordenanza.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes, o en proceso constructivo habiendo concluido la obra gris y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma. Es decir, no sustituye o reemplaza de ninguna manera la obligatoriedad de obtener una LUAE.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Ampliar la seguridad jurídica y física del patrimonio edificado público y privado en el DMQ.
- b) Actualizar el catastro y el registro de la propiedad con los inmuebles edificados
- c) Consolidar una ciudad ordenada con un catastro actualizado
- d) Proceder al reconocimiento de edificios de propiedad pública
- e) Fomentar la resiliencia de la ciudad al reducir la vulnerabilidad estructural y mejorar la calidad de las edificaciones.
- f) Promover procesos de regularización y formalización de la tenencia y de los procesos constructivos de las edificaciones informales en el DMQ

Artículo 6. Aplicabilidad.- El proceso de regularización será adoptado por los propietarios o apoderados de las siguientes edificaciones construidas sin permisos en el Distrito Metropolitano de Quito:

Artículo 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;
- b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.
- d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:
 - Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
 - Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.

- a) Modificaciones o ampliaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- b) Edificaciones existentes ejecutadas en zonas de riesgo mitigable, debidamente avaladas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que justifiquen la ejecución de obras de mitigación de riesgos en concordancia con el estudio de mecánica de suelos que garanticen la estabilidad el suelo y la seguridad constructiva de la edificación.
- c) Edificaciones que se encuentren en proceso constructivo, habiendo concluido la obra gris.
- d) Edificaciones existentes cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasen las condiciones especificadas en la normativa vigente y de acuerdo a esta ordenanza.

Artículo 7. Edificaciones a línea que fábrica cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasan las medidas establecidas en la normativa vigente.-

Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- a) Edificaciones con frente a vías menores a 12 metros de ancho: los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

GRAFICAR

- b) Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanas a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quien debe comprometerse a ejecutar ~~(que conste en el reglamento)~~ las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio. ~~previo a la obtención de la LMUREE (22).~~

Los voladizos que excedan las dimensiones ~~el área~~ establecidas en la normativa vigente, deberán someterse al pago de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula LMUREE 2.~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**

~~Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica que se encuentren afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.~~
(hasta aquí las observaciones)

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas, deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2, en base a los siguientes parámetros:**

- Si en los costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que **existen** implantadas un porcentaje de

mayores a 12 metros: los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

GRAFICAR

- c) Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas: el propietario de la edificación es el responsable directo quien debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, lo cual deberá incluir en la declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMUREE (22).

GRAFICAR

- d) Edificaciones existentes a línea de fábrica, implantadas en lotes esquineros, que inobserven los radios de curvatura establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8. Predios afectados por trazados de vías locales aprobados por el Concejo Metropolitano, con edificaciones informales las áreas afectadas.-

Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- a) Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que las edificaciones implantadas en la afectación superan el 50% de consolidación, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes, previo a la modificación del trazado vial debidamente aprobado por el

edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el efecto.

- Si en **costados o flancos** de el tramo de la cuadra se determina que **NO existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.

Artículo 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

Las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.

Consejo Metropolitano. Caso contrario, la Administración Zonal notificará a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que ésta tome las medidas legales pertinentes;

Artículo 9.- Excepciones sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza las edificaciones que se encuentren:

- a) En zonas no urbanizables tales como: áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial.
- b) Ubicadas en zonas de riesgo no mitigable.
- c) Edificaciones que tengan un informe-técnico de evaluación estructural desfavorable para la ocupación y donde no es posible hacer un reforzamiento estructural.

CAPITULO II

Edificaciones con **construcciones edificaciones** implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas. **[COOTAD definir si es público o privado].**

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

Las intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente; Revisar

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

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

Las edificaciones que no cuenten con todos los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, y sistema de evacuación de aguas servidas; Revisar

Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

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.

934

**PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENER LA LICENCIA DE
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (LMUREE)**

Artículo 7 10.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal. **Inicio del trámite para la obtención de la licencia de regularización.-** La regularización de edificaciones informales existentes se debe originar con el pedido particular del propietario, apoderado o representante legal del predio.

Artículo 9 11.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales, **serán las autoridades administrativas competentes** para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa, **salvo para edificaciones públicas municipales en cuyo caso será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la encargada de otorgar la licencia.**

Artículo 10 12.- Requisitos.- La regularización de edificaciones informales existentes deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento establecido en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. El administrado ingresa una solicitud de regularización en la administración zonal correspondiente.

A esta solicitud se adjuntarán los planos arquitectónicos, la implantación que contiene el levantamiento de la edificación sobre el lote geo-referenciado, una memoria fotográfica, debidamente suscritos por un profesional del ramo de la arquitectura y/o de la ingeniería civil; la justificación de la titularidad de dominio de la

Artículo 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento en edificaciones inventariadas o que se encuentren en áreas patrimoniales solo procederá en caso de existir protección negativa, y requerirán informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a esta ordenanza. **(pendiente convocar a funcionarios de áreas históricas)**

Artículo 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 8.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal.

Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada

propiedad del bien inmueble o bien un poder sobre el bien, libre de gravámenes, o sin procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros; certificado de factibilidad de servicios básicos, o de auto-abastecimiento de los mismos, y otros requisitos establecidos en la resolución.

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

Artículo 13.- Requisito técnico previo al otorgamiento de la LMUREE.- Una vez que el administrado ingresa una solicitud para obtener una LMUREE, está obligado a cumplir las siguientes etapas para obtener la licencia:

1. El informe de evaluación estructural bajo los parámetros establecidos en esta ordenanza.
2. El informe de cumplimiento de las medidas de mitigación o de reforzamiento implementadas en concordancia con el informe de evaluación estructural.

Artículo 14.- Regularización por etapas.- Se podrá regularizar las edificaciones informales existentes en un mismo predio, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser regularizadas, con una clara definición de las etapas de regularización propuestas. Para lo cual el administrado deberá adjuntar los siguientes requisitos: 1) implantación general, 2) una memoria técnica que describa el estado actual de cada una de las edificaciones, y 3) otros requisitos

protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos-planimetrías de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre **el que se encuentra implantada levanta** la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente,

Artículo 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y

establecidos en la resolución mencionada en el artículo 12 de esta ordenanza.

Artículo 15.- Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes públicas.- La regularización de edificaciones informales de propiedad pública se la hará de conformidad con la Disposición General Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 16.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado documentación falsa, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información ~~que haga suponer~~ de que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado ~~información~~ documentación irreal, ~~la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no a~~ ~~falsa que induzca a la autoridad otorgante a considerar la existencia de condiciones de habitabilidad o que haya servido de fundamento para considerar que el caso particular accede al reconocimiento,~~ deberá declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y

CAPITULO III EVALUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Artículo 17.- Sobre la evaluación estructural.- La evaluación estructural es requisito obligatorio y será realizada por un profesional de ingeniería civil calificado por las entidades que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito designe para el efecto y segundo lo establecido en la resolución que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para tal efecto.

El profesional encargado de realizar la evaluación emitirá un informe técnico-estructural el mismo que podrá concluir en tres criterios sobre la edificación o las edificaciones:

- 1.- La edificación cumple con parámetros de sismo-resistencia
2. La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y requiere intervención de reforzamiento estructural
3. La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y su condición de alta vulnerabilidad no permite intervención de reforzamiento estructural recomendándose su derrocamiento.

Artículo 18.- Licencia para realizar obras de reforzamiento estructural.- Una vez que el informe técnico-estructural especifique la necesidad de realizar un reforzamiento estructural a la edificación

exclusiva responsabilidad del propietario; además el propietario se compromete a ejecutar todas las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes si la edificación se encuentra cercana a redes eléctricas, razón por la cual, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

o a las edificaciones en un mismo lote, el administrado, junto con un profesional en el ramo de la ingeniería civil, deberá solicitar y obtener según la respectiva licencia de obras de reforzamiento estructural según la ordenanza metropolitana que regula el régimen de licenciamiento urbanístico.

Artículo 19.- Responsabilidad por obras de reforzamiento estructural.- Las obras de mitigación y reforzamiento estructural se realizaron bajo responsabilidad del profesional y del propietario de la edificación en concordancia con la LMU(20) obtenida para tal efecto.

Artículo 20.- Control de las obras por reforzamiento estructural.- La Agencia Metropolitana de Control o a través de las entidades colaboradoras emitirán un certificado de conformidad de terminación del proceso constructivo.

Artículo 21.- Plazo para realizar las obras de reforzamiento estructural.- El administrado deberá realizar las obras de reforzamiento estructural en un plazo de dos años a partir de la fecha de emisión del informe técnico-estructural. Si el administrado no realiza las obras dentro de este plazo se podrá ampliar el plazo siempre y cuando este sea debidamente justificado de acuerdo a lo establecido en la resolución de procedimiento que emitirá la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el efecto. Si las obras no se realizan dentro del plazo establecido, el administrado no será exonerado de las tasas e incentivos correspondientes y se sujetará a las sanciones establecidas en esta ordenanza.

**CAPITULO IV
ACTUALIZACIÓN EN CATASTRO Y EN REGISTRO DE LA
PROPIEDAD**

Artículo 22.- Actualización catastral.- La Administración zonal será responsable de enviar a la Dirección Metropolitana de Catastros

una copia de la licencia de reconocimiento otorgada a favor del peticionario para que se realice la actualización catastral correspondiente.

Artículo 23.- Sobre el Registro de la Propiedad.- Una vez obtenido el certificado de actualización catastral el administrado procederá a marginar en el Registro de la Propiedad la edificación reconocida.

**CAPITULO V
PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD
HORIZONTAL LA EDIFICACIÓN REGULARIZADA**

Artículo 11-24.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de regularización de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, que cuenten con acceso independiente y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos previstos en el artículo 12 de esta ordenanza, y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todas las unidades independientes, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales mediante la obtención de la LMU (20) prevista en el artículo 18 de esta ordenanza.

CAPITULO VI

131

TASA DE LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 14 25.- Valor a pagar por la LMUREE.- Para calcular el valor a pagar de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicarán dos fórmulas dependiendo si la edificación cumple con la normativa y zonificación correspondiente al predio, o si incumple con los parámetros de zonificación establecidos en la norma. La fórmula 1 se aplicará para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados de construcción edificados dentro del área permitida en la zonificación correspondiente, mientras que la fórmula 2 sirve para calcular el valor de la licencia sobre los metros cuadrados edificados que sobrepasan las áreas permitidas en la normativa.

Artículo 26. Fórmulas para calcular el valor de la licencia de reconocimiento.-

Fórmula 1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el predio se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{Fórmula 1} = A1 \times C1 \times F1$$

A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR (F1)
1 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000

Artículo 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

LMUREE 1: Para edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 1} = AB1 \times C1 \times F1$$

A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

241 - 600	2.4 x 1000
600 en adelante	3.6 x 1000

Fórmula 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y/o trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y/o edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{Fórmula 2} = A2 \times C2 \times F2$$

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

600 en adelante	3.6 x 1000
-----------------	------------

LMUREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 2} = AB2 \times C2 \times F2$$

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

027

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes incluidos en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA CONSTRUCTIVA	PORCENTAJE DEL VALOR DE LA LICENCIA
Licencia para las categorías A y B	50 %
licencia para la categoría C	75 %
licencia para las categorías D, E, y F.	100 %

Fórmula 3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente LRREE 2.

$$F3 = F1 + F2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (F1 y F2) se descontará el área construida, con permisos municipales o

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

50 % del valor de la licencia para las categorías A y B

75 % del valor de la licencia para la categoría C

100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F. **Revisar**

LMUREE 3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente ~~en exceso~~ LRREE 2.

$$LMUREE 3 = LMUREE 1 + LMUREE 2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, ~~con planos aprobados y permiso de construcción~~ con permisos

licencias de construcción de edificaciones obtenidas anteriormente.

CAPITULO VII INCENTIVOS

Artículo 27.- Incentivos.- Con el fin de que los peticionarios realicen el reconocimiento y reforzamiento estructural de la edificación en caso de ser necesario, la edificación puede ser sujeto a los siguientes incentivos:

1. Excepción del pago de licencia de reconocimiento una vez que demuestre que ha realizado el reforzamiento estructural
2. Excepción del pago del impuesto predial por 3 años

Artículo 28. Exoneración del pago en el Registro de la Propiedad. Los administrados que cumplan con el artículo 19 de esta ordenanza, serán exonerados del pago en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO VII REGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 29. Gravamen a la escritura de propiedad.- El administrado que no cumpla con el procedimiento establecido en esta ordenanza, y no realice el reforzamiento estructural para el cual obtuvo una LMU (20) será sujeto a un gravamen en la escritura de propiedad la cual prohíba la herencia o enajenación de la edificación a terceros.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al reconocimiento de las edificaciones existentes es de tres (3) años,

municipales o licencias de construcción de edificaciones ~~y las que habiendo obtenido autorizaciones~~ obtenidas anteriormente.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo

229

contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados con la multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), previo a someterse al nuevo procedimiento de regularización.

TERCERA.- En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la LMUREE.

CUARTA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

QUINTA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, *hasta en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.*

TERCERA.- Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial. **A los 6 meses, deben depositar una garantía de las previstas en la LEY, generación de intereses. Una vez realizado el convenio el administrado debe realizar el pago en efectivo del 20% del valor total. Pago máximo 5 meses.**

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, hasta en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza sin perjuicio de la prescripción de 5 años establecidos en el COOTAD.

TERCERA.- Los administrados que sean propietarios de edificaciones existentes en asentamientos de hecho debidamente legalizados, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones informales, a partir de la obtención del título individual.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años mediante la suscripción del respectivo convenio de pago.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

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

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial **(PENDIENTE)**

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

Ordenanza de Regularización de Edificaciones Informales

Rosa E. Donoso <rosaelenadonoso@yahoo.com>

mar 21/02/2017 23:14

Para: anita-zambrano@live.com <anita-zambrano@live.com>; anita_zambrano@live.com <anita_zambrano@live.com>;

Cc: Jacobo Herdoiza Bolaños <jacobo.herdoiza@quito.gob.ec>; Ruth Viera <ruthviera@hotmail.com>; Hugo Chacon <hugo.chacon@quito.gob.ec>; Rosa Elena Donoso Gomez <rosa.donoso@quito.gob.ec>;

📎 3 archivos adjuntos (1 MB)

Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones 21-Feb-2017.docx; Ficha evaluación de vulnerabilidad estructural_Ord. 434_2 ejemplos..pdf; Ficha evaluación estructural_en proceso de trabajo con CAMICON.pdf;

Estimada Anita,

De acuerdo a lo solicitado en la mesa de trabajo del día de hoy, adjunto el proyecto de ordenanza, en su versión 21 de Febrero, y los pdf. de las fichas de evaluación estructural mostrados a los concejales :

- 1) Ficha utilizada durante el proceso de ordenanza 434 y
- 2) Ficha que estamos trabajando conjuntamente con CAMICON.

Esperamos remitir esta ordenanza a través de oficio luego de la revisión conjunta en la mesa de trabajo planificada para el día Jueves 23 de febrero a las 11h30.

Agradezco confirmar la recepción de este correo con sus adjuntos.

Saludos cordiales,

Arq. Rosa Elena Donoso
Asesora Técnica
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

227

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: SANDRA BALDÓN
	FECHA: 20/02/2017
	HORA: 11:00
	FIRMA: _____
SR. SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO

**CONVOCATORIA A MESA DE TRABAJO DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

EJE TERRITORIAL

POR DISPOSICIÓN DEL CONCEJAL SERGIO GARNICA ORTIZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO, CONVOCO A USTEDES A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN EN MENCIÓN, QUE SE LLEVARÁ A CABO EL DÍA **MARTES 21 DE FEBRERO DE 2017, A LAS 09H00**, EN LA SALA DE SESIONES No. 4 DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA FINALIDAD DE TRATAR EL SIGUIENTE TEMA:

- Conocimiento del proyecto de "Ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes".

LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:

CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

ABG. SERGIO GARNICA ORTIZ

SR. JORGE ALBÁN

ABG. EDUARDO DEL POZO

SR. MARCO PONCE

MSC. PATRICIO UBIDIA

FUNCIONARIOS CONVOCADOS:

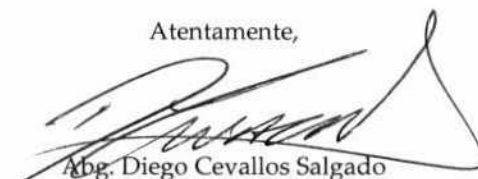
DR. ÉDISON YÉPEZ
PROCURADURÍA METROPOLITANA

ARQ. JACOBO HERDOÍZA
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

ING. JUAN ZAPATA
SECRETARIO GENERAL DE SEGURIDAD
Y GOBERNABILIDAD

ING. FRANCISCO PACHANO
DIRECTOR METROPOLITANO
DE CATASTRO

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

226

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	Gestión Comisiones	2017-01-20	
Revisado por:	J. Morán	Prosecretaría General	2017-02-20	
Aprobado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-02-20	


**ASISTENCIA A LA REUNION DE TRABAJO CONVOCADA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
ORDENANZA REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

NOMBRE COMPLETO	ENTIDAD	FIRMA	TELEFONO DE CONTACTO
EDISON YEPEZ	Asoc. METROP		0995628054
Patricio Jaramilla	STHV		0987052725
CARLOS ESPINEL	STHV		0988307768
SUAY FRANCISCO GARZO	DMC		0984580017
Cristina Aguayza	DMGR		0983754528
AWARDO FIALLOS	DESPTAHO SERGIO GARDICA		
Marco Manabanda	DM-G-R		0996561091 lovermhmc@gmail.com

225


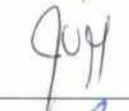
1768

ASISTENCIA A LA MESA DE TRABAJO CONVOCADA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
ORDENANZA REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

CONCEJAL	FIRMA
SERGIO GARNICA	
JORGE ALBON	J. Albon

MARTES 21 DE FEBRERO DE 2017

ASISTENCIA A LA REUNION DE TRABAJO CONVOCADA POR LA COMISION DE USO DE SUELO
ORDENANZA REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

NOMBRE COMPLETO	ENTIDAD	FIRMA	TELEFONO DE CONTACTO
Ruth Viera	STHV	Ruth Viera	0998222432
Rosa Elena Donoso	STHV		0997633489
Marco MASHOBANDO	D.H.G.R.		0996561091
Jorge Cecilio M.	Despacho Patricio Ubidia		0999745919
Juan Paredes	Despacho Patricio Ubidia		0998793444
Lorena Velástegui Mancayo	Despacho concejal Marco Parra		0990538356.
Gabriela Bautista	Despacho Sergio Gimeno		0998962116.
Gigliola Paroli	Despacho Jorge Albán		0995886326

223

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un solar con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La evolución del desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de 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 no se incluyan dentro de los registros municipales y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la ciudad.

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un lote con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles

222

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado **edificaciones** en terrenos de su propiedad ~~o de propiedad pública por delegación~~, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos ~~como si fueran titulares de dominio o de uso~~, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus ~~derechos a la propiedad les sean~~ legítimamente reconocidos, y a la vez ~~en caso de dueños que no son parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito~~, contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los **inmuebles** del Distrito Metropolitano de Quito.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los ~~ciudadanos que sean~~ propietarios ~~de de~~ un solar ubicado dentro del territorio del Municipio tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una **edificación** han de observar la normativa legal y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva ~~o la autorización correspondiente para edificaciones municipales~~ antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial ~~de los ciudadanos y sus familias~~.

Finalmente, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consciente de que al momento existen edificaciones de su propiedad que no cuentan con las autorizaciones correspondientes para su construcción u operación, mediante esta Ordenanza estima conveniente que estas edificaciones sean regularizadas.

desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de propiedad **privada**, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos **de titularidad de dominio**, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos.

Es de vital importancia precisar de manera categórica, firme y decidida que todos los **propietarios de un inmueble ubicado dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito** tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar una edificación han de observar la normativa legal expedida y del gobierno descentralizado del Distrito y obtener la licencia metropolitana respectiva antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente del uso que se vaya a dar de tal manera que sus actuaciones estén siempre apegadas a los mandatos que rigen nuestra sociedad y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.

201

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

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

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

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 (...)";

~~el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,~~

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

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 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 literal n) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a las

220

~~determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: "(...) o Regular y controlar las edificaciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)";~~

el Artículo 494 del COOTAD textualmente expresa que: "las 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 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 **edificaeiones** que se hayan edificado sobre el mismo debiendo considerar el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición;

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

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

funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, textualmente señala: "regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

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

Que, 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, 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 (...)";

la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las edificaciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística; **reubicado**

es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones **anteriores** han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

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

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las edificaciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística; y,

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

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

218

CAPÍTULO I - OBJETO

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer los procedimientos que permitan el reconocimiento de las edificaciones existentes que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, ubicadas en un mismo predio, y- ejecutadas sin permisos o licencias de construcción. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de la LMU (22) los mecanismos previstos en la presente ordenanza. concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).

Así mismo, establece el procedimiento que las edificaciones de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberán seguir en adelante con el fin de regularizar cualquier cambio.

CAPÍTULO II – DE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS QUE NO SON DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**Artículo 2.- Título Jurídico.-**

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este ~~título capítulo~~ se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes", o por sus siglas LMU (22).

2. En el título jurídico de la LMU (22) se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes ~~que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados~~ a partir de la sanción de la presente ordenanza, ejecutadas sin permisos o licencias de construcción. Dicho reconocimiento se lo realizará a través del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMU (22).

Artículo 2.- Título Jurídico. -

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes", o por sus siglas LMUREE (22).

2. En el título jurídico de la LMUREE (22) se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente instrumento,

instrumento, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

Artículo 32.- Ámbito.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 43.- Naturaleza y alcance.- La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;
- 2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,
- 4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

Artículo 3.- Ámbito. - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 4.- Naturaleza y alcance. - La LMUREE (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;
- 2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones existentes o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,
- 4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Artículo 54.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;

b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;

c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

~~d) Proceder al reconocimiento de edificios de carácter y propiedad pública construidos sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción. Al ser edificios públicos se incluirá los estudios completos de diseño y construcción para ser revisados por la entidad competente.~~

d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

Artículo 5.- Objetivos específicos. - La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado **construcciones** sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;

b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;

c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

2/5

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanas a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar ~~(que conste en el reglamento)~~ las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio. ~~previo a la obtención de la LMUREE (22).~~

Los voladizos que excedan las dimensiones ~~el área~~ establecidas en la normativa vigente, deberán someterse al pago de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago ~~por el~~

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMUREE (22).

Los voladizos que excedan las dimensiones y el área establecidas en la normativa vigente, deberán someterse al pago de conformidad a la fórmula **LMUREE 22.**

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida

2107

~~excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula LMUREE 2.~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**

~~Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica que se encuentren afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.~~

(hasta aquí las observaciones)

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con edificaciones las áreas afectadas, deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2**, en base a los siguientes parámetros:

- Si en los costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que **existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el

en exceso de conformidad a la fórmula **LMUREE 2.**

Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con **construcciones** las áreas afectadas; deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula **LMUREE 2**, en base a los siguientes parámetros:

- Si en los costados o flancos 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, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el efecto.

213

efecto.

- Si en **costados o flancos** de el tramo de la cuadra se determina que **NO existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.

Artículo 65.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

Las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.

Edificaciones con **construcciones** edificaciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas.

- Si en los **costados o flancos del** tramo de la cuadra se determina que **NO existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con **construcciones** a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal **notificar a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que esta tome las medidas legales pertinentes.**

Artículo 6.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza. - No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

Las edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial.

Edificaciones con **construcciones** implantadas en áreas de rellenos de

212

(COOTAD definir si es público o privado)

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

Las intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con protección parcial o absoluta de conformidad con la normativa metropolitana vigente; **Revisar**

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

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

Las edificaciones que no cuenten con todos los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, y sistema de evacuación de aguas servidas; **Revisar**

Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria,

quebradas no adjudicadas., que no justifiquen ser propietarios.

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

Las edificaciones 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 que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, y sistema de evacuación de aguas servidas;

Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren

112

salvo que se presente el informe favorable de la dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.

Artículo 78.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento en edificaciones inventariadas o que se encuentren en áreas patrimoniales solo procederá en caso de existir protección negativa, y requerirán informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a esta ordenanza. *(pendiente conectar a funcionarios de áreas históricas)*

Artículo 87.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 98.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal-

Artículo 109.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 110.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y

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 7.- Iniciativa para el reconocimiento. - El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 8.- Facultad de priorización. - La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal.

Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 10.- Requisitos y procedimiento. - El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos

en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos-planimetrías de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre **el que se encuentra implantada levanta** la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente.

~~La Administración Zonal será responsable de enviar a la Dirección Catastral una copia de la licencia de reconocimiento para que a su vez esta dirección realice la actualización catastral correspondiente para el siguiente año.~~

Artículo 121.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen

establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración **juramentada debidamente** protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad de la edificación, en base a un estudio técnico de las características estructurales de la edificación realizada por un profesional competente en la materia. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos, la implantación que contiene el levantamiento de la edificación sobre el lote georreferenciado, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, sobre el que se encuentra implantada la edificación y fotografías de la misma.

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 existente **LMUREE 22.**

Artículo 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas

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

LMUREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$LMUREE\ 2 = AB2 \times C2 \times F2$$

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

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

LMUREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$LMUREE\ 2 = AB2 \times C2 \times F2$$

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

205-

municipal.

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

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

Revisar

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

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

2004

LMUREE 3: Es la sumatoria de la formula LMUREE 1 + LMUREE 2 para edificaciones que presentan los dos tipos de edificaciones a reconocer. (se puede eliminar el resto del párrafo debido a que esos detalles ya están mencionados en los formulas anteriores). En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente ~~en exceso~~ LRREE 2.

$$\text{LMUREE 3} = \text{LMUREE 1} + \text{LMUREE 2}$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, ~~con planos aprobados y permiso de construcción~~ con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones ~~y las que habiendo obtenido autorizaciones~~ obtenidas anteriormente.

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

CAPÍTULO III - DE LAS EDIFICACIONES DE PROPIEDAD O NUDA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

LMUREE 3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente LMRREE 2.

$$\text{LMUREE 3} = \text{LMUREE 1} + \text{LMUREE 2}$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones 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.

203

Artículo 16.- Título Jurídico.-

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este capítulo se denominará "Permiso de Construcción en Inmuebles Municipales".

2. En el Permiso de Construcción en Inmuebles Municipales se indicará el tipo de intervención realizada, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

Artículo 17.- Ámbito.- Lo determinado en este capítulo es de aplicación obligatoria para todas las construcciones que son de propiedad o nuda propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que, hasta la sanción de la presente ordenanza, no hayan obtenido permisos municipales de regularización, en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 18.- Naturaleza y alcance.- El Permiso de Construcción en Inmuebles Municipales, es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación integral o total de su propiedad que fue construida sin obtener los permisos respectivos y que permite:

1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas; y,

2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas o reconocidas.

202

Este proceso de regularización únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Artículo 194.- Objetivos específicos.- El presente capítulo tiene los siguientes objetivos específicos:

a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;

b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;

c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

d) Proceder al reconocimiento de edificios de carácter y propiedad o nuda propiedad municipal construidos sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción. Al ser edificios municipales, se incluirán los estudios completos de diseño y construcción para ser revisados por la entidad competente.

Artículo 2013.- Reconocimiento por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes de propiedad

1020

o nuda propiedad municipal se lo realizará siempre y cuando la edificación cumpla con los requisitos de construcción exigidos de conformidad con las normas técnicas al tiempo de la edificación. En caso de no existir normas técnicas al momento de la edificación, los técnicos municipales valorarán las condiciones de construcción y emitirán un informe técnico que motivará la emisión del Permiso de Construcción en Inmuebles Municipales a través del respectivo acto administrativo.

Artículo 2114.- Valores a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes de propiedad o nuda propiedad municipal.- No hay obligaciones tributarias u otras prestaciones económicas relacionadas con la emisión o mantenimiento de la Permiso de Construcción en Inmuebles Municipales sobre cualquier edificación de propiedad o nuda propiedad municipal, en virtud que el sujeto activo de dicha obligación es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- 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 y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos

200

propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, *hasta en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.*

TERCERA.- Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial. *A los 6 meses, deben depositar una garantía de las previstas en la LEY, generación de intereses. Una vez realizado el convenio el administrado debe realizar el pago en efectivo del 20% del valor total. Pago máximo 5 meses.*

QUINTA.- Dentro del plazo de año, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, las autoridades competentes emitirán las resoluciones respectivas con el fin de regularizar las edificaciones existentes en propiedad o nuda propiedad municipal.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la

administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido a la presente ordenanza de reconocimiento, en el plazo concedido.

TERCERA.- Los administrados que sean propietarios de edificaciones existentes en asentamientos de hecho debidamente legalizados, para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, deberán contar con el título de propiedad individualizado.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de dos (2) años, 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.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones existentes

661

Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

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

~~CUARTA.- Las sanciones económicas que erróneamente se han impuesto por construcciones en las que la propiedad o~~

anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), previo a someterse al nuevo procedimiento.

SEGUNDA.- Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y estructurales; en caso de no contar con planos estructurales deberán adjuntar un estudio estructural de la edificación validada por un profesional competente en la materia.

TERCERA.- En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la LMUREE 22.

CUARTA.- La Agencia Metropolitana de Control a través del sistema de control informará a las Administraciones Zonales respecto de las

28/198

nuda propiedad es del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, serán revertidas o anuladas por las autoridades municipales que emitieron las sanciones económicas.

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.

QUINTA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEXTA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

SÉPTIMA.- 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.

197
tbl

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial. **(PENDIENTE)**

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

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al reconocimiento de las edificaciones existentes es de cinco (5) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados con la multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

SEGUNDA.- Los 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.

196

26 SF 017

Quito,
Oficio STHV-DMGT

5440

Ingeniera
Anabel Vintimilla
ADMINISTRADORA ZONA CENTRO "MANUELA SAENZ"
Presente

De mi consideración:

Por disposición verbal del despacho del señor Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Administración a su cargo se nos remita el expediente original de la "Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco" que consta de 268 fojas, a efecto de generar una reunión de trabajo conjunta con los representantes de la mencionada cooperativa y funcionarios de la Municipalidad, con el objetivo de establecer el procedimiento a seguir para atender el requerimiento formulado por los representante de la citada cooperativa.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se genera el taller de trabajo, en el cual se concluye que el trámite a seguir del proyecto de edificaciones existentes de la "Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco", será a través de la Ordenanza Metropolitana de Registro y Reconocimiento de Edificaciones Existentes, una vez que sea aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito.

Es importante indicar que el proyecto de ordenanza indicado, se lo viene trabajando en esta Secretaría, el cual se lo pondrá en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo una vez concluida la propuesta.

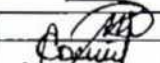
Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (s)

c.c. Despacho Concejal Sergio Garnica

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		2017-09-25
	Arq. Carlos Espinel		



COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN JUAN BOSCO DE QUITO

Av. Velasco Ibarra Sector Itchimbía Teléfono: 3162991 0984584295

Acuerdo Ministerial 0218

Quito Ecuador

Abita wech
29/11/2017
31/08/

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: Saenz	Quito, 24 de noviembre de 2017
	FECHA: 27/11/2017	
	HORA: 12:10	
	FIRMA: _____	
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL		QUITO

2015-071002

Ab. Sergio Garnica.

Presente.

De mis consideraciones.

A partir de las mesas de diálogos exigidas por representantes de la Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco y coordinadas por la Administración zonal Manuela Sáenz representada por la Arq. Anabel Vintimila, se ha convocado a diversas reuniones a Ing. Santiago Bentacourt de la Dirección Tributaria, Arq. Doris Tates de Catastros de la Zona Manuela Sáenz, Arq. Jacobo Herdoiza con sus técnicos de la Secretaria de Hábitat y Vivienda, para analizar la problemática de propiedad horizontal en donde la cooperativa ha cumplido con los acuerdos planteados:

- La CVSJB ha cumplido con todos los requerimientos jurídicos del municipio como es la escritura global, certificado de registro de la propiedad, acuerdos ministeriales, registros de socios en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y documentos de levantamientos de hipoteca del municipio y de la Cámara de Comercio Quito.
- La CVSJB ha cumplido con los requisitos técnicos como la entrega de planos arquitectónicos geo referenciados, planos de cabidas, bordes de quebrada e incluso se realizó planos de propiedad horizontal,
- La CVSJB ha realizado los pagos de impuestos prediales e impuestos por obras en el distrito reflejados en el sistema hasta el año 2016 en su totalidad.
- En el año 2017 en el sistema del municipio aparece un valor a pagar por el año 2016 de \$ 39 808,72 dólares por recargo predial e interés de mora y para el año 2017 un valor de \$ 39 310,83 dólares dando un total de \$ 79 119,55 dólares; La CVSJB envió en enero un oficio al Ing. Santiago Bentacour director de la Dirección Tributaria solicitando la exoneración de los impuestos prediales, la recarga y multa. La Dirección Tributaria en la mesa de dialogo de mayo informa a la cooperativa que cambien el oficio por otro solicitando la aplicación de la ordenanza 61 para la obtención de la rebaja de los impuestos por ser una cooperativa de vivienda de interés social.
- La Dirección Tributaria no ha dado una respuesta ya que no sabe cómo aplicar la ordenanza 61.
- Catastro de la Administración Zona Manuela Sáenz realizó una inspección para revalorizar el avalúo de la cooperativa ya que está sobre valorada.
- Se realizó una mesa de dialogo con técnicos de la Secretaria de Hábitat y Vivienda y delegados de la concejalía de Sergio Garnica en la que se manifiesta que a la cooperativa de vivienda San Juan Bosco se debe aplicar la ordenanza de regularización de infraestructuras informales donde se aprobaría los condominios tal como están, para luego tramitar la escritura de propiedad horizontal en una segunda fase.

272



COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN JUAN BOSCO DE QUITO

Av. Velasco Ibarra Sector Itchimbía Teléfono: 3162991 0984584295

Acuerdo Ministerial 0218

Quito Ecuador

- Se ha realizado tres reuniones con la concejala Luisa Maldonado quien ha prestado gran apertura y ha convocado a mesas de dialogo a Secretaria de Hábitat y Vivienda, Dirección Tributaria y Catastros para analizar el estado de la cooperativa, donde se trazó una hoja de ruta en la cual La secretaria de hábitat y vivienda prometió tener el borrador de la ordenanza lista para entregar a la comisión de uso de suelo para octubre 18 y que hasta el momento no se ha obtenido respuesta.
- Dirección tributaria ofreció reunirse internamente con la Secretaria de Hábitat y Vivienda para buscar el mejor mecanismo para la rebaja de impuestos. Sin respuesta aun.

Con este contexto señor concejal y ante la demora de los departamentos técnicos del municipio, la Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco realizó su propia ordenanza en la que ponemos en su conocimiento para su análisis, estudio y sobre todo su aplicación para el debate en concejo metropolitano. Por tal razón solicitamos una reunión para revisar nuestra ordenanza.

Agradeciendo su atención nos despedimos.

Atentamente;

Edwin Gordon

Presidente.

281

PROYECTO DE ORDENANZA COOPERATIVA SAN JUAN BOSCO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito", cuenta con 16 años de asentamiento de hecho y consolidado 200 departamentos y 1000 habitantes aproximadamente en el sector oriental del parque Itchimbía. Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social fue reconocido tácitamente mediante resolución municipal de fecha 13 de julio de 2005, en la cual El Ilustre Municipio de Quito adjudica y exonera del 95% del valor Catastral en favor de los socios de la Cooperativa de Vivienda "San Juan Bosco de Quito" por tratarse de un asentamiento de familias de muy escasos recursos económicos.

Mediante el Acuerdo de fecha 4 de noviembre de 1998 ACTA DE ACUERDO MUTUO COOPERACIÓN Y COMPROMISOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ENTRE LA COOPERATIVA SAN JUAN BOSCO Y LA ADMINISTRACION ZONA CENTRO se establece por parte del Municipio de Quito la necesidad de reubicación de la cooperativa en el sector Nor oriental fuera de los límites del parque zonal Itchimbía y se evidencia la necesidad de plantear un sistema de vivienda progresiva y se enuncia que el acuerdo entrara en vigencia una vez concluidos los estudios del proyecto de vivienda por parte del Municipio de Quito.

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública del 5 de abril del 2001 resolvió autorizar la venta directa de las áreas útiles 1 y 2 para construcción de bloques de vivienda, comodato del área 3.

Mediante el Convenio de fecha 26 de junio del 2001 El Municipio Metropolitano de Quito suscribió un CONVENIO DE COOPERACION ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO COOPERATIVA SAN JUAN BOSCO DE QUITO Y LA CONSTRUCTORA ECO&ARQUITECTOS que tiene por objeto definir, normar y llevar a cabo un proceso de cooperación interinstitucional para desarrollar la ejecución del programa habitacional de la Cooperativa San Juan Bosco de Quito, por el cual el Ilustre Municipio de Quito se compromete a dotar de lotes con servicios y el Ministerio de la Vivienda a Asignar los bonos de la Vivienda a los Socios de la Cooperativa de Vivienda Urbana San Juan Bosco de Quito.

En el año 2003 fue aprobada la licencia de construcción y declaratoria de propiedad horizontal, que por motivos de diferencia de áreas, no pudo ser inscrito en el registro de la propiedad, y según ordenanza 156 el proceso quedo anulado. Por aquello actualmente La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito", no cuenta con el registro de planos arquitectónicos, licencia de construcción y licencia de propiedad horizontal, a fin de permitir que los legítimos poseionarios cuenten con escrituras que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria del 7 de julio de 2005 resolvió autorizar la venta directa del área restante de los lotes municipales 1 y 2 a favor de la Cooperativa san Juan Bosco de Quito para posibilitar la consolidación de la propiedad en un cien por cien.

En cumplimiento del Acta de Compromisos firmada el día 10 de mayo del 2017 entre la Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" y la

Administración Zonal "Manuelita Sáenz" para que la Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco pueda declarar sus bienes en régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a la obtención de la licencia de construcción y declaratoria de propiedad horizontal de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") 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 expresa 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 artículo 240 de la Constitución establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

Que, el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, Página 1 de 11 , mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (b) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (c) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.";

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 de' COOTAD establece que: "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)";

Que la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: "(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.";

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ") establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, para este procedimiento se basa también en lo que estipula La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece d Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, Anexo Único, en la parte pertinente estipula Artículo... (21).- Instrumentos complementarios.- c) Los planes de escala parroquial o sectorial: (II) Planes Especiales, artículo 25, numeral 1 "Son los instrumentos de planeamiento de la Administración Metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente", y el numeral 4 "Estos planes se realizarán por iniciativa metropolitana, a través de la Administración Zonal correspondiente y la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda; o, por iniciativa privada. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano".

Que, la ordenanza 156 favorece la iniciativa privada (administrado), Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial, Artículo... (82).- Ámbito de aplicación.- "Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital" al artículo 83 , numeral 1, literal a "El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (20). Su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:

(i) La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;

279
2

(ii) El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;

(iii) El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;

(iv) La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,

(v) Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación”.

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA PLANIFICACION ARQUITECTONICA Y PROPIEDAD HORIZONTAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA DE INTERES SOCIAL SAN JUAN BOSCO DE QUITO A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social “San Juan Bosco de Quito”, ubicado en el sector del Itchimbía, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño. En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social “San Juan Bosco de Quito” y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de las edificaciones son las determinadas en los planos arquitectónicos, los cuales forman parte integrante de esta ordenanza. Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Predio: 3558817

Clave catastral: 20003 01 008

Área verde comunal: 3.857,82 m²

Equipamiento comunal: 187,53 m²

Área de vías y pasajes: 4.173,86 m²

Área de aceras: 2.215,75 m²

Área de estacionamientos comunal (38) : 429,74 m²

Área de viviendas (200): 14.883,16 m²

Área de circulación comunal interior: 2.065,04 m²

Área de terrazas comunales: 503,35 m²

Área de secado y lavado: 3.213,00 m²

Área total del lote: 15.191,19 m²

Área bruta total: 17.135,73 m²

El número total de viviendas (departamentos y suites) es de 200, signados del uno (1) al doscientos (200), cuyo detalle es el que consta en los planos arquitectónicos que forman parte de la presente Ordenanza.

Linderos:

Norte: Quebrada abierta, parque Itchimbía, en 55,05 m.

Sur: Cooperativa de Vivienda ASEDIM, en 107,99 m

Este: talud, av. Velasco Ibarra, en 401,31 m.

Oeste: Talud, Parque Itchimbía, en 403,81m

Artículo 3.- Zonificación.- Se mantiene de la siguiente manera:

Zonificación: D5 (D304-80);

Forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica;

Lote mínimo: 300,00 m²;

Número de pisos: 4 pisos;

COS planta baja: 80%,

COS total: 320%;

Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano.

Artículo 4.- Forma de ocupación.- La edificación se construirá de forma continua sobre línea de fábrica. No se permiten voladizos, de existir balcones, éstos se proyectarán dentro del volumen arquitectónico. Las molduras y salientes tendrán un máximo de veinte centímetros (0,30 m) desde la línea de fábrica.

Artículo 5.- Uso del suelo.- La residencia se emplaza en conjuntos multifamiliares cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios en la planta baja sobre las vías. La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" designara un espacio público en coordinación con la Administración Zonal "Manuelita Sáenz" para el uso de actividades de comercio (bares y comidas) permanentes fuera de los bloques multifamiliares

Artículo 6.- Edificación.- Las edificaciones dentro del Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

Los bloques multifamiliares serán continuos en su construcción y altura, excepto donde se indique lo contrario en los planos. La altura final será de 16,00 m, cuatro pisos.

278₃

Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público, no se permite construir planos ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público.

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse por parte de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" serán las que consideren adecuadas, especialmente la implementación de equipamiento comunitario en coordinación con la Administración Zonal "Manuelita Sáenz", ya que el Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" ya posee todas las obras de infraestructura: Calzada: 100%, Aceras: 100% , Bordillos: 100% , Agua Potable 100%, Alcantarillado 100% , teléfonos 100%, energía eléctrica 100%.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial de mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Del plazo de ejecución de las obras, del control de ejecución de las obras, de la multa por retraso en ejecución de obras y de la garantía de ejecución de las obras.- no procede

Artículo 8.- Saneamiento.- Las aguas lluvias, al igual que el del sistema de recolección y conducción de aguas negras del Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" verterán directamente al Río Machángara, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual se coordinará con la EPMAPS. El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado, realizado y supervisado por la EPMAPS.

Artículo 9.- Energía Eléctrica y Alumbrado Público.- El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. La implementación y construcción de este servicio será realizada por la Empresa Eléctrica Quito SA. El tendido de baja tensión será subterráneo. Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

Artículo 10.- Teléfonos y Comunicaciones.- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingreso al Conjunto Habitacional "San Juan Bosco". La implementación y construcción de este servicio será realizada por la CNT. La colocación de antenas debe efectuarse en la tapa grada (área comunal).

Artículo 11.- Aceras.- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles. Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro. La arborización, luminarias y mobiliario en general deben emplazarse en la banda de césped. Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas y señalizadas. Ancho mínimo 1,20 m.

Artículo 12.- De las vías.- La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 16 años de existencia, con 100 % de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano. Los tipos y características de las vías al que se refiere esta Ordenanza son las siguientes:

a. Vía interna principal: Av. Demetrio Aguilera, que atraviesa el Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" de ele sur-norte y permite el acceso al conjunto, ésta será adoquinada ancho de calzada 9 m. doble vía

b. Vía internas secundarias: Que une los bloque multifamiliares: ancho entre líneas de fábrica de 6,00 m., éstas serán adoquinadas, doble vía

Artículo 13.- Parquederos.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueben por excepción la no existencia del número suficientes de parquederos conforme lo establece las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No se permitirá estacionamientos permanentes en la vía pública.

Artículo 14.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios de la Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" no transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal y se someten a la exoneración por la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD.

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras. Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio para el Conjunto Habitacional "San Juan Bosco", pueden ubicarse dentro de un área que no interfiere en la libre circulación y no en las aceras. Al interior del Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" debe colocarse el siguiente equipamiento: Arborización: mínimo un árbol por cada bloque multifamiliar, a sembrar en áreas exteriores y en la parte del césped de las aceras con su respectivo protector.

Artículo 16.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito", presentará previo a la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" está obligado a obtener, previo al licenciamiento de habitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el Administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenaza naturales contempladas en la ordenanza N° 127

Solicitar Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), Secretaria de Gestión de riesgos, Administración Zonal "Manuelita Sáenz", la implementación de las obras de mitigación previstas.

Como el lote se encuentra en zona de protección de quebrada y talud. La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" está obligada a obtener, previo al

licenciamiento de habitación o construcción, solicitara la definición de borde de quebrada a la Dirección Metropolitana de Catastros.

Artículo 17.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 18.- De la propiedad.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso comunal señaladas expresamente como tales en el proyecto, así como el resto del suelo conformado por los bloques de viviendas es de propiedad privada, con los usos de suelo establecidos y la zonificación asignada.

Artículo 19.- Condiciones de habitabilidad.- Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad deberá constar estará incorporado obligatoriamente en todos los documentos de la venta de las viviendas de forma que el comprador y/o adjudicatario conozca los derechos y acepte las obligaciones y responsabilidades que adquiere respecto al Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" y al espacio comunal. Además en dichas escrituras deberá constar la obligación de incluir el reglamento mencionado en todas las transferencias posteriores del inmueble de forma que se asegure el cumplimiento permanente del mismo en el futuro. La Administración Zonal "Manuelita Sáenz" verificara el cumplimiento de este reglamento a través de la comisaria respectiva

Artículo 20.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones de la vivienda, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 21.- Exoneración.- Dado que la La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" es un proyecto con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que este Conjunto Habitacional "San Juan Bosco" sean tramitados con:

- **Exoneración total de los pagos de tasas municipales:** Tasa de aprobación, garantías, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Permiso de Habitabilidad, entre otros.

Artículo 22.- NOTAS SUPLETORIAS.-

La aprobación de planos arquitectónicos, licencia de construcción y aprobación de propiedad horizontal, con el carácter de construcción existente no regularizada, serán realizadas por la Administración Zonal "Manuelita Sáenz" en la jefatura correspondiente, con a la presentación de los siguientes requisitos por parte de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito":

- Copia de escrituras del predio, con la respectiva razón de inscripción
- Certificado de gravámenes actualizado, en el que conste que el predio está libre de gravámenes,
- IRM original, con la Información adicional respectiva (Observaciones)
- Copia de documentos habilitantes de La Cooperativa de Vivienda Urbana de Interés Social "San Juan Bosco de Quito" y del profesional a cargo
- 3 juegos de planos arquitectónicos georeferenciado con coordenadas WGS84 TM QUITO, impresión y digital que contengan la información necesaria del levantamiento existente.
- 3 copias de los cuadros de alícuotas, áreas comunales y linderos en físico y cd
- 2 juegos de planos estructurales
- Copia del estudio de suelos

En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

QUITO, 23 DE SEPTIEMBRE DEL 2017



SR. EDWIN GORDON GUAILACELA
PRESIDENTE

COOPERATIVA SAN JUAN BOSCO DE QUITO



SR. GUIDO ROMAN ARAUJO
GERENTE

COOPERATIVA SAN JUAN BOSCO DE QUITO

AZUL 2015
ROSSO INCORPORADO

Observaciones
realizadas en
mesa de trabajo
del 15-10-2017

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES

VERSIÓN OCTUBRE DE 2015

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiera 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.

CONSIDERANDOS

EXPEDICIÓN

- "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes"

1.- OBJETO

- Reconocimiento de construcciones informales existentes públicas y privadas;
- Construcciones informales existentes: Las ejecutadas sin autorización municipal;
- Autorización a través de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 22).

2.- TÍTULO JURÍDICO

- Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes (LMU 22).

3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de aplicación obligatoria.

casos de recuentos
públicos y privados

4.- PLAZO DE VIGENCIA

- Indefinida

5.- NATURALEZA Y ALCANCE

- Reconocer la existencia de una edificación informal, a través de un acto administrativo (LMU 22) emitido por las Administraciones Zonales;
- No regulariza las actividades económicas de cualquier naturaleza que se realicen en la misma.

Según texto aprobado por la CUS Ord. Reconocimiento del 23 de octubre de 2015.
DMGT/ 2017-11-07

275

6.- OBJETIVOS

- Reconocer las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes; debiendo indicar que en lo que respecta a las edificaciones 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 y cuenten con escrituras individualizadas.
- Las edificaciones existentes en los asentamientos legalizados que se encuentren en zonas catalogados como en riesgo mitigable, previamente a entrar en el proceso de reconocimiento, deberán ejecutar las medidas de mitigación pertinentes.
- Actualizar el catastro de las edificaciones existentes reconocidas y la información del Registro de la Propiedad.

7.- BENEFICIOS

- El acceder al reconocimiento, permite al administrado que su edificación pueda sujetarse bajo el régimen de propiedad horizontal a fin de individualizar las unidades constructivas y realizar futuras transferencia de dominio;
- Proceder al reconocimiento de edificaciones informales que han ejecutado modificaciones, ampliaciones y que hayan obtenido autorizaciones municipales anteriormente.

8.- CASOS NO ADMISIBLES

- 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;
- Las edificaciones informales existentes con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación;
- Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial;
- Edificaciones informales existentes con construcciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen ser propietarios;
- Las edificaciones informales existentes implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable;
- Las edificaciones informales existentes que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;

- Las edificaciones informales 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 informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, y sistema de evacuación de aguas servidas;
- Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,
- 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.

AHHC con
afiliación
de integro

8.- INICIATIVA PARA EL RECONOCIMIENTO

- Municipal y,
- Privada

9.- FACULTAD DE PRIORIZACIÓN

- 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 el reconocimiento de edificaciones informales existentes por iniciativa municipal.

10.- AUTORIDAD COMPETENTE PARA CONFERIR LA LICENCIA

- Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

11.- REQUISITOS

- Levantamiento de planos arquitectónicos sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Escrituras inscritas;
- Certificado de gravámenes;
- Actualización catastral por diferencias o excedentes de áreas; y,
- Matriz del diagnóstico estructural de la edificación.

12.- PROCEDIMIENTO

- Previo a otorgar la LMU 22 por parte de las Administraciones Zonales, las Entidades Colaboradoras en un procedimiento simplificado verificarán el levantamiento de los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes hasta un área de 120 m² y un piso de altura, las cuales no requerirán del diagnóstico estructural de la edificación;

Según texto aprobado por la CUS Ord. Reconocimiento del 23 de octubre de 2015.
DMGT/ 2017-11-07

Que el 1
del 2PH

Aquí edilidad,
debe tener
274

- Previo a otorgar la LMU 22 por parte de las Administraciones Zonales las edificaciones que superen los 120 m² y tengan dos pisos de altura en adelante deberán adjuntar el levantamiento de los planos arquitectónicos y el diagnóstico estructural de la edificación, en un procedimiento ordinario las Entidades Colaboradoras emitirán los informes técnicos correspondientes de verificación;
- 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, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alcuotas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

14 13.- CONDICIONES PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL

- Haber obtenido la LMU 22.

15 14.- NULIDAD DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO

- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información de que para la concesión de la licencia de reconocimiento 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 por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

16 15.- RESPONSABILIDAD POR EDIFICACIÓN

- El propietario se compromete a través de un profesional estructural competente a presentar la matriz del diagnóstico estructural de la edificación previo a la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes LMU 22.

17 16.- TARIFA A PAGAR POR LOS INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS POR LAS ENTIDADES COLABORADORAS

- Informes técnicos de levantamiento arquitectónico.
- Informe técnico del diagnóstico estructural; y,
- Informe técnico de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

18 17.- VALOR A PAGAR POR LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES. - Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

Según texto aprobado por la CUS Ord. Reconocimiento del 23 de octubre de 2015.
DMGT/ 2017-11-07

LMU 22: 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:

$$R1 = AB1 \times C1 \times F1$$

- **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)
41 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
600 en adelante	3.6 x 1000

- **R2:** Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la fórmula R2; 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.

$$R2 = AB2 \times C2 \times F2$$

- **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); *donde (q) y (b) se refieren al área construida en exceso*
- **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)
41 - 120	1.5 %
121 - 240	2.5 %
241 - 600	3.0 %
600 en adelante	4.0 %

*porcentaje
diferencial
(en construcción)*

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 observará 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**.
- **R3**: 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 las áreas de los coeficientes de edificabilidad establecidos en la normativa vigente tales como: voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, 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:

$$R 3= R 1 +R 2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida R3 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.

17.- SANCIONES Y MULTAS

- 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 informales existentes, en un plazo de tres (3) años a partir de la sanción de la presente ordenanza;

Según texto aprobado por la CUS Ord. Reconocimiento del 23 de octubre de 2015.
DMGT/ 2017-11-07

- Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento de edificaciones informales 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;
- 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 Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente;
- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22.; de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes;
- Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, 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.
- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**
- **DISPOSICIONES GENERALES**
- **DISPOSICIONES FINALES**

Nota: Texto en rojo agregado a la versión del año 2015.

Texto integrado
en mesa de trabajo
de 15-11-2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La evolución del desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de 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 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.

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.

1
(271)

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

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 *Ibíd*em 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 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 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 494 *Ibíd*em 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, 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 registro y 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, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone que 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; además se indica que 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.

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

EXPIDE:

ORDENANZA METROPOLITANA DE REGISTRO Y RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes públicas y privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, a partir de la sanción de la presente ordenanza. Dicho registro se lo realizará adjuntando los planos de la edificación previo a la emisión del informe técnico emitido por las Entidades Colaboradoras; posterior a ello, la Administración Zonal correspondiente a través de una razón, autorizará el registro de la edificación existente; 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.

Una vez que se emita el acto administrativo de registro, el administrado, podrá iniciar el reconocimiento de la edificación, a través de la presentación de una Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación suscrito por un profesional competente en la materia en las Entidades Colaboradoras, mismas que emitirán el Certificado de Conformidad Estructural previo al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes LMU (22).

Artículo 2.- Títulos Jurídicos. Los títulos jurídicos que contiene los actos administrativos de autorización se denominarán "Registro de Edificación Informal Existente" (REE) y "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes", LMU (22).

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

Artículo 4.- Naturaleza y alcance. El "REE" es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad autoriza el registro de la edificación existente y dispone la actualización del catastro municipal.

La LMU (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce formalmente una edificación de manera integral que fue construida sin obtener las autorizaciones respectivas.

Los procesos de registro y reconocimiento no regularizan las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.

Artículo 5.- Objetivos específicos. La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Reconocer las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes; debiendo indicar que en lo que respecta a las edificaciones 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 y cuenten con escrituras individualizadas.

b) Actualizar el catastro de las edificaciones existentes registradas y la información del Registro de la Propiedad.

c) Registrar las intervenciones constructivas informales existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con autorizaciones municipales otorgadas anteriormente.

d) Registrar las edificaciones informales existentes que han ejecutado intervenciones constructivas en zonas de riesgo mitigable, que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

e) Registrar las edificaciones informales existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá

presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMU (22).

- Proceder al registro de edificaciones informales existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con construcciones 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 establecida.
- Proceder al registro de edificaciones informales existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con construcciones las áreas afectadas; deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula establecida, 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 informales existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago por derecho urbanístico, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula definida para el efecto.
- Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que no existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal notificar a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que esta tome las medidas legales pertinentes.

f) Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, además las construcciones 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, se sujetarán al pago por derecho urbanístico, según la fórmula R2,

g) Reconocer las edificaciones existentes previo su registro y el cumplimiento de la evaluación física de la estructura existente, a través de una "Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación".

h) Garantizar que las edificaciones informales existentes dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito cumplan con las recomendaciones que determine el diagnóstico estructural de la edificación, a efectos de minimizar ciertas eventualidades naturales o antrópicas.

Artículo 6.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:

Para los que se acojan al “Registro de Edificación Informal Existente” (REE).- Los beneficios del REE son los siguientes:

- Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiera Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble.
- El acceder al registro y posteriormente al reconocimiento, permite al administrado que su edificación pueda sujetarse bajo el régimen de propiedad horizontal, a fin de individualizar las unidades constructivas y realizar futuras transferencia de dominio.

Para los que se acojan al proceso de reconocimiento y obtención de la LMU 22.- Los beneficios que se obtienen del “Registro de Edificación Informal Existente” (REE), los beneficios del reconocimiento son:

- Acceder al proceso de reconocimiento, implica el diagnóstico estructural de la edificación, lo cual permitirá al administrado, disponer de un hábitat seguro para él y su familia; además una vivienda adecuada.
- Realizar modificaciones y ampliaciones a la edificación reconocida.
- 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 7.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al registro y reconocimiento, las siguientes:

Edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

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

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

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

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

Las edificaciones informales 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 informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación;

Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

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.

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.

Es importante aclarar que las excepciones antes invocadas, serán verificadas en el proceso de actualización catastral por la unidad competente.

Artículo 8.- Iniciativa para el registro y reconocimiento. El registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 9.- Facultad de priorización. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes por iniciativa municipal.

Artículo 10.- Autoridad competente para conferir el registro y la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento del registro y la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 11.- Requisitos y procedimiento. El registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes deberán cumplir el procedimiento y requisitos establecidos por la dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución administrativa.

Para iniciar el registro y 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 registro a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones iguales o inferiores 120 m² de construcción y un piso de altura, las cuales no requerirán de la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El registro y reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones superiores a 120 m² y dos pisos de altura, en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación.

El reconocimiento de las edificaciones informales existentes por iniciativa del peticionario, se realizará a través de un procedimiento ordinario. Con la información previamente presentada en el proceso de registro, se debe adjuntar adicionalmente la Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación, suscrita por los profesionales competentes en la materia.

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, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alícuotas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 12.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal. Las edificaciones que hayan obtenido el registro y 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.

En edificaciones que hayan sido declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, y se sometan al registro y reconocimiento, los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario con la autorización de los copropietarios con el porcentaje establecido en la Ley, podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 13.- Nulidad del registro y la licencia de reconocimiento. Los administradores 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 por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad del registro y 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 14.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones informales existentes implican, someterse al registro de la edificación y posteriormente a ejecutar la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación a través de un profesional competente en la materia, previo a la obtención de la licencia LMU 22, de conformidad a los procedimientos establecidos.

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 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 informales 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 15.- Valor a pagar por el informe técnico del registro emitido por las Entidades Colaboradoras y, tasa retributiva por la autorización del registro de las edificaciones informales existentes, por parte de la municipalidad. Para la obtención del informe técnico de registro en las Entidades Colaboradoras y la tasa retributiva de autorización del registro por parte de la municipalidad, se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:.....

Artículo 16. Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes. - Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

LMU 22: 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:

$$R1 = AB1 \times C1 \times F1$$

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).

R2: Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago según la formula R2;

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.

$$R 2 = AB2 \times C2 \times F2$$

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)
41 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
600 en adelante	3.6 x 1000

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 observará 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**.

R3: 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:

$$R 3 = R 1 + R 2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida R3 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 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.- Los administrados que sean propietarios de edificaciones informales existentes en **asentamientos de hecho** debidamente legalizados, para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones informales existentes a través de la presente ordenanza, deberán contar con el título de propiedad individualizado.

CUARTA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitirá en un término de sesenta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los requisitos y flujos de los procedimientos para el registro y reconocimiento de las edificaciones existentes, referida en el artículo 11 de esta ordenanza.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- 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.

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.

SÉPTIMA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes, 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.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA.- Previo a solicitar el reconocimiento de las edificaciones informales existentes, en base a la categorización de los volúmenes constructivos que constarán en la resolución administrativa que para el efecto emitirá la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los interesados deberán presentar en base a una Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación existente, elaborado por un profesional competente en la materia.

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 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 registro y reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y la Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; y, además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la 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 registro y/o 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 Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22; de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes.

OCTAVA.- Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, 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.

NOVENA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

DÉCIMA.- 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 registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes es de tres (3) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados 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.

SEGUNDA.- 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 informales existentes, luego del plazo concedido en la presente ordenanza.

TERCERA.- 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.

265

Quito,
Oficio SHV-DMGT
Referencia: GDOC-2017-102791

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2017-2629 de 20 de septiembre de 2017, mediante el cual informa que la Comisión de uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el 28 de agosto de 2017, resolvió: disponer a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en el plazo de 15 días se remita el proyecto de ordenanza de Registro y Reconocimiento de Edificaciones informales Existentes que ha venido siendo analizado y discutido por la Comisión de uso de Suelo hasta el mes de octubre del 2015, proyectando en dicho texto y de manera fundamental el acoger todos los aspectos que fueron debatidos hasta esa fecha y además los siguientes:

1. Una categorización de volúmenes constructivos que para su reconocimiento parta de procedimientos simplificados para las áreas de reducida magnitud, hasta otras de mayor énfasis según su mayor dimensión y complejidad o futura habilitación en propiedad horizontal.

Para proceder al registro las edificaciones informales existentes con áreas de construcción desde 41 m² hasta 120 m² y un piso de altura se acogerán a un "procedimiento simplificado"; esto es al cumplimiento de requisitos y los planos arquitectónicos implantados en el levantamiento del lote georreferenciado, debiendo aclarar que no requiere el diagnóstico estructural de la edificación para la obtención de la LMU 22.

En lo que respecta a las edificaciones, que superan los 120 m² en adelante y a partir de dos pisos de altura, se acogerán a un "procedimiento ordinario"; esto es al cumplimiento de requisitos y la presentación de planos arquitectónicos implantados en el levantamiento del lote georreferenciado y la "Matriz de datos del diagnóstico estructural" correspondiente, para obtener la LMU 22.

2. Un principio de reconocer solamente lo que se encuentra en condiciones de habitabilidad, mientras que lo no finalizado sigue el procedimiento de licenciamiento regular.

Lo manifestado se encuentra señalado en el artículo 7 de la propuesta de ordenanza, en lo que hace relación a las "Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza".

3. Un planteamiento determinado sobre el reconocimiento de volados y radios de curvatura;

Lo manifestado se encuentra establecido en el artículo 5 de la propuesta de la ordenanza, en lo que respecta a los "objetivos específicos".

4. Aclarar la posibilidad de reconocimiento en construcciones sucesivas en alturas, justificando su procedencia con estudios estructurales.

En la propuesta de ordenanza se establece que en edificaciones que superen los 120 m² de construcción y a partir de los dos (2) pisos de altura requieren presentar o realizar la "Matriz de datos del diagnóstico estructural" de las edificaciones informales existentes.

5. El carácter de indefinido de la ordenanza, pero con un plazo mínimo de antigüedad de la edificación a reconocerse.

Consideramos que la propuesta de la presente ordenanza de Registro y Reconocimiento, debe tener un plazo determinado, para evitar se continúe con la informalidad de los procesos constructivos en el DMQ.

En lo que respecta a determinar el tiempo en la que ejecutó la edificación, consideramos que las edificaciones informales existentes pueden acogerse al procedimiento a partir de la sanción de la presente ordenanza.

6. Obligación de que las edificaciones futuras a la aprobación de asentamientos Humanos de hecho y Consolidados observen los procedimientos de licenciamientos regulares.

Lo manifestado se encuentra establecido en el literal a) del artículo 5 de la propuesta de la ordenanza, en lo que respecta a los "objetivos específicos y Transitoria Tercera".

7. Obligación del propietario de realizar estudios y obras de reforzamiento estructural o sismo resistentes.

Lo manifestado se encuentra establecido en el literal g) del artículo 5 de la propuesta de la ordenanza, en lo que respecta a los "objetivos específicos".

8. Un cuadro comparativo de ejemplos con los costos de la tasa de reconocimiento establecida de manera similar o igual a los de certificación por parte de la entidad colaboradora, así como los que se asimilarán a la Concesión Onerosa en derechos.

En lo que respecta a los costos del Registro de las edificaciones informales existentes, se señala en el artículo 14 que hace relación al valor a pagar por el registro.

COSTOS ACTUALES POR LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD

Entidad Colaboradora ECP-CAE-P

Secuencial ID	Área	Factor	Subtotal	IVA Total	Valor total por Proyecto
2016-536029-ARQ-ORD-01	4204,74	0,97	\$ 4 078,60	14% \$ 4 649,60	\$ 8140,38
2017-536029-ESTRUCT-IN-01		0,49	\$ 2 060,32	14% \$ 2 348,77	
2017-536029-PH-ORD-01		0,2425	\$ 1 019,65	12% \$ 1 142,01	
2016-3607637-ARQ-ORD-01	143,47	0,97	\$ 139,17	14% \$ 158,65	\$ 278,45
2016-3607637-ESTRUCT-IN-01_1		0,49	\$ 70,30	14% \$ 80,14	
2017-3607637-PH-ORD-01		0,2425	\$ 34,79	14% \$ 39,66	

Entidad Colaboradora DESINTECSA S.A.

Secuencial ID	Área	Factor	Subtotal	IVA Total	Valor total por Proyecto
2017-522754-ARQ-ORD-01	103,89	0,97	\$ 100,77	12% \$ 112,87	\$ 169,88
2017-522754-ESTRUCT-IN-01_1		0,49	\$ 50,91	12% \$ 57,01	
2017-390539-ARQ-ORD-01	374,10	0,97	\$ 362,88	12% \$ 406,42	\$ 712,29
2017-390539-ESTRUCT-IN-01		0,49	\$ 183,31	12% \$ 205,31	
2017-390539-PH-ORD-01_2		0,2425	\$ 89,78	12% \$ 100,56	
2017-3591223-ARQ-ORD-01	12160,43	0,97	\$ 11 795,62	12% \$ 13 211,09	\$ 23 153,46
2017-3591223-ESTRUCT-IN-01		0,49	\$ 5 958,61	12% \$ 6 673,64	
2017-3591223-PH-ORD-01		0,2425	\$ 2 918,50	12% \$ 3 268,72	

EJEMPLO

PREDIO No. 147041 - ACABADOS DE PRIMERA

ÁREA BRUTA O CONSTRUCCIÓN TOTAL= 1089.60 M2

TASA 1

$$R1 = AB1 * C * f1$$

R1= Edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la siguiente fórmula:

AB1*= área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción corresponde al *(avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación)*.

f1= 1*1000 factor fijo.

Área bruta de construcción a ser reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente **969.56 m2**

R1= 969,56*382.47*1/1000= 370.83 USD.

TASA 2

DERECHO URBANÍSTICO

R2= AB2*C*f2

AB2= área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción corresponde al *(avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación)*.

f2= factor diferencial en función de los rangos de áreas de construcción.

RANGOS m2 (en función del área construida en exceso).

- 41 a 240 0.004 % = 4/1000
- 241 a 600 0.008 % = 8/1000
- 600 en adelante 0.0015 % = 1.5 /1000

Área bruta o construcción total= 1089.60 m2

1089.60 - 969.56= **120.04 m2**

Área bruta de construcción en exceso a ser reconocida **120.04 m2**

R2= 120.04*382.47*0.004= 183.65 USD.

TASA 3

Sumatoria de la Tasa 1 y Tasa 2 del área total a reconocer, se descontará el área construida con autorización municipal.

R3= R1 +R2

R3= 370.83 + 183.65

R3= 554.48 USD.

9. Propuesta de tasa municipal y tarifario de la respectiva entidad colaboradora para los procesos de reconocimiento.

En lo que respecta a los costos del "**Registro**" de las edificaciones informales existentes, se señala en el artículo 15.

En lo que respecta a los costos de las tasas del "**Reconocimiento**" de las edificaciones informales existentes, se señala en el artículo 16.

10. Una simplificación del cuadro comparativo conocido por la Comisión en ésta sesión.

Sobre el cuadro solicitado, se anexa al presente expediente.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
c.c. Concejala Luisa Maldonado

Elaborado por:	Dt. Patricio Jaramillo A. Arq. Carlos Espinel P.		2017-10-12
----------------	---	--	------------

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La evolución del desarrollo de las zonas urbanas y de las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su inmensa mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los quiteños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de 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 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.

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.

261

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

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

Que, 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, 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 registro y 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, la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su Disposición Transitoria Tercera dispone que 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; además se indica que 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,

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

EXPIDE:

ORDENANZA METROPOLITANA DE REGISTRO Y RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto el registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes públicas y privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, a partir de la sanción de la presente ordenanza. Dicho registro se lo realizará adjuntando los planos de la edificación previo a la emisión del informe técnico emitido por las Entidades Colaboradoras; posterior a ello, la Administración Zonal correspondiente a través de una razón, autorizará el registro de la edificación existente; acto administrativo que actualizará el catastro municipal y la información del Registro de la Propiedad.

Una vez que se emita el acto administrativo de registro, el administrado, podrá iniciar el reconocimiento de la edificación, a través de la presentación de una Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación suscrito por un profesional competente en la materia en las Entidades Colaboradoras, mismas que emitirán el Certificado de Conformidad Estructural previo al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes LMU (22).

Artículo 2.- Títulos Jurídicos. Los títulos jurídicos que contiene los actos administrativos de autorización se denominarán "Registro de Edificación Informal Existente" (REE) y "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes", LMU (22).

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con las excepciones que se expresarán en este mismo cuerpo normativo.

260

Artículo 4.- Naturaleza y alcance. El "REE" es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad autoriza el registro de la edificación existente y dispone la actualización del catastro municipal.

La LMU (22), es el acto administrativo emitido por la Administración Zonal correspondiente mediante la cual la Municipalidad reconoce formalmente una edificación de manera integral que fue construida sin obtener las autorizaciones respectivas.

Los procesos de registro y reconocimiento no regularizan las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en dichas edificaciones.

Artículo 5.- Objetivos específicos. La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Registrar las edificaciones informales existentes que han ejecutado construcciones sin haber obtenido las autorizaciones municipales pertinentes; debiendo indicar que en lo que respecta a las edificaciones 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 y cuenten con escrituras individualizadas.

b) Actualizar el catastro de las edificaciones existentes registradas y la información del Registro de la Propiedad.

c) Registrar las intervenciones constructivas informales existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con autorizaciones municipales otorgadas anteriormente.

d) Registrar las edificaciones informales existentes que han ejecutado intervenciones constructivas en zonas de riesgo mitigable, que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

e) Registrar las edificaciones informales existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones informales existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá

presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio, previo a la obtención de la LMU (22).

- Proceder al registro de edificaciones informales existentes a línea de fábrica implantadas en lotes esquineros, que se encuentran ocupando con construcciones 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 establecida.
- Proceder al registro de edificaciones informales existentes a línea de fábrica, afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, que se encuentran ocupando con construcciones las áreas afectadas; deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula establecida, 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 informales existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago por derecho urbanístico, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula definida para el efecto.
- Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que no existen implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal notificar a la Agencia Metropolitana de Control sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que esta tome las medidas legales pertinentes.

f) Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, además las construcciones 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, se sujetarán al pago por derecho urbanístico, según la fórmula R2,

g) Reconocer las edificaciones existentes previo su registro y el cumplimiento de la evaluación física de la estructura existente, a través de una "Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación".

h) Garantizar que las edificaciones informales existentes dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito cumplan con las recomendaciones que determine el diagnóstico estructural de la edificación, a efectos de minimizar ciertas eventualidades naturales o antrópicas.

Artículo 6.- Beneficios. Los administrados que se acojan a los procedimientos descritos en la presente Ordenanza, tendrán los siguientes beneficios:

Para los que se acojan al "Registro de Edificación Informal Existente" (REE).- Los beneficios del REE son los siguientes:

- Permite convertirse en sujeto de crédito ante las entidades del Sistema Financiera Público o Privado, tomando en consideración que al registrarse el área real de la edificación se determinará el verdadero valor del inmueble.
- El acceder al registro y posteriormente al reconocimiento, permite al administrado que su edificación pueda sujetarse bajo el régimen de propiedad horizontal, a fin de individualizar las unidades constructivas y realizar futuras transferencia de dominio.

Para los que se acojan al proceso de reconocimiento y obtención de la LMU 22.- Los beneficios que se obtienen del "Registro de Edificación Informal Existente" (REE), los beneficios del reconocimiento son:

- Acceder al proceso de reconocimiento, implica el diagnóstico estructural de la edificación, lo cual permitirá al administrado, disponer de un hábitat seguro para él y su familia; además una vivienda adecuada.
- Realizar modificaciones y ampliaciones a la edificación reconocida.
- 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 7.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza. No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza, esto es al registro y reconocimiento, las siguientes:

Edificaciones con usos residenciales que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, es decir aquellas que no cuenten por cada unidad habitacional con cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación.

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

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

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

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

Las edificaciones informales 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 informales existentes que no cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado u otros sistemas de dotación y evacuación;

Edificaciones informales existentes cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

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.

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 8.- Iniciativa para el registro y reconocimiento. El registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 9.- Facultad de priorización. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes por iniciativa municipal.

Artículo 10.- Autoridad competente para conferir el registro y la licencia. - Las Administraciones Zonales, serán las autoridades administrativas competentes para el otorgamiento del registro y la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Informales Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 11.- Requisitos y procedimiento. El registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes deberán cumplir el procedimiento y requisitos establecidos por la dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución administrativa.

Para iniciar el registro y 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 registro a través del "*procedimiento simplificado*" se lo realizará en edificaciones iguales o inferiores 120 m² de construcción y un piso de altura, las cuales no requerirán de la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación; dentro del procedimiento establecido se le otorgará la LMU 22.

El registro y reconocimiento a través del "*procedimiento ordinario*" se lo realizará en edificaciones superiores a 120 m² y dos pisos de altura, en adelante; las cuales, podrán acceder al proceso de reconocimiento presentando el diagnóstico estructural de la edificación.

El reconocimiento de las edificaciones informales existentes por iniciativa del peticionario, se realizará a través de un procedimiento ordinario. Con la información previamente presentada en el proceso de registro, se debe adjuntar adicionalmente la Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación, suscrita por los profesionales competentes en la materia.

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, el cual será documento habilitante para la transferencia de dominio de las alícuotas producto de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 12.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal. Las edificaciones que hayan obtenido el registro y 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.

En edificaciones que hayan sido declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, y se sometan al registro y reconocimiento, los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario con la autorización de los copropietarios con el porcentaje establecido en la Ley, podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 13.- Nulidad del registro y la licencia de reconocimiento. Los administradores 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 por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad del registro y 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 14.- Responsabilidad por edificación. El reconocimiento de las edificaciones informales existentes implican, someterse al registro de la edificación y posteriormente a ejecutar la Matriz del diagnóstico estructural de la edificación a través de un profesional competente en la materia, previo a la obtención de la licencia LMU 22, de conformidad a los procedimientos establecidos.

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 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 informales 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 15.- Valor a pagar por el registro de las edificaciones informales existentes. Para la obtención del informe técnico de registro en las Entidades Colaboradoras se aplicará la siguiente fórmula que se expresa a continuación:.....

Artículo 16. Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes. - Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

LMU 22: 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:

$$R1 = AB1 \times C1 \times F1$$

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).

R2: Las edificaciones informales existentes que superan el área de construcción permitida por la zonificación vigente, se sujetarán al pago por **derecho urbanístico**, según la fórmula R2; 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.

257

$$R 2 = AB2 \times C2 \times F2$$

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)
41 - 120	0.9 x 1000
121 - 240	1.8 x 1000
241 - 600	2.4 x 1000
600 en adelante	3.6 x 1000

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 observará 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**.

R3: 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 derecho urbanísticos, es decir 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:

R 3= R 1 +R 2

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida R3 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 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.- Los administrados que sean propietarios de edificaciones informales existentes en **asentamientos de hecho** debidamente legalizados, para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones informales existentes a través de la presente ordenanza, deberán contar con el título de propiedad individualizado.

CUARTA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitirá en un término de sesenta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la resolución administrativa que establezca los requisitos y flujos de los procedimientos para el registro y reconocimiento de las edificaciones existentes, referida en el artículo 11 de esta ordenanza.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- 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 a 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 registro de las edificaciones existentes.

SÉPTIMA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes, 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.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA.- Previo a solicitar el reconocimiento de las edificaciones informales existentes, en base a la categorización de los volúmenes constructivos que constarán en la resolución administrativa que para el efecto emitirá la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los interesados deberán presentar en base a una Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación existente, elaborado por un profesional competente en la materia.

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 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 registro y reconocimiento de las construcciones, las cuales pueden ser reconocidas por etapas en un proceso continuo en el plazo establecido en la presente ordenanza, para lo cual deberán presentar planos arquitectónicos y la Matriz de datos que contenga el diagnóstico estructural de la edificación, suscrita por un profesional competente en la materia.

CUARTA. - En edificaciones anteriores en las que se depositó una garantía a fin de legitimar el proceso constructivo e incumplieron la normativa vigente; y, además se realizaron nuevas construcciones, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará a través de la Dirección Metropolitana Financiera, la garantía depositada por las infracciones cometidas, previo al otorgamiento de la 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 registro y/o 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 Matriz de datos del diagnóstico estructural de la edificación existente.

SÉPTIMA.- El plazo para iniciar las intervenciones constructivas será de tres (3) años, a partir de la fecha de expedición de la LMU 22; de no cumplir el plazo concedido, se revocará las autorizaciones concedidas y la Agencia Metropolitana de Control tomará las acciones legales pertinentes.

OCTAVA.- Una vez otorgada la licencia de reconocimiento de la edificación existente LMU 22, 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.

NOVENA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

DÉCIMA.- 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 registro y reconocimiento de edificaciones informales existentes.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA.- El plazo que tienen los administrados, para proceder al registro y reconocimiento de las edificaciones informales existentes es de cinco (5) años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, 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.

SEGUNDA.- 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 informales existentes, luego del plazo concedido en la presente ordenanza.

TERCERA.- 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.

955

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECORRIDO: <i>Savon</i>
	FECHA: <i>25/05/2017</i>
	HORA: <i>14:29</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: 



Oficio No.: SG- 1428
Quito D.M., 25 MAY 2017
Ticket GDOC: 2016-102791

Abogado

Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Señora

Káren Sánchez
Presidenta de la Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

Señora

Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presentes

De mi consideración:

Mediante oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, de 2 de agosto de 2016, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, remite el proyecto de "Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

En tal sentido, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría procedió a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, tras lo cual mediante oficio No. SG 1844 de 5 de agosto de 2016, esta dependencia remitió el mismo a las Comisiones de su Uso de Suelo; Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos, con el fin de que se canalice conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Concejala Ivone Von Lippke remite a esta Secretaría el oficio No. 146-IVL-CMQ-2017-JP, por el cual solicita el retiro del proyecto, por lo que comunico a ustedes que el proyecto de "Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la

254

asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", queda archivado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-05-25	

Copia: Original del expediente a las Secretarías de las Comisiones de Uso de Suelo; Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos.



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Vista
16/05/2017

GDOC.....2016-10279/.....

Oficio No. 146-IVL-CMQ-2017-JP
Quito, 16 de mayo del 2017

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado,
SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Por cuanto en calidad de Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio de fecha 11 de Julio del 2016, presenté un proyecto denominado, "Ordenanza Metropolitana que regula el Control Estructural de las Edificaciones y Construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, Gestión de Riesgos para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la Construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"; en vista de que ha transcurrido casi un año sin que se dé tramite al mismo, Y AL SER YO LA PROPONENTE DEL REFERIDO PROYECTO, MANIFIESTO QUE LO RETIRO Y DEJO SIN EFECTO LA PRESENTACIÓN DEL MISMO, situación que comunico a usted señor Secretario, para que oficialmente se lo tenga como no presentado, y se oficie a las Comisiones de Uso de Suelo ; Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos; y, Ordenamiento Territorial, para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Ivone Von Lippke
Concejala del Distrito Metropolitano de Quito

Revisado por JAPR	<i>[Firma]</i>
Revisado por RJAB	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 12h42
QUITO	16 MAY 2017
ALCALDE	NÚMERO DE HOJA

253



1844

05 AGO 2016

QUITO
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

GDOC: 2016-102791

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Señora
Káren Sánchez
Presidenta de la Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

Señora
Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presentes

De mi consideración:

En atención al oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, de 2 de agosto de 2016, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el control estructural de las edificaciones y construcciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito, gestión de riesgos para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y establece la asistencia técnica entre los Colegios Profesionales afines a la construcción de la Provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a las Comisiones competentes en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado.
- El proyecto no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por tratarse de un tema que no cuenta con regulación previa por parte del Cuerpo Edificio.

259

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a las Comisiones de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión conjunta de las Comisiones de Uso de Suelo, Ordenamiento Territorial; y, Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

DSCS

Copia: Alcaldía Metropolitana.