

Taller CUS-2015-10-23

Carlos Augusto Espinel Puyol <carlos.espinel@quito.gob.ec>

mié 21/10/2015 7:55

Para: alvarofiallos@outlook.com <alvarofiallos@outlook.com>;

Cc: ANA ZAMBRANO <anita-zambrano@live.com>; Edison Yopez Vinueza <edison.vinueza@quito.gob.ec>; Wuillan Patricio Jaramillo Arciniegas <william.jaramillo@quito.gob.ec>; Ricardo Danilo Mejia Davila <ricardo.mejia@quito.gob.ec>; Jacobo Herdoíza Bolaños <jacobo.herdoiza@quito.gob.ec>; Hugo Roberto Chacón Cobo <hugo.chacon@quito.gob.ec>;

📎 1 archivos adjuntos (41 KB)

Taller-ORD. 434-CUS-2015-10-23.docx;

Estimados

Remito archivo con texto de Ordenanza de Reconocimiento con ajustes y observaciones, para conocimiento del taller a efectuarse el 23 de octubre de 2015.

Arq. Jacobo Herdoíza, sugiere se incorpore en artículos o en una disposición el proceso de: **Reconocimiento-PH- vinculado al modelo financiero.**

Saludos cordiales,

Carlos Espinel P.
carlos.espinel@quito.gob.ec

3952300 Ext. 13743
Cel: 0988307768

23

Este mensaje ha sido examinado por Symantec Messaging Gateway y se considera libre de virus y spam.

195

Ord. Reconocimiento

Carlos Augusto Espinel Puyol <carlos.espinel@quito.gob.ec>

vie 16/10/2015 9:04

Bandeja de entrada

Para: alvarofiallos@outlook.com <alvarofiallos@outlook.com>;

Cc: ANA ZAMBRANO <anita-zambrano@live.com>; Edison Yopez Vinueza <edison.vinueza@quito.gob.ec>; Wuillan Patricio Jaramillo Arciniegas <william.jaramillo@quito.gob.ec>; paocrespo_12@hotmail.com <paocrespo_12@hotmail.com>; Luis Fernando Espin Dalgo <luis.espin@quito.gob.ec>;

📎 1 archivos adjuntos (41 KB)

Taller-ORD. 434-CUS-2015-10-16.docx; *txt 13-10-2015*

Estimados

Remito texto de Ordenanza de Reconocimiento con observaciones para que sean conocidas y discutidas en el próximo taller de la Comisión de Uso de Suelo. **(archivo con fecha 16 de octubre de 2015).**

Estamos a la espera de la convocatoria respectiva.

Saludos cordiales,

Carlos Espinel P.
carlos.espinel@quito.gob.ec

3952300 Ext. 13743
Cel: 0988307768



Este mensaje ha sido examinado por Symantec Messaging Gateway y se considera libre de virus y spam.

194

Taller de trabajo CUS-Ord. Reconocimiento

Carlos Augusto Espinel Puyol <carlos.espinel@quito.gob.ec>

mié 14/10/2015 8:08

Para: alvarofiallos@outlook.com <alvarofiallos@outlook.com>;

Cc: ANA ZAMBRANO <anita-zambrano@live.com>; Edison Yopez Vinueza <edison.vinueza@quito.gob.ec>; Wuillan Patricio Jaramillo Arciniegas <william.jaramillo@quito.gob.ec>; Ricardo Danilo Mejia Davila <ricardo.mejia@quito.gob.ec>;

📎 1 archivos adjuntos (38 KB)

Taller-ORD. 434-CUS-2015-10-13.docx; ~~txt~~ ORDZ 13-10-2015.

Estimado

Alvarito

Remito archivo con las observaciones realizadas a la Ord. de Reconocimiento del taller de 07 de octubre de 2015, que iba a ser tratado en el taller del 13 de octubre.

Por favor comunicar para la próxima reunión a las funcionarias de Áreas Históricas de la STHV; **al taller anterior no asistieron.**

Saludos cordiales,

Carlos Espinel P.
carlos.espinel@quito.gob.ec

3952300 Ext. 13743
Cel: 0988307768



Este mensaje ha sido examinado por Symantec Messaging Gateway y se considera libre de virus y spam.

192

RE: conocimiento

ANA ZAMBRANO <anita-zambrano@live.com>

lun 14/09/2015 9:13

Para: Carlos Augusto Espinel Puyol <carlos.espinel@quito.gob.ec>;

Estimado
Carlos

Le comunico que el día martes 15 de septiembre a las 10:00, si se desarrollará la mesa de trabajo de la comisión de Uso de Suelo con el Concejal Sergio Garnica tal como se acordó en la mesa anterior, en el transcurso del día se les hará llegar la convocatoria, y el día miércoles se les remitirá el nuevo proyecto con las observaciones en que la mesa de trabajo quede el día martes .

Con sentimientos de consideración y estima,

Anita

From: carlos.espinel@quito.gob.ec
To: anita-zambrano@live.com
CC: edison.vinueza@quito.gob.ec; pablo.salme@quito.gob.ec; wuillan_patricio@hotmail.com; hugo.chacon@quito.gob.ec
Subject: RE: conocimiento
Date: Mon, 14 Sep 2015 12:48:37 +0000

Estimada
Anita

Favor confirmar, el próximo taller para tratar el texto de la Ordenanza Sustitutiva a la Ord. 434 de Reconocimiento y Regularización de las Edificaciones Existentes es el día martes 15 de Septiembre a las 10:00 en la Sala 4 del Concejo.

Saludos cordiales,

Carlos Espinel P.
carlos.espinel@quito.gob.ec3952300 Ext. 13743
Cel: 88307768

De: ANA ZAMBRANO [mailto:anita-zambrano@live.com]**Enviado el:** sábado, 12 de septiembre de 2015 18:43**Para:** paocrespo_r2@hotmail.com; wuillan_patricio@hotmail.com; Edison Yepez Vinueza; jmauricio.montalvo@gmail.com; Ricardo Danilo Mejia Davila; pamendieta@quito.gob.ec; ferespin56@yahoo.es; alvarofiallos@outlook.com; Carlos Augusto Espinel Puyol**Asunto:** conocimiento

Estimados todos,

Respecto al proyecto de ordenanza del Concejal Sergio Garnica y que está siendo estudiada por la comisión de Uso del Suelo y mesas de trabajo, se les comunica que el día miércoles próximo, estaremos remitiendo el nuevo proyecto con las observaciones de la mesa de trabajo que presidió el Concejal Sergio Garnica.

Con sentimientos de consideración y estima
Atentamente,

192

21/2/2017

RE: conocimiento - ANA ZAMBRANO

Ana Zambrano

DESPACHO DEL CONCEJAL SERGIO GARNICA

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este e-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la entidad a la cual esta dirigido. Si usted no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje está prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenviarlo a su origen para comunicar la recepción equivocada y borre inmediatamente el mensaje y cualquier adjunto recibido. MDMQ no asume responsabilidad sobre la información, opiniones o criterios contenidos en este e-mail que no estén relacionados con negocios o actividades comerciales o funciones de su remitente.

Este mensaje ha sido examinado por Symantec Messaging Gateway y se considera libre de virus y spam.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un solar con **edificación**, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado **edificaciones** en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos como si fueran titulares de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que su derecho a la propiedad le sea legítimamente reconocido, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los muebles del Distrito Metropolitano de Quito.

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

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** 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 ibídem establece que: “*Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)*”;
- Que,** 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 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 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

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 concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes 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 integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;
- 2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;
- 3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,
- 4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;
- b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.
- d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:
 - Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
 - Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanas a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar ~~(que conste en el reglamento)~~ las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, para lo cual deberá presentar una declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio. ~~previo a la obtención de la LMUREE (22).~~

Los voladizos que excedan el área establecida 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 el tramo de la cuadra se determina que **existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el efecto.
- Si en 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:

- a) 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.
- b) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- c) Edificaciones con edificaciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas.
- d) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.
- e) 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;
- f) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- g) 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;
- h) 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;
- i) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,
- j) Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.

Artículo 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento en edificaciones inventariadas o que se encuentren en áreas patrimoniales solo procederá en caso de existir protección negativa, y requerirán informe favorable de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a esta ordenanza. *(pendiente convocar a funcionarios de áreas históricas)*

Artículo 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 8.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal.-

Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos-planimetrías de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre el que se levanta la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente,

Artículo 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información ~~que haga suponer~~ de que para

125-

la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado ~~información~~ documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no a ~~falsa que induzca a la autoridad otorgante a considerar la existencia de condiciones de habitabilidad o que haya servido de fundamento para considerar que el caso particular accede al reconocimiento,~~ deberá declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario; además el propietario se compromete a ejecutar todas las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes si la edificación se encuentra cercana a redes eléctricas, razón por la cual, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

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:

$$\text{LMUREE 1} = \text{AB1} \times \text{C1} \times \text{F1}$$

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)
----------------------------	-------------

1204

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, ~~que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente~~ se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 2} = \text{A2} \times \text{C2} \times \text{F2}$$

A2= Área bruta total de construcción. ~~en función del área construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).~~

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

50 % del valor de la licencia para las categorías A y B.

75 % del valor de la licencia para la categoría C

100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F.

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, **en-exceso** LRREE 2.

LMUREE 3= LMUREE 1 + LMUREE 2

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, **con planos aprobados y permiso de construcción** con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones **y las que habiendo obtenido autorizaciones** obtenidas anteriormente.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, *hasta en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.*

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

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial. A los 6 meses, deben depositar una garantía de las previstas en la LEY, **generación de intereses.** Una vez realizado el convenio el administrado debe realizar el pago en efectivo del 20% del valor total. **Pago máximo 6 meses**

en un máximo de 6 meses

J. Jarama

182

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

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










DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial. (PENDIENTE)

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

MESA DE TRABAJO-REVISIÓN ORDENANZA 434

07 de octubre del 2015

No	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONOS	FIRMA
1	Catalina Cepe	S6C T4 PC	peacrespo_12@hotmail.com	0993562676	
2	Martalvo, Mauricio	ARR	Mauricio.Martalvo@guano.gov.ec	0995066701	
3	Geovanny Ortiz	D. M. C.	Joselito.Ortiz@quito.gov.ec	0980479059	
4	Diego Badillo B	D.C	diego.badillo@gmail.com	0998168126	
5	Ricardo Mejía	DESARROLLO CONCEJAL PONCE	zapateitor@hotmail.com	0994686735	
6	CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gov.ec	0988307768	
7	Patricio Jaramillo	STHV.	Patricio.jaramillo@sthv.gov.ec	0987052725	
8	EDISON YEPEZ	PROCUR METROP.	edison.vincenti@quito.gov.ec	0995628054	
9	ALVARO FALLOS	DESP. SERGIO GARRIGA	alvarofallos@bolivias.gov.ec		
10					
11					
12					
13					
14					
15					

(70)



Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

MESA TRABAJO No. 2

FECHA: 29 SEPTIEMBRE 2015

NOMBRE	ENTIDAD/EMPRESA/INSTITUCIÓN	CORREO ELÉCTRICO	TLFS.	FIRMA
Fernando Espin	SGCT PC	ferespino56@yahoo.es	0999818387	
PAMELA MENDIETA	AMC	pamela.mendieta@quito.gob.ec		
Mauricio Montalvo	AMC	mauricio.montalvo@guaril.com	099566791	
ANA PHILLISA VITERI	UEEB	antiochiluisa@yahoo.com	0995855942	
PABLO MENDO	UEEB	pjmo74@yahoo.com.co	0983986379	
JOVANNY ORTIZ	DMC	josel.to.ortiz@quito.gob.ec	0982779059	
EDISON YEPER	PROC. METROP	edison.viveza	0995628054	
Potencio Taravilla	STHU	taravilla-potencio@hotmail.com	0987057225	
Catalina Ceopo	SGCT y PC	pacceopo_12@hotmail.com	0993562676	
CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gob.ec		
JACOBO HEREDIA	STHV	jacobo.heredia@quito.gob.ec	13701	
Ricardo Mejias	OFICINAS CONCEJAL PONCE	zapateitor@hotmail.com	0994686735	

179

OBSERVACIONES

CONCEJAL

SORGE ALBAN

29-09-2015

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 construcción, 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 construcciones 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 construcción, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado construcciones 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 construcción 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.

Exposición 7-10-2015
Colaborar a todo el dato
construcción por edificación

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 2 del Art. 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 Art. 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)";
- Que,** el Art. 266 ibídem establece que: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)";
- Que,** 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 construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)";
- Que,** el Art. 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 Art. 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 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 del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)";
- Que,** el numeral 1 del Art. 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 construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)";

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas que regula el régimen de suelo, establecen 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, y sus reformas 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 dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 434, sancionada el 23 de septiembre del 2013, en su Art. 3 establece que el cuerpo normativo tendrá una vigencia de 2 años;
- Que,** es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y las que habiendo obtenido autorizaciones 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, Art. 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 (PENDIENTE)

Art. 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 concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).

Art. 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.

Art. 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

*establecer el proceso para
7 años
del 9/10/19
Pine.*

total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o ^{RECONOCER} actualizar la edificación existente reconocida en el catastro municipal;
- 2.- Solicitar licencia para el reconocimiento de ^{CONSTRUCCIONES} ampliaciones o modificaciones en la edificación formal o reconocida anteriormente;
- 3.- Declarar las unidades constructivas de la edificación reconocida bajo el régimen de Propiedad Horizontal; 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.

Art. 4.- 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 ^{CONSTRUCCIONES AMPLIACIONES O MODIFICACIONES} modificaciones o ampliaciones a construcciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción y licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado construcciones 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) 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. 0,80
- 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. PERMITIDO 0,30

* Obligar a realizar dilatación mínima de 10 cm. + 0,50
bien do tenerse en cuenta PERMITIDO 0,80
175

- 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, previo a la obtención de la LMUREE (22).

Las Edificaciones Existentes que superan los voladizos determinados en la normativa vigente, 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.

Proceder al reconocimiento de edificaciones 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 definida para el efecto.

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 definida para el efecto.

- Si en el 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 construcciones 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 el 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 en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.

no debería regirse
lo contrario

NO SERIA PERTINENTE
OJO

174

Art. 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

- a) 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.
- b) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- c) Edificaciones con construcciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas.
- d) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.
- e) 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;
- f) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- g) 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;
- h) 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;
- i) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,
- j) 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.

Art. 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)

173

→ los q' se encuentran con el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida

Art. 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos (planimetrías) de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre el que se 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,

Art. 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Art. 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que haga suponer que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado información 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 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.

Art. 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario, 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.

*- exigir el estudio de estructura con seguridad
- haber y edificación estar estable*

Art. 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicarán 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:

$$\text{LMUREE 1} = \text{AB1} \times \text{C1} \times \text{F1}$$

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. (EPMMOP)

171

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

LMUREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 2} = \text{AB2} \times \text{C2} \times \text{F2}$$

A2= Área bruta total de construcción en función del área 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 Tabla No. 3 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.

170
mejor
privat
propiedad
afectación
quienes

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. **los sectores homogéneos 6, 7, 8 y 9.**

75 % del valor de la licencia para la categoría C. **los sectores homogéneos 3, 4 y 5.**

100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F. **todos los sectores del tipo normal y de lujo.**

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 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.

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.

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones existentes que 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.

*Alfery
Cabrera
Buelo*

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. (convocar a unidad Regula tu Barrio)

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.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento. así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

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

DISPOSICIONES FINALES.-

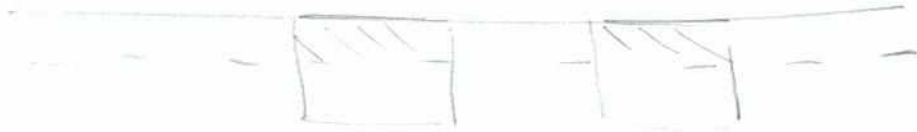
PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial. (PENDIENTE)

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

|



○



○

|

90730

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO	RECIBIDO: SANDRA BARRERA
	FECHA: 25/SEPT/2015
	HORA: 10:30
	FIRMA:



**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 **MARTES 29 DE SEPTIEMBRE DE 2015, A LAS 14H00**, EN LA SALA DE SESIONES No. 4 DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA FINALIDAD DE CONTINUAR CON EL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 434.

LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:

CONCEJALES MIEMBROS O SUS DELEGADOS:

ABG. SERGIO GARNICA ORTIZ

SR. JORGE ALBÁN

ABG. EDUARDO DEL POZO

SR. MARCO PONCE

MSC. PATRICIO UBIDIA

CONCEJAL INVITADO:

DR. MARIO GRANDA

FUNCIONARIOS CONVOCADOS:

DR. ÉDISON YÉPEZ
PROCURADURÍA METROPOLITANA

ARQ. JACOBO HERDOÍZA
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DR. JOSÉ LUIS GUEVARA
SECRETARIO GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARQ. PABLO SALME
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

167

ARQ. CARLOS ESPINEL
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DR. PATRICIO JARAMILLO
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARIO RECALDE
DIRECTOR METROPOLITANO DE
CATASTRO

ABG. GABRIELA LARREÁTEGUI
SUPERVISORA AGENCIA
METROPOLITANA DE CONTROL

LIC. PABLO MELO
DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD
ESPECIAL REGULA TU BARRIO (E)

ARQ. ANGÉLICA ARIAS
PRESIDENTA SUBCOMISIÓN DE
ÁREAS HISTÓRICAS

ING. FERNANDO GÓMEZ
GERENTE GENERAL EMPRESA
ELÉCTRICA QUITO S. A.

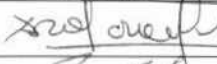




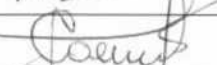
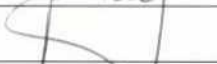

Atentamente,


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

VLJ 24/09/2015

MESA DE TRABAJO-REVISIÓN ORDENANZA 434

22 de septiembre del 2015

No	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONOS	FIRMA
1	Lorena Morge	D M C	lorena.morge@quito.gub.ec		
2	Fernando Espinosa	SGCT PC	ferespino56@yahoo.es	0999818387	
3	Edison Yezet	PROG. METROP	edison.vimveta@quito.gub.ec	0995628054	
4	Patricio Tamayo	STHV	patricio.tamayo@sthv.com	0987052725	
5	Catalina Crespo Crespo	SGT y PC	pacrespo_12@hotmail.com	0993562676	
6	Ricardo Mejía	OFICINA CONCEJAL PONCE	ricardo.mejia@quito.gub.ec	0994686735	
7	CARLOS ESPINEL	STHV			
8	ALVARO FIALLOS	DESPACHO CONCEJAL GARNICA			
9					
10					
11					
12	Convocar a la prox mesa				
13	- áreas históricas				
14	- Unidad Regula tubarrio				
15	- AMC - y Concejal Mario Granda				

-166-

“ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES”

En la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, a los veintidós (22) días del mes de septiembre de 2015, siendo las 10h20 en el Palacio Municipal, se procede a realizar la mesa de trabajo convocada por el señor Concejal Sergio Garnica en su calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en su despacho con el fin de realizar observaciones a la “Ordenanza De Reconocimiento Y Regularización De Edificaciones”, para el efecto se reúnen los miembros de la mesa de trabajo con los siguientes participantes:

N.	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
1	LORENA MONGE	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS	Lorena.monge@quito.gob.ec	-----
2	PAOLA CATALINA CRESPO CRESPO	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	paocrespo_r2@hotmail.com	993562676
3	PATRICIO JARAMILLO	STHV	wuillan_patricio@hotmail.com	987052725
4	EDISON YEPEZ	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec	995628054
5	RICARDO MEJIA	CONCEJAL MARCO PONCE- SALA DE CONCEJALES	ricardo.mejia@quito.gob.ec	994686735
6	FERNANDO ESPIN	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	ferespin56@yahoo.es	999818387
7	ALVARO FIALLOS	DESPACHO CONCEJAL SERGIO GARNICA	alvarofiallos@outlook.com	994987294
8	CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gob.ec	98830777

OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA MESA DE TRABAJO

Punto uno.- Se continua revisando articulado

Punto dos.- En el art. 5 en las excepciones que no están sujetas a la ordenanza las edificaciones sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, se agrega el siguiente texto: *“salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”* a favor del peticionario

Punto tres.- En el art. 5 se incluye como otra excepción más de las edificaciones que no están sujetas a esta ordenanza las siguientes: *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.*

Punto cuatro.-Queda pendiente el art. 6 sobre reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa, para tratar en la próxima mesa con los representantes de áreas históricas.

Punto cinco.- Por unanimidad en el Art. 7 se acuerda que la iniciativa para el reconocimiento sea por iniciativa particular o Municipal.

Punto seis.- Se deja el art. 8 sobre la Facultad de priorización tal como estaba en la ordenanza 434.

Punto siete.- En los requisitos y procedimientos que debe entregar el propietario junto con la declaración juramentada, queda en discusión para la próxima mesa si se requerirá planos

164

planimétricos o arquitectónicos, hay diferencia en costo y diferencia en detalle, los arquitectónicos ayudarían mucho a la gestión de catastros.

Punto ocho.- En la fórmula $LMUREE\ 1 = AB1 \times C1 \times F1$ El costo del metro (m2) cuadrado de construcción determinado por la instancia competente municipal sea la *EPMMOP*.

Punto nueve.- En la disposición transitoria segunda.- se dió un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza, en los cuales la Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones existentes que hayan presentado su solicitud para el reconocimiento.

Punto diez.- Queda pendiente la disposición final primera para determinar el número de años para la vigencia de la ordenanza.

Punto once.- Se agrega la disposición final segunda cuyo texto dice: 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.

Punto doce.- Se tiene que revisar el alcance de la palabra "reconocer" Y "regularizar" para exponer en el Concejo.

Punto trece.- Convocar a la próxima mesa de trabajo a representantes de áreas históricas, la Unidad de Regula tu Barrio, Agencia Metropolitana de Control, y Concejal Mario Granda.

Punto catorce.- Enviar las presentes observaciones por correo electrónico a los asistentes a la mesa de trabajo y a los Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo

MESA DE TRABAJO- REVISIÓN ORDENANZA 434

QUITO SEPTIEMBRE 15, 2015

No.	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1	Paola Catalina Crespo	SGCT y PC	paolacrespo_12@hotmail.com	0993562676	
2	FERNANDO ESPIN	SGCT PC	ferespim56@yahoo.es	0999818387	
3	Patricio Jaramillo A.	STHV.	William.jaramillo@hiduair.com	0987052725	
4	EDISON YCPEE	PROC. METROP	edison.ycpee@quito.gov.ec	0995628054	
5	Pablo Salme Viera	STHV/DMST	pablosalme@quito.gov.ec	3952300 ext. 13750	
6	PAMELA MENDIETA M.	AMC	pamendieta@gmail.com	098.307.3378	
7	Patricio Torres	Despacho Concejal Granda	patricioresbal@hotmail.com	0987921763	
8	Ricardo Mejía	OFICINA CONCEJAL MARCO PONCE	ricardo.mejia@quito.gov.ec	0994686735	
9	CARLOS ESPIWEL	STHV	carlos.espiwel@quito.gov.ec	0988307778	
10					
11					
12	Unidad Regula tu Barrio				
13	Cadastror				
14	Concejal Marco Granda				
15					

162-

Quito, 15 de septiembre de 2015
Oficio-SGCTP-No. 1787

Doctor.
Mauricio Bustamante Holguín
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:


En base a la facultad que me otorga la ley, delego para que en mi nombre y representación actúe Paola Catalina Crespo, en la mesa de trabajo de la Comisión de Uso del Suelo para que intervengan a mi nombre en la sesión extraordinaria de la Comisión en mención, que tendrá lugar el martes 15 de septiembre a las 10h00, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo.

Atentamente,



Dr. José Luis Guevara
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION
TERRITORIAL Y PARTICIPACION CIUDADANA**

Acepto la delegación.-



Ab. Paola Catalina Crespo
Asesor Legal SGCTyPC



15/09/2015.

“ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES”

En la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, a los quince (15) días del mes de septiembre de 2015, siendo las 10h20 en el Palacio Municipal, sala 2 se procede a realizar la mesa de trabajo convocada por el señor Concejal Sergio Garnica en su calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de realizar observaciones a la “Ordenanza De Reconocimiento Y Regularización De Edificaciones”, para el efecto se reúnen los miembros de la mesa de trabajo con los siguientes participantes:

N.	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
1	PAOLA CATALINA CRESPO CRESPO	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	paocrespo_r2@hotmail.com	993562676
2	PATRICIO JARAMILLO	STHV	wuillan_patricio@hotmail.com	987052725
3	EDISON YEPEZ	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec	995628054
4	PABLO SALME VIERA	STHV/DMGT	pablo.salme@quito.gob.ec	3952300 ext 13750
5	RICARDO MEJIA	CONCEJAL MARCO PONCE- SALA DE CONCEJALES	ricardo.mejia@quito.gob.ec	994686735
6	PAMELA MENDIETA	AMC	pamendieta@quito.gob.ec	3952300 ext 28203
7	FERNANDO ESPIN	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	ferespin56@yahoo.es	999818387
8	ALVARO FIALLOS	DESPACHO CONCEJAL SERGIO GARNICA	alvarofiallos@outlook.com	994987294
9	CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gob.ec	98830777
10	PATRICIO TORRES	DESPACHO CONCEJAL GRANDA	patovresbal@hotmail.com	0987921763

OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA MESA DE TRABAJO

Punto uno.- Unificar parámetros de graficación respecto a los trazados viales

Punto dos.- Previo a autorizar trazados viales requerir una inspección

Punto tres.- Unificar parámetros para trazado vial para todas las Administraciones Zonales

Punto cuatro.- Todos los trazados viales deben contener (sección calzada, sección acera, y radios de curvatura y de giro que son para el vehículo)

Punto cinco.- Determinar plazos para contratar el nuevo sistema para reforzar equipo de reconocimiento y equipo informático en las Administraciones zonales.

Punto seis.- La Secretaría de Coordinación necesita contratar equipo informático y personal, y debe coordinar con informática del Municipio para pasar la información.

Punto siete.- Pedir recursos al Alcalde ya que este gasto que se realizará en el personal y equipo será un retorno garantizado del gasto, ya que la tasa de reconocimiento va para el Municipio y ya no para la entidad colaboradora.

Punto ocho.- Eliminar la palabra “regularización” del articulado y que en el texto únicamente diga “reconocimiento de edificaciones existentes”.

160

Punto nueve.- Se reconocerán las edificaciones que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados a partir de la sanción de la presente ordenanza

Punto diez.- Agregar en el art. 3 num. 2 a continuación de *"reconocida anteriormente"* lo siguiente *"siempre que no supere los coeficientes de edificabilidad vigentes en la normativa"*.

Punto once.- Agregar en el art. 4 lit.b. a continuación de *"licencias de construcción"* el siguiente texto: *"siempre que no supere los coeficientes de edificabilidad vigentes en la normativa, caso contrario se aplicará la fórmula correspondiente sobre el excedente de área a ser reconocida"*

Punto doce.- En el art.4 lit.e con respecto a los voladizos indicar que son incluidos el voladizo que autoriza la normativa vigente.

Punto trece.- Incorporar fórmula de compra edificabilidad, con respecto al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica , implantadas en lotes esquineros ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura.

Punto catorce.- Dejar el 50% para revisión del Concejo, modificar el trazado vial si supera el 50%, y modificar el siguiente texto " Si en el 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 la modificatoria del trazado vial con autorización del Concejo Metropolitano para que se modifique el ancho de la vía y se mantenga el ancho existente acorde a las edificaciones implantadas". Para que, se reconozca las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria al Concejo para su autorización) incorporar compra de edificabilidad.

Punto quince.- Convocar para la próxima sesión a Catastros, Unidad Regula tu Barrio y al Concejal Mario Granda, y en la presente mesa se revisa solo hasta el artículo 5 del proyecto de ordenanza.

159

Oficio Nro. **1840**

Quito, 21 de septiembre de 2014

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Con el afán y el compromiso de prestar toda la colaboración en las mesas de trabajo para la revisión del proyecto de reforma de la Ordenanza Metropolitana 434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes de la Comisión que Usted preside, solicito comedidamente se convoque al ingeniero Fernando Goyes, Gerente de la Empresa Eléctrica Quito, para que en sesión de la Comisión o mesa de trabajo de la misma, instruya respecto de redes eléctricas de riesgo en edificaciones ilegales.

Reiterando mis sentimientos de alta consideración y estima.

Atentamente,


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

DESPACHADO - 2 SEP 2015

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sandra Balseiro</i>
	FECHA: <i>23/SEPT/2015</i>
	HORA: <i>15h45</i>
DEPARTAMENTO DE CONCEJALÍA	FIRMA:

165

OFICIO 1840 SGCTYPC

impreso por katherine Alexandra Garzon Guerrón[...]

Ticket Imprimir

Estado:	abierto	Antigüedad:	0 m
Prioridad:	3 normal	Creado:	22/09/2015 - 09:28:44
Cola:	CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio	Tiempo contabilizado:	0
Bloquear:	bloqueado	Pendiente hasta:	-
Identificador del cliente:	nocorreopc@hotmail.com		
Propietario:	sgarnica (Sergio Patricio Garnica Ortiz)		

Información del cliente

Nombre:	SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Apellido:	SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Nombre de usuario:	DR JOSE LUIS GUEVARA
Correo:	nocorreopc@hotmail.com
Teléfono:	3952300 ext 15002
Calle:	garcia moreno n6-01 y mejia
Ciudad:	QUITO
País:	EC

Articles

1

De:	"SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA" <nocorreopc@hotmail.com>
Para:	CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio
Asunto:	OFICIO 1840 SGCTYPC
Creado:	22/09/2015 - 09:28:44 por cliente
Tipo:	teléfono

OFICIO 799 SGCTYPC

impreso por Lorena Patricia Campoverde Cango[...]

[Ticket Imprimir](#)

Estado:	abierto	Antigüedad:	5 d 23 h
Prioridad:	3 normal	Creado:	15/09/2015 - 10:23:04
Cola:	ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE	Tiempo contabilizado:	0
Bloquear:	bloqueado	Pendiente hasta:	-
Identificador del cliente:	nocorreopc@hotmail.com		
Propietario:	janasco (Julio Cesar Añasco Defas)		

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Apellido: SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Nombre de usuario: DR JOSE LUIS GUEVARA
Correo: nocorreopc@hotmail.com
Teléfono: 3952300 ext 15002
Calle: garcia moreno n6-01 y mejia
Ciudad: QUITO
País: EC

Articles

1

De: "SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA" <nocorreopc@hotmail.com>
Para: ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
Asunto: OFICIO 799 SGCTYPC
Creado: 15/09/2015 - 10:23:04 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: 799.PDF (1.9 MBytes)

MESA DE TRABAJO - REVISIÓN ORDENANZA 434

QUITO SEPTIEMBRE 11, 2015

No.	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1	Paola Catalina Crespo Crespo	Secretaría General Coordinación Territorial y Part. Ciudadana	paocrespo_12@hotmail.com	0993562676	
2	Patricio Jaramillo	STHV	patricio.jaramillo@sthv.com	0987052725	
3	EDISON YEPET	PROC. METROP	Edison.yepet@metrop.gob.ec	0995628054	
4	MONTALVO MAURICIO	AMC	mauricio.montalvo@quito.gov.ec	0993266701	
5	RISARDO MESÍAS	S&AS DE CONCESIONES OF. CONCESESAL MARCO PONCE	risardo.mesias@quito.gov.ec	0994686735	
6	PAMELA MENDIETA	AGENCIA DE CONTRATA	pamendieta@quito.gov.ec	305.2300 ext 28203	
7	FERNANDO ESPIN	SGCTPC	fespin56@yahoo.es	0999818389	
8	ALVARO FIALLOS	DEPARTAMENTO SERVIDOR	alvaro.fiallos@boit.com	0994287294	
9	CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gov.ec	098830777	
10					
11					
12					
13					

152

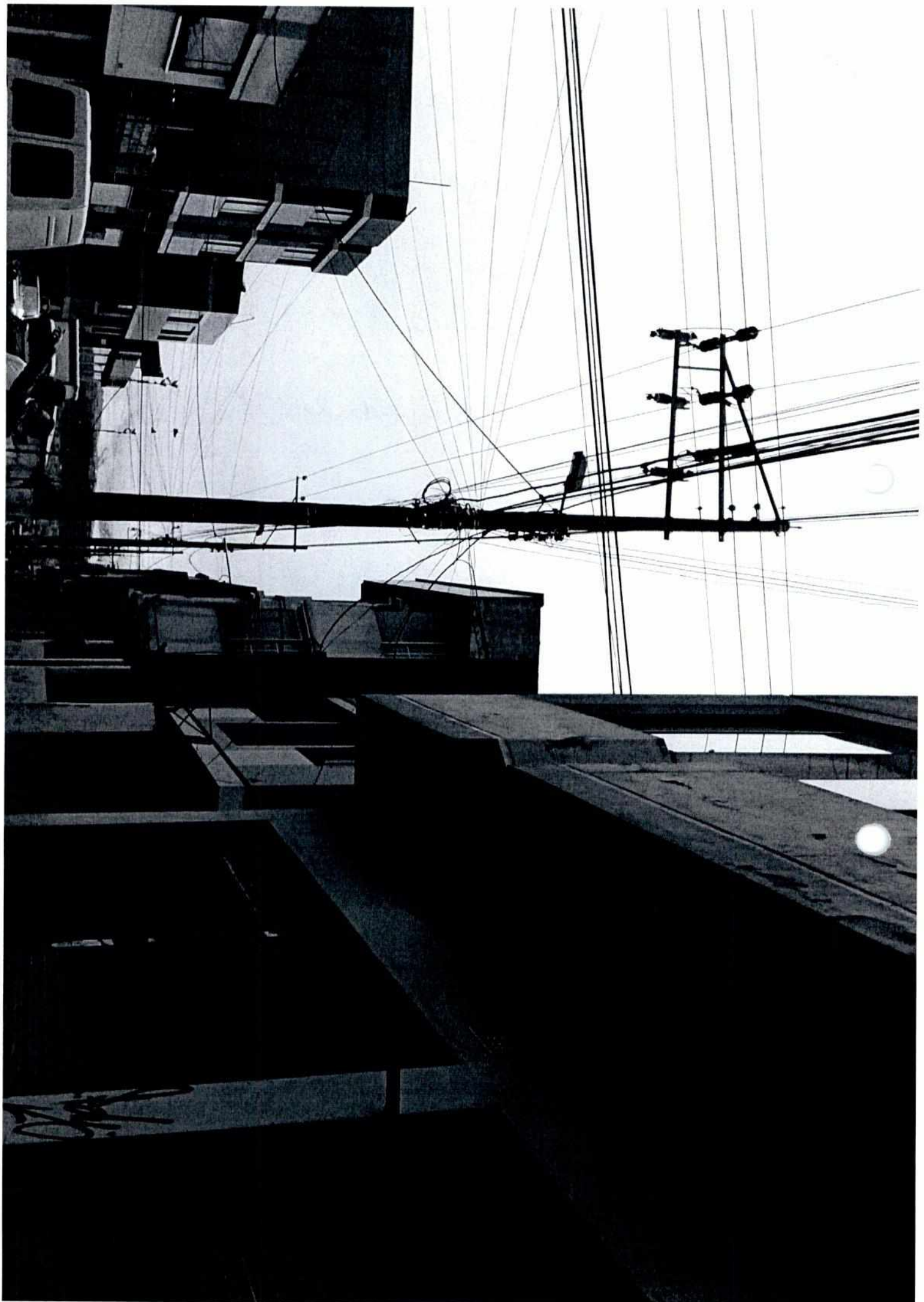
momento de paz

— plazo de pago —

generación de alícuotas

Artículo de vulnerabilidad

Dis. Tran 60 días Admisiones
General.



Quito, 11 de septiembre de 2015
Oficio-SGCTP-No. 1747

Doctor.
Mauricio Bustamante Holguín
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

En base a la facultad que me otorga la ley, delego para que en mi nombre y representación actúe Paola Catalina Crespo, en la Comisión de Uso del Suelo para que intervenga a mi nombre en la sesión extraordinaria de la Comisión en mención, que tendrá lugar el viernes 11 de septiembre a las 10h00, en la sala de sesiones No. 4 de la Secretaría General del Concejo.

Atentamente,



Dr. José Luis Guevara
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION
TERRITORIAL Y PARTICIPACION CIUDADANA**

Acepto la delegación.-



Ab. Paola Catalina Crespo
Asesor Legal SGCTyPC


11/09/2015

Quito, 11 de septiembre de 2015
Oficio-SGCTP-No. 1747

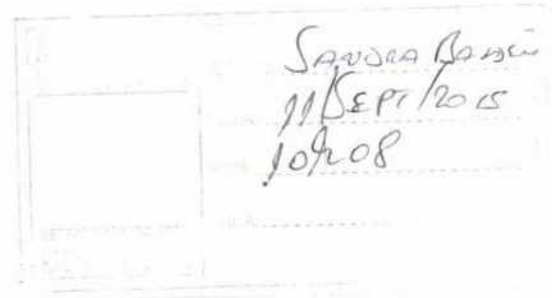
Doctor.
Mauricio Bustamante Holguín
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

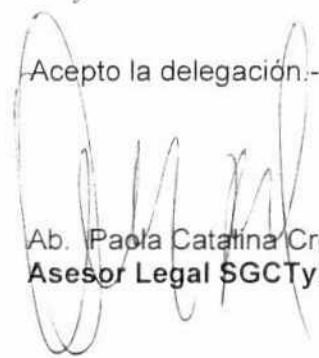
En base a la facultad que me otorga la ley, delego para que en mi nombre y representación actúe Paola Catalina Crespo, en la Comisión de Uso del Suelo para que intervenga a mi nombre en la sesión extraordinaria de la Comisión en mención, que tendrá lugar el viernes 11 de septiembre a las 10h00, en la sala de sesiones No. 4 de la Secretaría General del Concejo.

Atentamente


Dr. José Luis Guevara
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION
TERRITORIAL Y PARTICIPACION CIUDADANA**



Acepto la delegación.-


Ab. Paola Catalina Crespo
Asesor Legal SGCTyPC



R-ORD. 434



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.

154



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

153

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

Cosuy

- 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

152-

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

Seam

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.

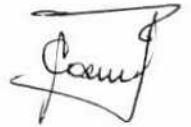
TERCERA.- La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, será la encargada de actualizar y certificar el mapa de zonas de riesgo que permita la adecuada aplicación de la presente ordenanza.

150

Cemil

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.

149



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.

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, el **9 SEP 2013**

i(XXO

Abg. Patricia Andrade 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 Andrade Baroja SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

“ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES”

En la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, a los once (11) días del mes de septiembre de 2015, siendo las 10h00 en el Palacio Municipal, sala 4, se procede a realizar la mesa de trabajo convocada por el señor Concejal Sergio Garnica en su calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de realizar observaciones a la “Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones”, para el efecto se reúnen los miembros de la mesa de trabajo con los siguientes participantes:

N.	NOMBRE	UNIDAD DE TRABAJO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
1	PAOLA CATALINA CRESPO CRESPO	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	paocrespo_r2@hotmail.com	993562676
2	PATRICIO JARAMILLO	STHV	wuillan_patricio@hotmail.com	987052725
3	EDISON YEPEZ	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec	995628054
4	MONTALVO MAURICIO	AMC	jmauricio.montalvo@gmail.com	995066791
5	RICARDO MEJIA	CONCEJAL MARCO PONCE- SALA DE CONCEJALES	ricardo.mejia@quito.gob.ec	994686735
6	PAMELA MENDIETA	AMC	pamendieta@quito.gob.ec	3952300 ext 28203
7	FERNANDO ESPIN	SECRETARIA GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	ferespin56@yahoo.es	999818387
8	ALVARO FIALLOS	DESPACHO CONCEJAL SERGIO GARNICA	alvarofiallos@outlook.com	994987294
9	CARLOS ESPINEL	STHV	carlos.espinel@quito.gob.ec	98830777

OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA MESA DE TRABAJO

- 1.- Los rubros que deben estar de acuerdo con la Entidad Colaboradora
- 2.- En la ordenanza tiene que estar bien determinado el excedente y la fórmula para su cálculo, hay que revisar si se a pasado más o si ocupa espacio público.
- 3.- Averiguar con la Empresa eléctrica si hay norma en la que indique si hay algún tipo de restricción, o distancia que deben tener respecto de los cables, para regularizar predios que estén cerca de cables de alta tensión.

Paola Crespo.- Indica que la norma debe ser aplicada al tiempo de la construcción.

Patricio Jaramillo.-Diferenciar si hay predios que se ven afectados por alguna vía en construcción y otros que a sabiendas que están afectados se asentaron ahí.

Sergio.- Poner plazos para que vaya a la par con la ordenanza de Regula tu barrio.

Alvaro Fiallos.- menciona los art. 494 y 495 del COOTAD aprobado desde el 2009, en donde manifiesta que el distrito Metropolitano de Quito debe levantar catastros y que la ordenanza debe tener continuidad.

Sergio.- con respecto a las redes la propuesta en la anterior mesa fue de 60m desde la fachada.

También manifiesta que se debe invitar al colegio de arquitectos e ingenieros para que den su opinión respecto a las construcciones y los cables.

Carlos Espinel.- Para que se acojan a esta ordenanza los propietarios de los predios la tasa debería ser más baja.

Sergio.- Si van a aplicar una fórmula que sea sobre el metro cuadrado y no sobre el valor del terreno.

146

Carlos Espinel.- Antes existía una brigada municipal que iban por los barrios recolectando información de las personas que se querían regularizar e informando, para lo que se podría trabajar con universidades, grupos etc,

Sergio.- Se puede ver la posibilidad de convenios para realizar el punto anterior de las brigadas, y que hay que aplicar ala tarifa más baja, pero el SUAES sube.

También que se puede ver dentro de las ventajas de acogerse al reconocimiento de la propiedad horizontal, que en la misma licencia se tome en cuenta también los alícuotas.

Fernando Espín.- De 120m en adelante si se podría exigir la declaración juramentada.

Sergio.- Tomar en cuenta que una cosa es si está dentro del coeficiente estructural y otra si está fuera del coeficiente.

Carlos espinel.- Cobrar una multa por ser reincidente

Sergio.- Hay que determinar el lote minimo.

Pamela Mendieta .- En 2 plantas el lote minimo sería 240m

Fernando Espín.- Se debe emitir un certificado de vulnerabilidad.

Alvaro Fiallos.- El colegio de ingenieros propuso.... Certificado.

Sergio.- Hay que llamar al colegio de ingenieros civiles de Pichincha para ver una alternativa ya que el ingeniero debe responsabilizarse de lo que certifica aunq en la realidad la responsabilidad recae en el propietario porque si la edificación colapsa en caso de sismos es responsable el propietario por las condiciones en que se edificó, para lo cual hay que solicitar una declaración juramentada en la ordenanza.

Cronograma Propuesto Por Sergio

Revisar articulado el martes

Convocar a una sesión extraordinaria el dia viernes

Enviar a concejo

Segundo debate.

Paola Crespo Solicita que la STHV, les invite a una mesa de trabajo para ponerse de acuerdo.

Paola Crespo Indica que hay 2700 trámites en espera, de regularización por iniciativa municipal

Sergio: Hay que aplicar el principio constitucional de " aplicar lo mas favorable", y aplicar una transitoria que indique que los trámites que hayan ingresado hasta el 23 de septiembre del 2015, pueden acogerse ala ordenanza.

Sergio: En el ámbito de la ordenanza debe constar si es reformatoria, sustitutiva, o nueva.

Sergio: En la transitoria se puede disponer que en el plazo de 60días la Administración General debe realizar un nuevo proceso logístico para levantar procesos y continuar con la ordenanza.

Paola Crespo: Indica que hay un reglamento antiguo.

Sergio: Pide que comparta y envíe a todos. Y también compartir documento del concejal Mario Granda.

- 145 -

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

TASA ACTUAL ORD. 0434

Sancionada el 23 de septiembre de 2013

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área del lote= 740 m²
- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área Útil aprobada con planos= 969.56 m²
- Área bruta a ser reconocida= 120.04 m²

Fórmula: $VLR = AB * C * f$

Donde:

VLR= Valor de la Licencia de reconocimiento
AB= Área bruta de construcción a reconocerse
C= Costo m² (AIVA)
f= Factor diferencial – rango valores AIVA

Entonces tenemos:

$VLR = 120.04 * 290 * 0.04 = 1392.46 \text{ USD.}$

- La ciudadanía considera que la tasa actual por Reconocimiento y Regularización de las Edificaciones Existentes es muy alta.
- Solicita que las Edificaciones que se encuentren ocupando espacio público (voladizos, ocupación de espacio público en planta baja por afectaciones viales, radios de curvatura a cerramientos de los lotes etc.) sean reconocidas mediante un proceso de adjudicación.
- La municipalidad a través de sus instancias competentes no ha realizado la socialización y difusión de la citada ordenanza.
- No se ha cumplido con los objetivos de la propuesta.
- Por iniciativa Municipal no se han implementado las Brigadas Municipales.

1413

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Factores Diferenciales

No.	Rango de valor del suelo según AIVA (USD/m ²)	Factor (f)
1	0 - 15	0.01
2	16 - 60	0.02
3	61 - 105	0.03
4	106 - 150	0.04
5	151 - 195	0.05
6	196 - 240	0.06
7	241 - 280	0.08
8	281 o mayor	0.10

Sin perjuicio de la aplicación de la fórmula descrita en este artículo 9, el valor mínimo a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes será el valor correspondiente al 7% del Salario Básico Unificado.

INCREMENTO DE PISOS ORD. 106

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área del lote= 740 m²
- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área Útil total aprobada con planos= 969.56 m²
- Área bruta en exceso a ser reconocida= 120.04 m²

Fórmula: $CE = S(t) * V(AIVA) / AUT * AB(p)$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S (t)= Superficie del terreno.

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Total de Construcción.

$CE = 740 \text{ m}^2 * 290 / 969.56 * 120.04 = 26569.36 \text{ USD.}$

- La aplicación de la fórmula para incremento de pisos como tasa para ser aplicada en la Ord. de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes; es decir, cuando la edificación a reconocerse supera la edificabilidad de la zonificación vigente asignada por el PUOS.
- El excedente de área a reconocerse con la aplicación de la fórmula supera al valor establecido de la tasa según Ord. 0434.
- Además uno de los parámetros de la fórmula es el **AIVA que corresponde a la valoración exclusivamente del terreno y no de la construcción.**

142

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

PROPUESTA DE REFORMA TASAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES ORD. 0434

Tasa 1.

LRREE1= Edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector se aplicará la siguiente fórmula:

$$LRREE1 = AB1 * C * f1$$

AB1*= área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción (avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación).

f1= 1*1000 factor fijo.

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área bruta de construcción a ser reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente 969.56 m²
- Costo promedio m² de construcción = 382.47

$$LRREE1 = 969,56 * 382.47 * 0.001 = 370.83 \text{ USD.}$$

Se establecen dos tasas retributivas:

Tasa 1:

- En función del área máxima permitida por la zonificación vigente.
- Costo promedio del m² del avalúo de la construcción.
- Un factor histórico en función de rangos de construcción para aprobación de planos arquitectónicos que van desde:

(Código Municipal No. 001 R.O No. 226 de 97-12-31)

- 1 – 240 = 0.004 = 4/1000
- 241 – 600 = 0.008 = 8/1000
- 600 > en adelante = 0.015 = 1.5/1000

$$f = 0.001 = 1/1000 \text{ factor fijo}$$

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Tasa 2.

$$\text{LRREE2} = \text{AB2} * \text{C} * \text{f2}$$

AB2= área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción (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), factores históricos.

- 1 a 240 = 2.0 % (promedio)
- 241 a 600 = 3.0 %
- 600 en adelante = 4.0 %

Predio No. 147041 - acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m2
- Área bruta de construcción reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente 969.56 m2

• Área bruta de construcción en exceso a ser reconocida 120.04 m2

$$\text{LRREE2} = 120.04 * 382.47 * 2\% = 918.23 \text{ USD.}$$

Tasa 2.

- En función del área construida en exceso por sobre lo permitido por la zonificación vigente.
- Costo promedio del m2 del avalúo de la construcción.
- Un factor histórico en función de rangos de construcción para garantías en los procesos constructivos.

RANGOS m2 (en función del área construida en exceso).

- 41 a 120 = 1.5 %
- 121 a 240 = 2.5 %
- 241 a 600 = 3.0 %
- 601 en adelante = 4.0 %

Ord. 156 sancionada el 16 de diciembre de 2011

141

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Base Legal:

Ord. 079/ sancionada el 12 de diciembre de 2002
Ord. 139
Ord.169
Ord. 3629/ sancionada el 27 de marzo de 2006

f2= Factor diferencial asignado según el tipo de construcción fuera de zonificación y para los nueve sectores homogéneos, proporcionados por la Dirección de Avalúos y Catastros que constan en el plano adjunto a la presente Ordenanza:

Sector Homogéneo	Económico	Normal	Lujo
9	0.001	0.002	0.004
8	0.001	0.002	0.004
7	0.002	0.004	0.006
6	0.004	0.006	0.008
5	0.006	0.008	0.016
4	0.008	0.016	0.0625
3	0.02	0.0625	0.125
2	0.05	0.125	0.25
1	0.10	0.25	0.5

Para determinar el valor de la licencia de reconocimiento de la construcción informal ubicada en suelo urbano o urbanizable, en los cuales no exista una delimitación del sector homogéneo según el plano adjunto, el factor f2 será de 0.004 para el cálculo de LLRRE 2.

ORDENANZA No. 152 (R.O No. 224 de 29 de diciembre de 2011)

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PEDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2012-2013.

El valor del m2 de construcción establecida en la Tabla No. 3 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.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS RD. 0434

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- ❖ 50 % del valor de la licencia para los sectores homogéneos 6, 7, 8 y 9.
- ❖ 75 % del valor de la licencia para los sectores homogéneos 3, 4 y 5.
- ❖ 100 % del valor de la licencia para todos los sectores del tipo normal y de lujo.

❖ $918.23 * 50 \% = 459.12 \text{ USD.}$

❖ $918.23 * 75 \% = 688.67 \text{ USD.}$

❖ **$918.23 = 918.23 \text{ USD.}$**

Tasa 3.

Sumatoria de la Tasa 1 y Tasa 2 del área total a reconocer y regularizar, se descontará el área construida con planos aprobados y permiso de construcción y/o licencia.

$LRREE3 = LRREE1 + LRREE2$

$LRREE3 = 370.83 + 918.23 = 1289.06 \text{ USD.}$

NOTA: Esta tasa retributiva total, el ciudadano lo podrá cancelar hasta en un plazo de cinco (5) años simultáneamente con el impuesto predial.

TIPO DE ESTRUCTURA	1 A 3 PISOS					4 A 5 PISOS				6 A 9 PISOS				MÁS DE 9 PISOS			
	ACABADOS																
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F
HORMIGÓN ARMADO	1	2	3	4	7	2	3	5	7	4	5	8	1	4	6	9	1
	2	2	5	9	2	5	9	4	9	2	9	7	00	7	5	6	10
	0	5	5	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	0	5	0	5
METAL / ACERO	1	2	3	4	7	2	3	5	7	4	5	8	98	4	6	8	10
	1	0	3	8	0	2	7	3	7	0	9	5	0	4	4	6	75
	0	5	5	5	0	5	0	5	0	5	0	0		5	5	0	
LADRILLO / BLOQUE	9	1	2	4	6	1	3	4	6	3	5						
	0	7	8	4	2	9	1	8	8	4	3						
		5	0	0	5	0	0	0	5	0	0						
ADOBE / TAPIAL	6	1	2	3	5	1	2	3	5								
	5	3	4	3	2	4	7	7	3								
		0	5	5	5	5	0	0	5								
MADERA	7	1	2	4	6	1	2	5									
	5	8	5	7	1	9	7	1									
		0	0	0	0	5	5	5									
PIEDRA		1	2														
		7	8														
		5	0														
CAÑA GUADUA	5	7															
	5	0															
NINGUNO	1	4															
	6	0															

140

INFORME MESA DE TRABAJO No. 1, PARA LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la disposición vertida por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, en sesión ordinaria de dicha Comisión que tuvo lugar el 22 de junio del 2015, se constituye la presente Mesa de Trabajo con el fin de realizar observaciones al Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones, las siguientes personas: Arq. Carlos Espinel, Arq. Pablo Salme, Dr. Patricio Jaramillo; y, Dr. Álvaro Fiallos, los primeros en representación de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda y el último por la Comisión de Uso de Suelo, quienes realizan el siguiente análisis y aportaciones:

PRIMER PUNTO.- Se establece como procedimiento de análisis la revisión particular de cada artículo para revisar su alcance y contenido, propuesta que es compartida por los participantes.

SEGUNDO PUNTO.- Se considera que el Art. 1 de la Ordenanza debe expresar de manera general y universal la finalidad misma del Proyecto de Ordenanza, sin entrar a precisar detalles del objetivo que este cuerpo legal tiene como fin; y se propone cambiar la palabra ejecutadas por existentes.

TERCER PUNTO.- Se llega al acuerdo que el Art. 2 del Proyecto de Ordenanza relativo al ámbito de aplicación solamente puede ser el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en su área urbana como rural.

CUARTO PUNTO.- Se analiza en el tercer punto la naturaleza y alcance del Proyecto de Ordenanza concluyendo que la razón de ser y la intención se encuentra desagregado en los cuatro numerales determinados en el Art. 3, y se sienta constancia de un asunto de especial importancia y trascendencia que tiene que ver con que el proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones y no regulariza ninguna actividad económica que se realice en ella. Además se concluye que es necesario eliminar la palabra reconocida del numeral 1 del Art. 3.

QUINTO PUNTO.- Luego de analizar el Art. 4 del Proyecto se concluye que en este artículo existe la posibilidad de desagregar todas y cada una de las categorías constructivas que podrían ser sujetas de reconocimiento, relevando el hecho que se ha incluido la posibilidad de realizar nuevos reconocimientos sobre lo anteriormente regularizado; y que, también se formula una propuesta para reconocer edificaciones realizadas en zonas de riesgo siempre que se justifique mediante estudios de suelo y obras de mitigación la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo. Se propone elevar a conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo el literal d) del Art. 4 del Proyecto, principalmente para conocer si el texto planteado no encuentra contradicción con lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición General del COOTAD.

CONCLUSIONES DE LA MESA

Se realiza un análisis en retrospectiva del efecto jurídico de la Ordenanza Metropolitana No. 434, para dilucidar el nivel de efectividad de la misma, y por común concordancia entre los asistentes a la Mesa se encuentran que el nivel de aquel cuerpo legal ha sido relativamente bajo frente a las expectativas municipales, siendo la principal causa la falta de promoción de la Ordenanza por parte de los organismos competentes de la Municipalidad, así como por la falta de previsión de personal de apoyo, equipos o brigadas que se debieron haber conformado para la regularización

134


motivada por el Municipio, además se considera que las tasas de reconocimiento son demasiado elevadas lo que habría desincentivado la participación de la ciudadanía.

RECOMENDACIONES DE LA MESA

Con los antecedentes antes anotados y habiendo unidad de criterios en cuanto a los textos formulados y corregidos por la Mesa de los artículos 1, 2, 3 y 4, se concluye que existe inminente necesidad de continuar sostenidamente el proceso de regularización de edificaciones a fin de cumplir los mandatos contenidos en los Arts. 494 y 495 del COOTAD puesto que la construcción informal en el Distrito Metropolitano de Quito es recurrente sin que existan al menos por el momento, posibilidades de mantener un absoluto control sobre estos procesos, ni siquiera con la participación de la Agencia Metropolitana de Control, cuyos esfuerzos resultan insuficientes a simple vista, por lo que se sugiere de manera principal que el nuevo Proyecto Normativo sea socializado con la Comunidad de manera amplia y permanente para lo cual será indispensable utilizar todos los espacios posibles en la Radio Municipal y el periódico El Quiteño, a fin de que el Proyecto Normativo sea difundido de manera amplia y que a la vez se constituya en mecanismo de educación que fomente una cultura en la construcción de edificaciones planificadas y aprobadas por la Municipalidad; a la vez que se impulse desde el cabildo la capacitación mediante charlas a las personas, sean maestros, albañiles o peones, para concientizar en la necesidad que las edificaciones deben realizarse de manera planificada, permitiéndoles inclusive acceder al manejo de información básica fundamental de los informes de regularización metropolitana, lo que en primer momento constituiría un factor primordial para que las edificaciones se realicen dentro de las asignaciones constructivas correspondientes.

Por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:


Arq. Carlos Espinel
RECIBIDO/2015.07.17


Arq. Pablo Salme
17.07.2015


Dr. Patricio Jaramillo

Por Comisión de Uso de Suelo


Dr. Álvaro Fiallos

INFORME MESA DE TRABAJO No. 1, PARA LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la disposición vertida por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, en sesión ordinaria de dicha Comisión que tuvo lugar el 22 de junio del 2015, se constituye la presente Mesa de Trabajo con el fin de realizar observaciones al Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones, las siguientes personas: Arq. Carlos Espinel, Arq. Pablo Salme, Dr. Patricio Jaramillo; y, Dr. Álvaro Fiallos, los primeros en representación de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda y el último por la Comisión de Uso de Suelo, quienes realizan el siguiente análisis y aportaciones:

PRIMER PUNTO.- Se establece como procedimiento de análisis la revisión particular de cada artículo para revisar su alcance y contenido, propuesta que es compartida por los participantes.

SEGUNDO PUNTO.- Se considera que el Art. 1 de la Ordenanza debe expresar de manera general y universal la finalidad misma del Proyecto de Ordenanza, sin entrar a precisar detalles del objetivo que este cuerpo legal tiene como fin; y se propone cambiar la palabra ejecutadas por existentes.

TERCER PUNTO.- Se llega al acuerdo que el Art. 2 del Proyecto de Ordenanza relativo al ámbito de aplicación solamente puede ser el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en su área urbana como rural.

CUARTO PUNTO.- Se analiza en el tercer punto la naturaleza y alcance del Proyecto de Ordenanza concluyendo que la razón de ser y la intención se encuentra desagregado en los cuatro numerales determinados en el Art. 3, y se sienta constancia de un asunto de especial importancia y trascendencia que tiene que ver con que el proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones y no regulariza ninguna actividad económica que se realice en ella. Además se concluye que es necesario eliminar la palabra reconocida del numeral 1 del Art. 3.

QUINTO PUNTO.- Luego de analizar el Art. 4 del Proyecto se concluye que en este artículo existe la posibilidad de desagregar todas y cada una de las categorías constructivas que podrían ser sujetas de reconocimiento, relevando el hecho que se ha incluido la posibilidad de realizar nuevos reconocimientos sobre lo anteriormente regularizado; y que, también se formula una propuesta para reconocer edificaciones realizadas en zonas de riesgo siempre que se justifique mediante estudios de suelo y obras de mitigación la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo. Se propone elevar a conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo el literal d) del Art. 4 del Proyecto, principalmente para conocer si el texto planteado no encuentra contradicción con lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición General del COOTAD.

CONCLUSIONES DE LA MESA

Se realiza un análisis en retrospectiva del efecto jurídico de la Ordenanza Metropolitana No. 434, para dilucidar el nivel de efectividad de la misma, y por común concordancia entre los asistentes a la Mesa se encuentran que el nivel de aquel cuerpo legal ha sido relativamente bajo frente a las expectativas municipales, siendo la principal causa la falta de promoción de la Ordenanza por parte de los organismos competentes de la Municipalidad, así como por la falta de previsión de personal de apoyo, equipos o brigadas que se debieron haber conformado para la regularización

138

motivada por el Municipio, además se considera que las tasas de reconocimiento son demasiado elevadas lo que habría desincentivado la participación de la ciudadanía.

RECOMENDACIONES DE LA MESA

Con los antecedentes antes anotados y habiendo unidad de criterios en cuanto a los textos formulados y corregidos por la Mesa de los artículos 1, 2, 3 y 4, se concluye que existe inminente necesidad de continuar sostenidamente el proceso de regularización de edificaciones a fin de cumplir los mandatos contenidos en los Arts. 494 y 495 del COOTAD puesto que la construcción informal en el Distrito Metropolitano de Quito es recurrente sin que existan al menos por el momento, posibilidades de mantener un absoluto control sobre estos procesos, ni siquiera con la participación de la Agencia Metropolitana de Control, cuyos esfuerzos resultan insuficientes a simple vista, por lo que se sugiere de manera principal que el nuevo Proyecto Normativo sea socializado con la Comunidad de manera amplia y permanente para lo cual será indispensable utilizar todos los espacios posibles en la Radio Municipal y el periódico El Quiteño, a fin de que el Proyecto Normativo sea difundido de manera amplia y que a la vez se constituya en mecanismo de educación que fomente una cultura en la construcción de edificaciones planificadas y aprobadas por la Municipalidad; a la vez que se impulse desde el cabildo la capacitación mediante charlas a las personas, sean maestros, albañiles o peones, para concientizar en la necesidad que las edificaciones deben realizarse de manera planificada, permitiéndoles inclusive acceder al manejo de información básica fundamental de los informes de regularización metropolitana, lo que en primer momento constituiría un factor primordial para que las edificaciones se realicen dentro de las asignaciones constructivas correspondientes.

Por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:


Arq. Carlos Espinel
RECIBIDO / 2015.07.17


Arq. Pablo Salme
17-07-2015


Dr. Patricio Jaramillo

Por Comisión de Uso de Suelo


Dr. Álvaro Fiallos

INFORME MESA DE TRABAJO No. 1, PARA LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la disposición vertida por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, en sesión ordinaria de dicha Comisión que tuvo lugar el 22 de junio del 2015, se constituye la presente Mesa de Trabajo con el fin de realizar observaciones al Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones, las siguientes personas: Arq. Carlos Espinel, Arq. Pablo Salme, Dr. Patricio Jaramillo; y, Dr. Álvaro Fiallos, los primeros en representación de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda y el último por la Comisión de Uso de Suelo, quienes realizan el siguiente análisis y aportaciones:

PRIMER PUNTO.- Se establece como procedimiento de análisis la revisión particular de cada artículo para revisar su alcance y contenido, propuesta que es compartida por los participantes.

SEGUNDO PUNTO.- Se considera que el Art. 1 de la Ordenanza debe expresar de manera general y universal la finalidad misma del Proyecto de Ordenanza, sin entrar a precisar detalles del objetivo que este cuerpo legal tiene como fin; y se propone cambiar la palabra ejecutadas por existentes.

TERCER PUNTO.- Se llega al acuerdo que el Art. 2 del Proyecto de Ordenanza relativo al ámbito de aplicación solamente puede ser el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en su área urbana como rural.

CUARTO PUNTO.- Se analiza en el tercer punto la naturaleza y alcance del Proyecto de Ordenanza concluyendo que la razón de ser y la intención se encuentra desagregado en los cuatro numerales determinados en el Art. 3, y se sienta constancia de un asunto de especial importancia y trascendencia que tiene que ver con que el proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones y no regulariza ninguna actividad económica que se realice en ella. Además se concluye que es necesario eliminar la palabra reconocida del numeral 1 del Art. 3.

QUINTO PUNTO.- Luego de analizar el Art. 4 del Proyecto se concluye que en este artículo existe la posibilidad de desagregar todas y cada una de las categorías constructivas que podrían ser sujetas de reconocimiento, relevando el hecho que se ha incluido la posibilidad de realizar nuevos reconocimientos sobre lo anteriormente regularizado; y que, también se formula una propuesta para reconocer edificaciones realizadas en zonas de riesgo siempre que se justifique mediante estudios de suelo y obras de mitigación la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo. Se propone elevar a conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo el literal d) del Art. 4 del Proyecto, principalmente para conocer si el texto planteado no encuentra contradicción con lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición General del COOTAD.

CONCLUSIONES DE LA MESA

Se realiza un análisis en retrospectiva del efecto jurídico de la Ordenanza Metropolitana No. 434, para dilucidar el nivel de efectividad de la misma, y por común concordancia entre los asistentes a la Mesa se encuentran que el nivel de aquel cuerpo legal ha sido relativamente bajo frente a las expectativas municipales, siendo la principal causa la falta de promoción de la Ordenanza por parte de los organismos competentes de la Municipalidad, así como por la falta de previsión de personal de apoyo, equipos o brigadas que se debieron haber conformado para la regularización


motivada por el Municipio, además se considera que las tasas de reconocimiento son demasiado elevadas lo que habría desincentivado la participación de la ciudadanía.

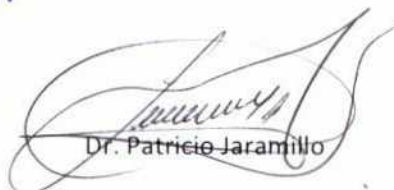
RECOMENDACIONES DE LA MESA

Con los antecedentes antes anotados y habiendo unidad de criterios en cuanto a los textos formulados y corregidos por la Mesa de los artículos 1, 2, 3 y 4, se concluye que existe inminente necesidad de continuar sostenidamente el proceso de regularización de edificaciones a fin de cumplir los mandatos contenidos en los Arts. 494 y 495 del COOTAD puesto que la construcción informal en el Distrito Metropolitano de Quito es recurrente sin que existan al menos por el momento, posibilidades de mantener un absoluto control sobre estos procesos, ni siquiera con la participación de la Agencia Metropolitana de Control, cuyos esfuerzos resultan insuficientes a simple vista, por lo que se sugiere de manera principal que el nuevo Proyecto Normativo sea socializado con la Comunidad de manera amplia y permanente para lo cual será indispensable utilizar todos los espacios posibles en la Radio Municipal y el periódico El Quiteño, a fin de que el Proyecto Normativo sea difundido de manera amplia y que a la vez se constituya en mecanismo de educación que fomente una cultura en la construcción de edificaciones planificadas y aprobadas por la Municipalidad; a la vez que se impulse desde el cabildo la capacitación mediante charlas a las personas, sean maestros, albañiles o peones, para concientizar en la necesidad que las edificaciones deben realizarse de manera planificada, permitiéndoles inclusive acceder al manejo de información básica fundamental de los informes de regularización metropolitana, lo que en primer momento constituiría un factor primordial para que las edificaciones se realicen dentro de las asignaciones constructivas correspondientes.

Por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:


Arq. Carlos Espinel
RECIBIDO / 2015.07.17


Arq. Pablo Salme
Recibido
17-07-2015


Dr. Patricio Jaramillo

Por Comisión de Uso de Suelo



Dr. Álvaro Fiallos

INFORME MESA DE TRABAJO No. 1, PARA LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la disposición vertida por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, en sesión ordinaria de dicha Comisión que tuvo lugar el 22 de junio del 2015, se constituye la presente Mesa de Trabajo con el fin de realizar observaciones al Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones, las siguientes personas: Arq. Carlos Espinel, Arq. Pablo Salme, Dr. Patricio Jaramillo; y, Dr. Álvaro Fiallos, los primeros en representación de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda y el último por la Comisión de Uso de Suelo, quienes realizan el siguiente análisis y aportaciones:

PRIMER PUNTO.- Se establece como procedimiento de análisis la revisión particular de cada artículo para revisar su alcance y contenido, propuesta que es compartida por los participantes.

SEGUNDO PUNTO.- Se considera que el Art. 1 de la Ordenanza debe expresar de manera general y universal la finalidad misma del Proyecto de Ordenanza, sin entrar a precisar detalles del objetivo que este cuerpo legal tiene como fin; y se propone cambiar la palabra ejecutadas por existentes.

TERCER PUNTO.- Se llega al acuerdo que el Art. 2 del Proyecto de Ordenanza relativo al ámbito de aplicación solamente puede ser el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en su área urbana como rural.

CUARTO PUNTO.- Se analiza en el tercer punto la naturaleza y alcance del Proyecto de Ordenanza concluyendo que la razón de ser y la intención se encuentra desagregado en los cuatro numerales determinados en el Art. 3, y se sienta constancia de un asunto de especial importancia y trascendencia que tiene que ver con que el proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones y no regulariza ninguna actividad económica que se realice en ella. Además se concluye que es necesario eliminar la palabra reconocida del numeral 1 del Art. 3.

QUINTO PUNTO.- Luego de analizar el Art. 4 del Proyecto se concluye que en este artículo existe la posibilidad de desagregar todas y cada una de las categorías constructivas que podrían ser sujetas de reconocimiento, relevando el hecho que se ha incluido la posibilidad de realizar nuevos reconocimientos sobre lo anteriormente regularizado; y que, también se formula una propuesta para reconocer edificaciones realizadas en zonas de riesgo siempre que se justifique mediante estudios de suelo y obras de mitigación la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo. Se propone elevar a conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo el literal d) del Art. 4 del Proyecto, principalmente para conocer si el texto planteado no encuentra contradicción con lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición General del COOTAD.

CONCLUSIONES DE LA MESA


Se realiza un análisis en retrospectiva del efecto jurídico de la Ordenanza Metropolitana No. 434, para dilucidar el nivel de efectividad de la misma, y por común concordancia entre los asistentes a la Mesa se encuentran que el nivel de aquel cuerpo legal ha sido relativamente bajo frente a las expectativas municipales, siendo la principal causa la falta de promoción de la Ordenanza por parte de los organismos competentes de la Municipalidad, así como por la falta de previsión de personal de apoyo, equipos o brigadas que se debieron haber conformado para la regularización


motivada por el Municipio, además se considera que las tasas de reconocimiento son demasiado elevadas lo que habría desincentivado la participación de la ciudadanía.

RECOMENDACIONES DE LA MESA

Con los antecedentes antes anotados y habiendo unidad de criterios en cuanto a los textos formulados y corregidos por la Mesa de los artículos 1, 2, 3 y 4, se concluye que existe inminente necesidad de continuar sostenidamente el proceso de regularización de edificaciones a fin de cumplir los mandatos contenidos en los Arts. 494 y 495 del COOTAD puesto que la construcción informal en el Distrito Metropolitano de Quito es recurrente sin que existan al menos por el momento, posibilidades de mantener un absoluto control sobre estos procesos, ni siquiera con la participación de la Agencia Metropolitana de Control, cuyos esfuerzos resultan insuficientes a simple vista, por lo que se sugiere de manera principal que el nuevo Proyecto Normativo sea socializado con la Comunidad de manera amplia y permanente para lo cual será indispensable utilizar todos los espacios posibles en la Radio Municipal y el periódico El Quiteño, a fin de que el Proyecto Normativo sea difundido de manera amplia y que a la vez se constituya en mecanismo de educación que fomente una cultura en la construcción de edificaciones planificadas y aprobadas por la Municipalidad; a la vez que se impulse desde el cabildo la capacitación mediante charlas a las personas, sean maestros, albañiles o peones, para concientizar en la necesidad que las edificaciones deben realizarse de manera planificada, permitiéndoles inclusive acceder al manejo de información básica fundamental de los informes de regularización metropolitana, lo que en primer momento constituiría un factor primordial para que las edificaciones se realicen dentro de las asignaciones constructivas correspondientes.

Por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:


Arq. Carlos Espinel
2015.07.13

Recibido

13-07-2015
Arq. Pablo Salme

Recibido of

Dr. Patricio Jaramillo
13-07-2015

Por Comisión de Uso de Suelo

Dr. Álvaro Fiallos

SECRETARIA DE TERRITORIO.- MESA DE TRABAJO

24 de junio del 2015 - 09H00

Pablo Salme

Patricio Jaramillo

Carlos Espinel

*PJ.- No se ha tomado el texto de la ordenanza 434, a los administrados no se llegó con el mensaje por muchas razones como el alto costo, por logística, por la falta de promoción, falta de persona, falta de equipos.

*CE.- No se cumplieron los objetivos de esta ordenanza, no se cumplió con el objetivo ya que se pidieron muchos requisitos realmente innecesarios, todos manifiestan que las tasas son muy altas. Existe una propuesta presentada por los dirigentes de los barrios de UIO al secretario.

*AF.- Propongo un reconocimiento casi sin ningún requisito a cierto tipo de edificaciones tales como son las de un piso, casas de acabados básicos pero para determinar esto se deben realizar inspecciones.

*CE.- Además de eso la edad de la construcción, tipo de materiales. La dirección financiera sugirió poner un 0 para así poder bajar las tasas altas que se encuentran vigentes (0.03).

Según la ordenanza 3737 por un piso se debería cobrar 40 dólares.

*CE.- La radio municipal debe utilizar todos sus equipos para informar, el periódico el quiteño, la secretaría de comunicación.

Por iniciativa del Gobierno Provincial de Pichincha todos los miércoles y sábados la secretaría de territorio se encuentra capacitando a los albañiles.

La adjudicación de volados y radios de curvatura debe darse en paquete y así debe entrar a concejo, con un procedimiento especial de acuerdo a la realidad.



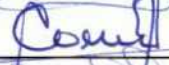

SOLO LO QUE SE ENCUENTRA EN ZONAS DE ALTO RIEZGO NO PODRÍAN SER LEGALIZADO, POR TANTO SE DEBE PRESENTAR UN MAPEO DE LAS ZONAS PARA DETERMINAR CUALES SE ENCUENTRAN EN ALTO RIEZGO.

LA COMISION SOLICITE UNA PROPUESTA DE ITEMS A REVISAR EN EL PROCESO DE LA OBTENCIÓN DE CONFORMIDAD A PLANOS (Carta dirigida a la arq. Margarita Riofrio).

134

MESA DE TRABAJO

QUITO JUNIO 24, 2015

No.	NOMBRE	FIRMA
1	Pablo Salme /STHV/DMGT/	
2	Patricio Taramillo /STHV/DMGT	
3	CARLOS ESPINEL /STHV	
4	ALVARO FIALLOS	
5		
6		
7		
8		
9		
10		

ISS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

TASA ACTUAL ORD. 0434

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área del lote= 740 m²
- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área Útil aprobada con planos= 969.56 m²
- Área bruta a ser reconocida= 120.04 m²

Fórmula: $VLR = AB * C * f$

Donde:

VLR= Valor de la Licencia de reconocimiento
AB= Área bruta de construcción a reconocerse
C= Costo m² (AIVA)
f= Factor diferencial – rango valores AIVA

Entonces tenemos:

$VLR = 120.04 * 290 * 0.04 = 1342 \text{ USD.}$

- La ciudadanía considera que la tasa actual por Reconocimiento y Regularización de las Edificaciones Existentes es muy alta.
- Solicita que las Edificaciones que se encuentren ocupando espacio público (voladizos, ocupación de espacio público en planta baja por afectaciones viales, radios de curvatura etc.) sean reconocidas mediante un proceso de adjudicación.
- La municipalidad a través de sus instancias competentes no ha realizado la socialización y difusión de la citada ordenanza.
- No se ha cumplido con los objetivos de la propuesta.
- Por iniciativa Municipal no se han implementado las Brigadas Municipales.

1342

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

INCREMENTO DE PISOS ORD. 106

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área del lote= 740 m²
- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área Útil total aprobada con planos= 969.56 m²
- Área bruta en exceso a ser reconocida= 120.04 m²

Fórmula: $CE = S(t) * V(AIVA) / AUT * AB(p)$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S (t)= Superficie del terreno.

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Total de Construcción.

$CE = 740 \text{ m}^2 * 290 / 969.56 * 120.04 = 26569.36 \text{ USD.}$

- La aplicación de la fórmula para incremento de pisos como tasa para ser aplicada en la Ord. de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes; es decir, cuando la edificación a reconocerse supera la edificabilidad de la zonificación vigente asignada por el PUOS.
- El excedente de área a reconocerse con la aplicación de la fórmula supera al valor establecido en 20.95 veces el valor de la tasa según Ord. 0434.
- Además uno de los parámetros de la fórmula es el **AIVA que corresponde a la valoración exclusivamente del terreno y no de la construcción.**

PROPUESTA DE REFORMA TASAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES ORD. 0434

Tasa 1.

LRREE1= Edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector se aplicará la siguiente fórmula:

LRREE1= AB1*C*f1

AB1*= área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS TOTAL).

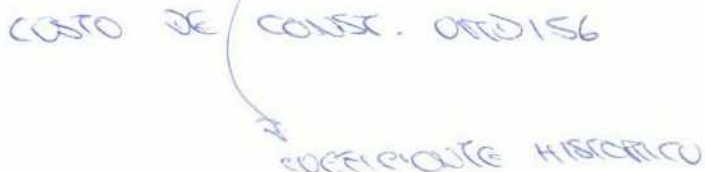
C= costo promedio del m2 de construcción (avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación).

f1= 1*1000 factor fijo.

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m2
- Área bruta de construcción a ser reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente 969.56 m2

LRREE1= 969,56*382.47*0.001= 370.83 USD.



Se establecen dos tasas retributivas:

Tasa 1:

- En función del área máxima permitida por la zonificación vigente.
- Costo promedio del m2 del avalúo de la construcción.
- Un factor histórico que es el resultado de la media aritmética en función de rangos de construcción para aprobación de planos arquitectónicos que van desde:

(Código Municipal No. 001 R.O No. 226 de 97-12-31)

- 1 - 240 = 0.004 = 4/1000
- 241 - 600 = 0.008 = 8/1000
- 600 > en adelante = 0.0015 = 1.5/1000

f= 0.001 = 1/1000 factor fijo

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Tasa 2.

$$\text{LRREE2} = \text{AB2} * \text{C} * \text{f2}$$

AB2= área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción (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).

- 1 a 240= 0.033 %
- 241 a 600= 0.1 %
- 600 en adelante= 0.2 %

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m2
- Área bruta de construcción reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente 969.56 m2
- Área bruta de construcción en exceso a ser reconocida 120.04 m2

$$\text{LRREE2} = 120.04 * 382.47 * 0.033 \% = 1515.09 \text{ USD.}$$

Tasa 2.

- En función del área construida en exceso por sobre lo permitido por la zonificación vigente.
- Costo promedio del m2 del avalúo de la construcción.
- Un factor histórico que es el resultado de la media aritmética en función de rangos de construcción para garantías en los procesos constructivos que van desde:

- 1 – 120 =
- 121 – 240 =
- 241 – 600 =
- 600 > en adelante=

Tasa 3.

Sumatoria de la Tasa 1 y Tasa 2 del área total a reconocer y regularizar, se descontará el área construida con planos aprobados y permiso de construcción y/o licencia.

$$\text{LRREE3} = \text{LRREE1} + \text{LRREE2}$$

$$\text{LRREE3} = 370.83 + 1515.09 = 1885.92 \text{ USD.}$$

NOTA: Esta tasa retributiva total, el ciudadano lo podrá cancelar hasta en un plazo de cinco (5) años simultáneamente con el impuesto predial.

130

Revisar 24-06-2015

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 construcción, 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 construcciones 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 construcción, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado construcciones 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 construcción 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.

129

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 2 del Art. 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 Art. 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: "9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)";
- Que,** el Art. 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 construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)";
- Que,** el Art. 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 Art. 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 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 del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)";
- Que,** el numeral 1 del Art. 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 construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)";
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas que regula el régimen de suelo, establecen 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, y sus reformas 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 dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 434, sancionada el 23 de septiembre del 2013, en su Art. 3 establece que el cuerpo normativo tendrá una vigencia de 2 años;

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y las que habiendo obtenido autorizaciones 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, Art. 8 numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza ^{→ existente} tiene como objeto el reconocimiento y regularización de las edificaciones ~~ejecutadas~~ sin permisos o licencias de construcción a través de la concesión de la licencia metropolitana de reconocimiento y regularización de construcciones (LMU 21). ✓

Art. 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. ✓

Art. 3.- Naturaleza y alcance.- La licencia metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Construcciones es el acto administrativo realizado por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a: ✓

1.- Ingresar o actualizar la edificación ~~reconocida~~ existente en el catastro municipal; ✓

2.- Solicitar licencia para el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones en la edificación formal o reconocida anteriormente; ✓

3.- Declarar las unidades constructivas de la edificación reconocida bajo el régimen de Propiedad Horizontal; y, ✓

4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas y regularizadas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, reconoce o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Art. 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Proceder al reconocimiento y regularización de edificaciones realizadas sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;
- b) Proceder al reconocimiento y regularización de modificaciones o ampliaciones que sin cumplir la normativa vigente fueron realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos o licencias de construcción;
- c) Proceder al reconocimiento y regularización de modificaciones o ampliaciones que sin cumplir la normativa vigente fueron realizadas sobre inmuebles con licencia de reconocimiento y regularización anterior;
- d) Proceder al reconocimiento y regularización de edificaciones realizadas en zonas de alto riesgo 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.

Art. 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

- a) Las edificaciones de residencia 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, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
- b) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- c) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de alto riesgo no mitigable.
- d) 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;
- e) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- f) Las edificaciones sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de sentencia ejecutoriada de amparo posesorio en favor del peticionario;

14^o JSP.
MESCO.

D.G.R.

- g) 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;
- h) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

Art. 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento y regularización 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.

Art. 7.- Iniciativa para el reconocimiento y regularización.- La iniciativa para el reconocimiento de edificaciones existentes podrá provenir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa competente; o, por iniciativa particular.

Art. 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.

Art. 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Art. 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones 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.

Para el caso del reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada sobre la superficie de su construcción, que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la construcción. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, 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 existente,

Art. 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de 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 cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Art. 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que haga suponer que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado información 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 la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho a la debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. En todo caso se admitirá un margen de tolerancia 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.

Art. 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 de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra, por tanto, sus condiciones arquitectónicas, estructurales, constructivas y de seguridad serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario, constructor o promotor, y cuando sea del caso, solidariamente con los profesionales cuyos estudios hayan servido de fundamento para el reconocimiento; 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 regularización y reconocimiento accede únicamente sobre edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus constructores.

Art. 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento y regularización.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento y regularización se cancelará un valor compuesto por el costo de la especie de la licencia y por la aplicación de la fórmula de cálculo que se expresa a continuación:

$$VLRR: ABC \times CA \times FCC + CE$$

VLRR: Valor de licencia de reconocimiento y regularización

ABC: Área bruta de construcción

CA: Costo del m² según del AIVA respectiva

FCC: Factor de calidad constructiva

CE: Costo de la especie

La especie tendrá un costo equivalente al 5% de la remuneración básica unificada del trabajador en general.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de sesenta 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 y la tabla que determine el factor de calidad constructiva en función de: material de la estructura, calidad de los acabados y valor de la edificación, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Secretaría de Coordinación Territorial será la encargada de coordinar con todas las instancias administrativas y el Concejo Metropolitano la provisión de recursos para el levantamiento de planos arquitectónicos, la memoria fotográfica de las edificaciones y más instrumentos necesarios para el reconocimiento y regularización de edificaciones a ser reconocidas por iniciativa municipal, así como los recursos económicos para la contratación del personal y adquisición de equipos e insumos para los trámites de iniciativa particular. El importe por el reconocimiento y regularización por iniciativa municipal será recuperado en los dos periodos fiscales siguientes al del año de reconocimiento junto con el pago del impuesto predial.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- En el proceso de reconocimiento de edificaciones no se solicitará a los peticionarios, 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 conjuntamente con el impuesto predial.

QUINTA.- El ajuste de excedentes o diferencias previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano no será indispensable para acceder al reconocimiento de edificaciones existentes; sin embargo, si la propiedad de los inmuebles que han sido objeto de reconocimiento debe ser transferida bajo cualquier forma o título, o pretende ser habilitada bajo cualquiera de mecanismos previstos en la normativa municipal, entonces deberá, luego del reconocimiento, someterse al proceso de corrección y ajuste del error técnico de medición previsto en las respectivas ordenanzas metropolitanas.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años contados a partir de su sanción. Para el caso de construcciones existentes en asentamiento

humanos de hecho aprobados por el Concejo Metropolitano dicho plazo se contará desde la fecha de sanción de la respectiva 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.

TERCERA.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 434 sancionada el 23 de septiembre de 2013; y, la Resolución No. STHV-005-2013 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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 construcción, 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 construcciones 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 construcción, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado construcciones 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 construcción 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 numeral 2 del Art. 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 Art. 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)”;
- Que,** el Art. 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 construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)”;
- Que,** el Art. 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 Art. 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 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 del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)”;
- Que,** el numeral 1 del Art. 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 construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)”;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas que regula el régimen de suelo, establecen 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, y sus reformas 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 dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 434, sancionada el 23 de septiembre del 2013, en su Art. 3 establece que el cuerpo normativo tendrá una vigencia de 2 años;

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y las que habiendo obtenido autorizaciones 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, Art. 8 numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento y regularización de las edificaciones ^{existentes} ejecutadas sin permisos o licencias de construcción a través de la concesión de la licencia metropolitana de reconocimiento y regularización de construcciones (LMU 21).

Art. 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.

Art. 3.- Naturaleza y alcance.- La licencia metropolitana de Reconocimiento y Regularización de Construcciones es el acto administrativo realizado por la Administración Zonal correspondiente mediante el cual la Municipalidad reconoce formalmente la existencia de una edificación que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o actualizar la edificación existente ~~reconocida~~ ^{en el catastro municipal;} _{en el catastro} municipal;
- 2.- Solicitar licencia para el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones en la edificación formal o reconocida anteriormente; ✓
- 3.- Declarar las unidades constructivas de la edificación reconocida bajo el régimen de Propiedad Horizontal; y, ✓

1241

4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas y regularizadas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, reconoce o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma. ✓

Art. 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Proceder al reconocimiento y regularización de edificaciones realizadas sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;
- b) Proceder al reconocimiento y regularización de modificaciones o ampliaciones que sin cumplir la normativa vigente fueron realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos o licencias de construcción;
- c) Proceder al reconocimiento y regularización de modificaciones o ampliaciones que sin cumplir la normativa vigente fueron realizadas sobre inmuebles con licencia de reconocimiento y regularización anterior;
- d) Proceder al reconocimiento y regularización de edificaciones realizadas en zonas de alto riesgo 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.

Solo lo q' esta en zona de alto riesgo no puede ser regularizado
MAPEO

Art. 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

- a) Las edificaciones de residencia 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, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
- b) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- c) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de alto riesgo no mitigable.
- d) 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;
- e) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- f) Las edificaciones sobre un bien inmueble cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de sentencia ejecutoriada de amparo posesorio en favor del peticionario;

- g) 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;
- h) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,

Art. 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento y regularización 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.

Art. 7.- Iniciativa para el reconocimiento y regularización.- La iniciativa para el reconocimiento de edificaciones existentes podrá provenir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa competente; o, por iniciativa particular.

Art. 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.

Art. 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Art. 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones 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.

Para el caso del reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada sobre la superficie de su construcción, que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la construcción. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, 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 existente,

Art. 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser

123

declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales siempre que no impliquen incremento del área de construcción, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Art. 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que haga suponer que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado información 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 la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho a la debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. En todo caso se admitirá un margen de tolerancia 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.

Art. 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 de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra, por tanto, sus condiciones arquitectónicas, estructurales, constructivas y de seguridad serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario, constructor o promotor, y cuando sea del caso, solidariamente con los profesionales cuyos estudios hayan servido de fundamento para el reconocimiento; 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 regularización y reconocimiento accede únicamente sobre edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus constructores.

Art. 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento y regularización.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento y regularización se cancelará un valor compuesto por el costo de la especie de la licencia y por la aplicación de la fórmula de cálculo que se expresa a continuación:

VLRR: $ABC \times CA \times FCC + CE$

VLRR: Valor de licencia de reconocimiento y regularización

ABC: Área bruta de construcción

CA: Costo del m² según del AIVA respectiva

FCC: Factor de calidad constructiva

CE: Costo de la especie

La especie tendrá un costo equivalente al 5% de la remuneración básica unificada del trabajador en general.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de sesenta 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 y la tabla que determine el factor de calidad constructiva en función de: material de la estructura, calidad de los acabados y valor de la edificación, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Secretaría de Coordinación Territorial será la encargada de coordinar con todas las instancias administrativas y el Concejo Metropolitano la provisión de recursos para el levantamiento de planos arquitectónicos, la memoria fotográfica de las edificaciones y más instrumentos necesarios para el reconocimiento y regularización de edificaciones a ser reconocidas por iniciativa municipal, así como los recursos económicos para la contratación del personal y adquisición de equipos e insumos para los trámites de iniciativa particular. El importe por el reconocimiento y regularización por iniciativa municipal será recuperado en los dos periodos fiscales siguientes al del año de reconocimiento junto con el pago del impuesto predial.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- En el proceso de reconocimiento de edificaciones no se solicitará a los peticionarios, 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 conjuntamente con el impuesto predial.

QUINTA.- El ajuste de excedentes o diferencias previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano no será indispensable para acceder al reconocimiento de edificaciones existentes; sin embargo, si la propiedad de los inmuebles que han sido objeto de reconocimiento debe ser transferida bajo cualquier forma o título, o pretende ser habilitada bajo cualquiera de mecanismos previstos en la normativa municipal, entonces deberá, luego del reconocimiento, someterse al proceso de corrección y ajuste del error técnico de medición previsto en las respectivas ordenanzas metropolitanas.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años contados a partir de su sanción. Para el caso de construcciones existentes en asentamiento

humanos de hecho aprobados por el Concejo Metropolitano dicho plazo se contará desde la fecha de sanción de la respectiva 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.

TERCERA.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 434 sancionada el 23 de septiembre de 2013; y, la Resolución No. STHV-005-2013 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

La especie tendrá un costo equivalente al 5% de la remuneración básica unificada del trabajador en general.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de sesenta 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 y la tabla que determine el factor de calidad constructiva en función de: material de la estructura, calidad de los acabados y valor de la edificación, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Secretaría de Coordinación Territorial será la encargada de coordinar con todas las instancias administrativas y el Concejo Metropolitano la provisión de recursos para el levantamiento de planos arquitectónicos, la memoria fotográfica de las edificaciones y más instrumentos necesarios para el reconocimiento y regularización de edificaciones a ser reconocidas por iniciativa municipal, así como los recursos económicos para la contratación del personal y adquisición de equipos e insumos para los trámites de iniciativa particular. El importe por el reconocimiento y regularización por iniciativa municipal será recuperado en los dos periodos fiscales siguientes al del año de reconocimiento junto con el pago del impuesto predial.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- En el proceso de reconocimiento de edificaciones no se solicitará a los peticionarios, 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 conjuntamente con el impuesto predial.

QUINTA.- El ajuste de excedentes o diferencias previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano no será indispensable para acceder al reconocimiento de edificaciones existentes; sin embargo, si la propiedad de los inmuebles que han sido objeto de reconocimiento debe ser transferida bajo cualquier forma o título, o pretende ser habilitada bajo cualquiera de mecanismos previstos en la normativa municipal, entonces deberá, luego del reconocimiento, someterse al proceso de corrección y ajuste del error técnico de medición previsto en las respectivas ordenanzas metropolitanas.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años contados a partir de su sanción. Para el caso de construcciones existentes en asentamiento

humanos de hecho aprobados por el Concejo Metropolitano dicho plazo se contará desde la fecha de sanción de la respectiva 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.

TERCERA.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 434 sancionada el 23 de septiembre de 2013; y, la Resolución No. STHV-005-2013 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Marisela Salazar</i>
	FECHA: <i>19-06-2015</i>
	HORA: <i>14:41</i>
	CIUDAD: <i>QUITO</i>



Jorge Albán Gómez

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NOMBRE: *José Hernández*

FECHA: *19-06-2015*

HORA: *14:45* TELF:

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN TERRITORIAL	
RECIBIDO POR: <i>[Signature]</i>	
FECHA: <i>2015-06-19</i>	HORA:

[Signature]
E. YEPEZ
19-06-15


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 propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que

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,

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.



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.

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

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**CONSIDERANDO:**

Que 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*

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*

Comu
/

catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

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. (...)*”;

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 (...)*”;

~~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 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. (...)*”;

115

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


EXPIDE:

La siguiente

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

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

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

Artículo 2.- 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).

EXPIDE:

La siguiente

**ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO DE
EDIFICACIONES EXISTENTES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto el reconocimiento de las edificaciones existentes que tengan un tiempo de construcción de cinco (5) años o más contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, ejecutadas sin permisos o licencias de construcción. Dicho reconocimiento se lo realizará a través de la LMU (22). ~~concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).~~

Artículo 2.- 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.



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 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

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.

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

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Artículo 4.- 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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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): <p>Los voladizos que excedan las dimensiones el área establecidas en la normativa vigente, deberán someterse al pago de conformidad a la fórmula LMUREE 2.</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si en los costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que existen implantadas un porcentaje de
--	---



edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización; las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago ~~por el excedente de área, es decir el área construida en exceso~~ de conformidad a la fórmula definida para el efecto.

- Si en costados o flancos de el tramo de la cuadra se determina que **NO existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, no procede el reconocimiento, y se mantendrá el Trazado Vial aprobado por el Concejo Metropolitano; por lo tanto le corresponde a la Administración Zonal en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.



--	--



Artículo 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 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 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.

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.

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

<p style="text-align: center;">CAPITULO II PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENER LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (LMUREE)</p> <p>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.</p>	<p>Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;</p> <p>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;</p> <p>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</p> <p>Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,</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>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)</p> <p>Artículo 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.</p>
--	---

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 1012.- 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

Artículo 8.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal.

Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El reconocimiento de las edificaciones existentes por iniciativa del peticionario o Municipal, se realizará a través de un procedimiento ordinario. El solicitante presentará una declaración jurada protocolizada sobre la superficie de su construcción, señalando que la misma no afecta derechos de terceros, y que asume todas las responsabilidades sobre las características estructurales, sismo resistentes y de seguridad en general de la edificación. A la declaración se adjuntarán los planos arquitectónicos-planimetrías de la edificación, la justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble, lote o solar, sobre **el que se encuentra implantada levanta** la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de

104

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)

reconocimiento de la edificación existente,



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 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

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

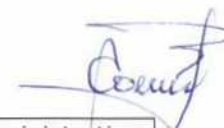
y accesibilidad.

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.

declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información ~~que haga suponer~~ de que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado ~~información~~ documentación irreal, la autoridad otorgante remitirá al ente de control competente a fin de que se realice la verificación pertinente, a efectos de determinarse si procede o no a ~~falsa que induzca a la autoridad otorgante a considerar la existencia de condiciones de habitabilidad o que haya servido de fundamento para considerar que el caso particular accede al reconocimiento,~~ ~~deberá~~ declarar por parte de la Administración Zonal correspondiente la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario; además el propietario se compromete a ejecutar todas las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes si la edificación se encuentra cercana a redes eléctricas, razón por la cual, el Municipio de



<p style="text-align: center;">CAPITULO VI TASA DE LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES</p> <p>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.</p> <p>Artículo 26. Fórmulas para calcular el valor de la licencia de reconocimiento.-</p> <p>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:</p>	<p>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.</p> <p>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:</p>
--	---



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

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:

LMUREE 1 = AB1 x C1 x F1

A1= Área bruta total de construcción a ser reconocida hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F1= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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 x C2 x F2

A2= Área bruta total de construcción, en función del área ocupada con voladizos, afectaciones, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes incluidos en el siguiente cuadro:

A2= Área bruta total de construcción, en función del área **ocupada con voladizos, afectaciones**, y construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

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.

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

50 % del valor de la licencia para las categorías A y B.

75 % del valor de la licencia para la categoría C

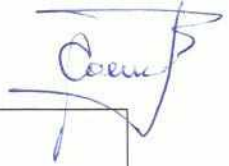
100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F. **Revisar**

LMUREE 3: En edificaciones existentes a ser reconocidas el propietario deberá pagar el valor de la Licencia de Reconocimiento LMUREE 1 por lo construido dentro de la normativa vigente, más el valor correspondiente al área de edificación construida con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano, y edificaciones que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente ~~en exceso~~ LRREE 2.

$$LMUREE 3= LMUREE 1 + LMUREE 2$$

Para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida (LMUREE 1 y LMUREE 2) se descontará el área construida, ~~con planos aprobados y permiso de construcción~~ con permisos municipales o licencias de construcción de edificaciones ~~y las que habiendo obtenido autorizaciones~~ obtenidas anteriormente.

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



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 TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, hasta en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.

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

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial. A los 6 meses, deben depositar una garantía de las previstas en la LEY, generación de intereses. Una vez realizado el convenio el administrado debe realizar el pago en efectivo del 20% del valor total. Pago máximo 6 meses

DISPOSICIONES GENERALES.-

103

<p>DISPOSICIONES FINALES.-</p> <p>PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.</p>	<p>PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">DISPOSICIONES FINALES.-</p> <p>PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial (PENDIENTE)</p> <p>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.</p>
--	---

MATRIZ DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCENARIO No. 1

Reconocimiento	Declaratoria de Propiedad Horizontal	Ejecutores
Requisitos: <ul style="list-style-type: none">• Preexistencia Mayor o igual a 5 años• Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico	A más de los requisitos de reconocimiento se agrega el siguiente: <ul style="list-style-type: none">• Elaboración de Cuadro de Aícuotas, áreas comunales y linderos	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: <ul style="list-style-type: none">• Administraciones Zonales• Entidad Colaboradora• Profesional
Costos: <ul style="list-style-type: none">• Honorarios Profesionales Tarifario Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico• Tarifario Entidad Colaboradora• Tasa LMU• Tasa (Excedente Edificatorio) pago 5 años conjuntamente con el impuesto predial	A más de los costos de reconocimiento se agrega el siguiente: <ul style="list-style-type: none">• Tarifa Entidad Colaboradora• Gastos notariales y del Registro de la Propiedad	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: <ul style="list-style-type: none">• Administraciones Zonales• Entidad Colaboradora• Profesional
Estímulos: <ul style="list-style-type: none">• El administrado es sujeto de crédito con las entidades financieras públicas y privadas (créditos hipotecarios)• El Administrado puede realizar en un solo acto administrativo el reconocimiento de su edificación y la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: <ul style="list-style-type: none">• Entidad Colaboradora• Administraciones Zonales• Notaría• Registro de la Propiedad

*Edificios
Requeridos a 2011. Colaboradores Reconocimiento*

102

PLANOS

ESTRUCTURALES

MATRIZ DE CONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCENARIO No. 2

Handwritten signature/initials in the top right corner.

Reconocimiento	Declaratoria de Propiedad Horizontal	Ejecutores	Modelo Financiero
<p>Requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preexistencia mayor o igual a 5 años • Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico • Estudio Estructural (reforzamiento mejoramiento de la vivienda) • Partida Presupuestaria (MDMQ) 	<p>A más de los requisitos de reconocimiento se agrega el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de Cuadro de Alicuotas, áreas comunales y linderos 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Profesional 	
<p>Costos: El financiamiento de los costos señalados a continuación, el administrado lo podrá cancelar en el lapso de 5 años conjuntamente con el impuesto predial. El costo implica el interés, más una garantía, establecidos por la ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarifario Entidad Colaboradora • Honorarios Profesionales Tarifario Lev. Planimétrico – Arquitectónico y Estudio Estructural • Tasa LMU • Tasa (Excedente Edificatorio) 	<p>A más de los costos de reconocimiento se agrega los siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarifa Entidad Colaboradora • Gastos notariales y del Registro de la Propiedad • Tasa retributiva por declaratoria de propiedad horizontal 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Administrado 	<p>Plan de Financiamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • El financiamiento de la mejora de la vivienda deberá realizarlo el administrado de manera particular siguiendo el proceso establecido en el Sistema Financiero Nacional
<p>Estímulos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Municipio provee los estudios mediante convenio con Universidades, Colegios y Gremios Profesionales • El administrado es sujeto de crédito con las entidades financieras públicas y privadas (créditos hipotecarios) • Conformación de una base de profesionales para la realización de los levantamientos planimétricos arquitectónicos y estudio estructural (Tarifario determinado por el MDMQ) • El Administrado puede realizar en un solo acto administrativo el reconocimiento de su edificación y la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal 		<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Colegios y Gremios Profesionales • Administrado 	<p>Estímulos:</p> <p>Asesoramiento para acceder al financiamiento con las entidades del Sistema Financiero Nacional.</p>

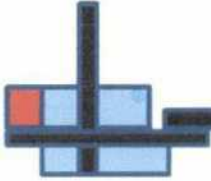
Handwritten '104' in the left margin.

PLANOS HIDRO- SANITARIOS

*Quiero; incluir en expediente lo
reconocimiento de edificaciones y taxes presentados*

COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO "LA CONCORDIA No 2"

Acuerdo ministerial No 001222 – Aprobado el 21 de julio de 1980



para socializar con el vecindario

Abogado. Concejal
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la comisión
De uso de suelo


Los moradores del Barrio la Concordia #2 solicitamos a Ud. Una reunión de trabajo a convenir con su agenda, para tratar asuntos sobre la ordenanza de reconocimientos de la construcción informal en Quito Ordenanza 434 lo que nos permitirá regularizar la legalización del barrio antes mencionado el cual tiene más de 200 años de existencia.

A dicha reunión también asistirá el Arq. Francisco Cifuentes quien se a encargado de realizar el levantamiento planimetrico.

Seguros de contar con su aprobación, esperamos su pronta respuesta para coordinar esta urgente reunión.

Atentamente:




PANCHEZ CONDOR NESTOR SEGUNDO
C.I: 170019240-2
PRESIDENTE
0997779687

FOR

FREIRE PAEZ MANUEL ALFREDO
C.I: 170628910-3
SECRETARIO

se trata en COG 24/10/2016.

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sergio Garnica</i>
	FECHA: <i>27/10/2016</i>
	HORA: <i>15:07</i>
	SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Resolución de Suelo 13/10/2016

GDOC..... *2016-542782*

Oficio No. 493-IVL-CMQ-2016
Fecha, 13 de octubre del 2016

2016-102791

Señor Doctor.
Sergio Garnica Ortiz,
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA METROPOLITANA	HORA: <i>13 OCT 2016 15:14</i>
QUITO	PERSONA QUE RECIBIÓ: <i>eh.</i>
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: <i>1R</i>

De mi consideración:

En uso de mis atribuciones establecidas en el Art. 88 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el día 02 de agosto del 2016, presenté mediante oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, el proyecto normativo denominado "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 de Profesionales afines a la construcción de la provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

Mediante oficio No. SG-1844 La Secretaría General del Concejo Metropolitano, remite el respectivo oficio en el cual señala que se han cumplido las formalidades respectivas y señala como Comisiones competentes de conocer el tema previo conocimiento del Concejo Metropolitano, a las Comisiones de Uso de Suelo, Ordenamiento Territorial y Seguridad, Convivencia Ciudadana y Riesgos.

Se han realizado acciones tendientes a que los tres presidentes de las Comisiones en mención convoquemos a sesión ordinaria o extraordinaria para conocer el texto del proyecto normativo en mención y resolver lo que legalmente corresponda conforme la Resolución C074-2016, sin embargo esto no ha sido posible.

99

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Por lo cual **insisto**, que en cumplimiento de la Ordenanza Metropolitana 003 y en base a lo dispuesto en el literal b) del artículo 13 de la Resolución C 074; que establece que: "el presidente o presidenta de la comisión a cargo del procesamiento de la iniciativa, en un plazo máximo de 15 días, deberá incluir en sesión ordinaria o extraordinaria de la comisión el conocimiento de la iniciativa y la resolución sobre el tratamiento que recibirá en su seno..."; **coordinemos la fecha en la cual se realizaría la convocatoria a la reunión de Comisiones Conjuntas** de las Comisiones de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Seguridad, Convivencia Ciudadana y Riesgos, **en la cual se incluirá el conocimiento del proyecto normativo**.



De existir algún impedimento para realizar la convocatoria a la Sesión ordinaria o extraordinaria, pido que se deje constancia por escrito de aquello y para el efecto remito copia del presente oficio a la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Ivone Von Lippke
CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CC. Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Sra. Karen Sánchez Concejala del Distrito Metropolitano de Quito

Elaborado Por:	SSN	
Revisor Por:	AL	

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

Solicito se de cumplimiento a al Ordenanza Metropolitana 003

impreso por Ivone Katusca Von Lippke Navarrete (ivone.vonlippke@quito.gob.ec), 13/10/2016 - 15:00:47

Estado	abierto	Antigüedad	0 m
Prioridad	3 normal	Creado	13/10/2016 - 15:00:38
Cola	CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio	Creado por	Von Lippke Navarrete Ivone Katusca
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	CONCEJAL IVONE VON LIPPKE NAVARRETE		
Propietario	sgarnica (Sergio Patricio Garnica Ortiz)		

Información del cliente

Nombre: CONCEJAL IVONE VON
Apellido: LIPPKE NAVARRETE
Identificador de usuario: Ivone Von Lippke Navarrete
Correo: Ivonevonlippke@hotmail.sc
Categoría: CONCEJALÍA
Ciudad: Quito
País: Ecuador

Artículo #1

De: "CONCEJAL IVONE VON LIPPKE NAVARRETE" <lvonevonlippke@hotmail.sc>,
Para: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio
Asunto: Solicito se de cumplimiento a al Ordenanza Metropolitana 003
Creado: 13/10/2016 - 15:00:39 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: OF_0493_SERGIO_GARNICA.pdf (423.1 KBytes)

Solicito se de cumplimiento a al Ordenanza Metropolitana 003





Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

GDOC.....

Oficio No. 493-IVL-CMQ-2016
Fecha, 13 de octubre del 2016

Señor Doctor.
Sergio Garnica Ortiz,
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

De mi consideración:

En uso de mis atribuciones establecidas en el Art. 88 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el día 02 de agosto del 2016, presenté mediante oficio No. 355-IVL-CMQ-2016, el proyecto normativo denominado "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 de Profesionales afines a la construcción de la provincia de Pichincha y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

Mediante oficio No. SG-1844 La Secretaría General del Concejo Metropolitano, remite el respectivo oficio en el cual señala que se han cumplido las formalidades respectivas y señala como Comisiones competentes de conocer el tema previo conocimiento del Concejo Metropolitano, a las Comisiones de Uso de Suelo, Ordenamiento Territorial y Seguridad, Convivencia Ciudadana y Riesgos.

Se han realizado acciones tendientes a que los tres presidentes de las Comisiones en mención convoquemos a sesión ordinaria o extraordinaria para conocer el texto del proyecto normativo en mención y resolver lo que legalmente corresponda conforme la Resolución C074-2016, sin embargo esto no ha sido posible.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Por lo cual insisto, que en cumplimiento de la Ordenanza Metropolitana 003 y en base a lo dispuesto en el literal b) del artículo 13 de la Resolución C 074; que establece que: "el presidente o presidenta de la comisión a cargo del procesamiento de la iniciativa, en un plazo máximo de 15 días, deberá incluir en sesión ordinaria o extraordinaria de la comisión el conocimiento de la iniciativa y la resolución sobre el tratamiento que recibirá en su seno..."; coordinemos la fecha en la cual se realizaría la convocatoria a la reunión de Comisiones Conjuntas de las Comisiones de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Seguridad, Convivencia Ciudadana y Riesgos, en la cual se incluirá el conocimiento del proyecto normativo.

De existir algún impedimento para realizar la convocatoria a la Sesión ordinaria o extraordinaria, pido que se deje constancia por escrito de aquello y para el efecto remito copia del presente oficio a la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Ivone Von Lippke

CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CC. Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Sra. Karen Sánchez Concejala del Distrito Metropolitano de Quito

Elaborado Por:	SSN	
Revisor Por:	AL	

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: SANDRA BALASCO
	FECHA: 10/05/2016
	HORA: 29:31
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: 



Señor
Juan Francisco Pancho

SG 1098
09 MAY 2016

Señor
Alfonso Bolívar Guayacundo

Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. 300-SGO-CMQ-2016, suscrito por el Concejal Sergio Garnica, mediante el cual solicita se informe sobre el procedimiento que se debe observar según lo establece la Resolución de Concejo Metropolitano No. C074, de 08 de abril de 2016, en relación al tratamiento del proyecto de Ordenanza de reconocimiento y regularización de construcciones informales; al respecto informo a usted lo siguiente:

Antecedentes:

El proyecto de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes fue presentado y conocido por primera ocasión en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 22 de junio de 2015, luego de lo cual se instaló una mesa de trabajo para analizar la propuesta.

El proyecto de Ordenanza Metropolitana fue conocido nuevamente en el seno de la antedicha Comisión en sesiones de 03 y 07 de agosto y 07 de septiembre de 2015 donde se realizaron varios aportes y observaciones, convocándose de nuevo a una mesa de trabajo, la que se reunió el 11, 15, 22 y 29 de septiembre de 2015.

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión de 05 de octubre de 2015, conoció nuevamente la referida propuesta y debido a que aún existían observaciones al texto del proyecto, se convocó una vez más a una mesa de trabajo, la que se reunió el 07, 13 y 23 de octubre de 2015.

Procedimiento:

Mediante Resolución No. C074 de 08 de abril de 2016, el Concejo Metropolitano implementó la normativa que regula el procedimiento parlamentario de la Corporación Edilicia.



El procedimiento que establece esta Resolución, para la aprobación de las Ordenanzas, es el siguiente:

Proyectos de Ordenanza:

1. **Iniciativa:** Alcalde, Concejales y ciudadanos, por medio de la iniciativa popular normativa.

2. Procedimiento:

2.1. Presentación: proponente remitirá oficio a Secretaría del Concejo, incluyendo nombre de comisión a la que se dirigirá, a fin de se verifique cumplimiento de formalidades del texto propuesto y en un plazo de 8 días, se remitirá la propuesta a la presidencia de la comisión correspondiente.

2.2. Tratamiento en Comisión: En un plazo de 15 días, el Presidente de la comisión debería incluir el tema en sesión para darle tratamiento, que puede ser: 1) procesar observaciones de los miembros de la comisión; o, 2) constituir mesa de trabajo para procesar observaciones.

Deberán considerarse las observaciones de la ciudadanía, para lo cual la presidencia de la comisión dispondrá a Secretaría del Concejo la publicación del texto en discusión y el llamado a presentar observaciones.

2.3. Solicitud de informes: una vez acordado el texto definitivo del proyecto, a través de Secretaría se solicitarán informes técnicos y jurídicos. Los funcionarios encargados de emitir los informes, tendrán plazo de **8 días**, que se puede ampliar excepcionalmente.

2.4. Informe de Comisión: tras recibir los informes y analizar observaciones contenidas en los mismos, de ser el caso, la Comisión emitirá el informe para que el proyecto pase a conocimiento del Concejo.

2.5. Notificación y Primer Debate: una vez emitido el informe, Secretaría notifica al Alcalde con su contenido, para que en un plazo máximo de **30 días** lo incluya en sesión de Concejo. De no ocurrir, el concejal proponente podrá solicitar su inclusión en el orden del día de la sesión respectiva, previo envío de la información; o, solicitar su inclusión en la sesión subsiguiente.

2.6. Observaciones Primer Debate: tras el primer debate, Secretaría en el plazo de **2 días** remitirá a la presidencia de la comisión la síntesis de las observaciones planteadas. En el mismo plazo, Concejales y ciudadanía podrán hacer llegar nuevas observaciones. El presidente de la comisión, deberá incluir en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la comisión, el procesamiento de las observaciones para emitir informe para segundo debate.

De no existir observaciones, texto pasará directamente a segundo debate, sin necesidad de informe.

2.7. Segundo Debate: podrán realizarse modificaciones al texto en base a observaciones que consistan en textos alternativos.

2.8. Sanción y Promulgación: una vez aprobado el proyecto, Secretaría remite al Alcalde/sa para que en **8 días** la sancione u observe. Si en el plazo no se sanciona, se considera sancionada por el ministerio de la ley. Las normas se promulgarán en la Gaceta Oficial y la página web institucional; y, las tributarias, adicionalmente, en el Registro Oficial.

Conclusión:

Por lo expuesto, no obstante que el proyecto de Ordenanza se encuentra en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo desde fecha anterior a la emisión de la Resolución No. C074; de acuerdo con el literal c) del artículo 13 ibídem, le corresponde a la Comisión retomar la discusión de la propuesta y consensuar un texto definitivo a fin de que se soliciten los informes técnicos y jurídico, correspondientes.

Adjunto a este oficio se remite una copia de la propuesta de Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento de Edificaciones Existentes y de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C074.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

JMP

Copia: Dr. Sergio Garnica - Concejel Metropolitano



Qui: Informe en exp. Ord 434 Comisión

JUARO
09/06/2016
g

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Mariole Choc</i>
	FECHA: 08-06-2016
	HORA: 14:52
	FIRMA: <i>[Signature]</i>

SECRETARÍA DE TERRITORIO

ALCALDÍA

- 6 JUN 2016

Quito,

Oficio No. STHV- 2330

Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO
Presente

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CONCEJO METROPOLITANO	HORA: 11:30
	- 7 JUN 2016
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: <i>G-h.</i>
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: <i>[Signature]</i>

De mi consideración

En atención al oficio No. 290-SGO-CMQ-2016, ingresado con hoja de control 2016-065253 de fecha 3 de mayo de 2016, mediante el cual solicita la realización de una mesa de trabajo a fin de determinar los sectores de mayor vulnerabilidad constructiva ante riesgos sísmicos en la ciudad; debo manifestar a usted que el día 13 de mayo de 2016, se realizó un taller de trabajo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con los diferentes actores expertos en ingeniería estructural tales como: decanos de las facultades de ingeniería civil de las universidades ubicadas en Quito, Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, Cámara de la Construcción, Colegio de Arquitectos del Ecuador y la Entidad Colaboradora; así como con las dependencias municipales relacionadas con el tema de discusión.

Por lo expuesto, debo informar lo siguiente:

1. La información con la que cuenta el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto a mapas de amenazas naturales sirve pero no proporciona información sobre vulnerabilidad, ni riesgos por zonas lo que permitiría definir sectores prioritarios donde se debería actuar. El mapa de zonificación sísmica que contiene el Atlas de Amenazas del Distrito podría ser actualizado y trabajado en más detalle, ya que Quito cuenta con sensores instalados por el Geofísico. Para realizar una microzonificación se debe incluir información sobre tipos de suelo de Quito, zona de Pomasqui, San Antonio y los valles de Tumbaco y Los Chillos. Hasta hoy, los estudios se concentran en la roca, y no sobre los efectos de un sismo sobre superficie. Mientras se realizan nuevos estudios, se recomienda hacer uso de las publicaciones de 1996, que confirman el escenario sísmico de Quito. Del 2000 al 2016 no se han realizado nuevos estudios a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Es necesario que la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad trabaje en la elaboración de un mapa de riesgo sísmico el cual es la conjunción del mapa de amenazas, junto con otros factores de vulnerabilidad como tipologías

[Signature]

-2-

constructivas, tipos de suelo y pobreza. El resultado de la interacción de estas variables es el mapa de riesgos frente a amenazas sísmicas. Un estudio de este tipo se estima que duraría por lo menos un año.

3. Parte del trabajo que se debe realizar en conjunto con las diferentes entidades encargadas de monitorear y establecer las amenazas naturales es homologar criterios. Existen varios estudios realizados y éstos no arrojan siempre resultados similares, o son antiguos.
4. En general existen tres niveles de análisis a diferentes escalas:
 - a. Nivel 1. Mapeo general, escenarios a nivel Distrito Metropolitano
 - b. Nivel 2. Evaluación por manzana, edificios y trabajo de campo.
Se revisa la habilitación, reforzamiento o reparación
 - c. Nivel 3. Estudio individualizado de edificios.
Estos estudios pueden arrojar otras preguntas tales como: ¿Es necesario derrocar?, ¿El reforzamiento estructural es económicamente viable?, ¿Tal vez adecuar el edificio para un uso diferente?, ¿Los costos de los estudios son económicamente accesibles?.
5. Los participantes hicieron una aclaración importante en el uso y el entendimiento de términos como amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

a. Amenaza

Se la mide en base a estudios de peligro, en este caso la amenaza sísmica. En el taller se compartió que los mapas que maneja la EPMAPS son confiables. En estudios de amenazas se estudia las intensidades y la probabilidad de ocurrencia. Se han hecho estudios con el Banco Mundial.

b. Vulnerabilidad

Es necesario tener un catastro de edificaciones que incluya edificaciones formales e informales, tipologías constructivas de las edificaciones. Esto se podría hacer con brigadas. En estudios de vulnerabilidad se examina cómo las edificaciones tomando en cuenta su tipología constructiva se comportarían en un evento sísmico.

c. Riesgo

El mapa de riesgo es el resultado del escenario de intensidad del evento y el daño que podría ocasionar tomando en consideración las tipologías constructivas y otros factores de vulnerabilidad como pobreza. Este mapa tiene

-3-

un objetivo principal de planificación urbana para trabajos de prevención de riesgos y manejo de información para licencias de construcción.

6. El taller se concentró en el estudio de los edificios. Se establece la necesidad de trabajar en dos aspectos:

- a. **El control y trabajo con las edificaciones de ahora en adelante**

De ahora en adelante, procurar un mejor control para no generar más vulnerabilidad en el Distrito. Cuando se obtengan los mapas de riesgo sísmico se podrá ejercer un licenciamiento y control más detallado de donde se puede construir y donde no es conveniente.

- b. **Control de edificaciones construidas antes del terremoto del 16 de Abril del 2016.**

Edificaciones esenciales: Son esenciales porque deben estar en funcionamiento justamente después de un sismo.

Edificaciones importantes, como escuelas, cines, centros comerciales, hoteles. Pueden ser públicas o privadas y albergan gran número de personas durante el día o la noche.

Edificaciones de carácter residencial. Algunas fueron construidas con presencia de estudios de ingeniería civil para sismo resistencia. Las edificaciones informales son las que conocemos han sido construidas sin el acompañamiento de un profesional de ingeniería, y han sido construidas de manera incremental, lo que puede generar más vulnerabilidad.

7. A partir de esta identificación de diferentes tipos de edificaciones, el Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha asume el liderazgo para trabajar las fichas y el mecanismo de verificación de las edificaciones públicas esenciales.
8. Para edificaciones formales privadas pero de carácter público, importantes para la economía de la ciudad y porque albergan un gran número de público, se sugiere trabajar una ordenanza, en la cual, sin burocratizar más los procesos, se establezca un requerimiento y certificación de seguridad estructural de la edificación.
9. Respecto a las viviendas informales tanto el estudio como la realización de refuerzos estructurales sería un trabajo más complejo. Los presentes en el taller compartieron algunas experiencias de trabajo con barrios populares en conjunto con universidades. En el caso de Atucucho, por ejemplo, no se pudo concretar el uso de bono de mejoramiento que otorga el MIDUVI debido a la mala

-4-

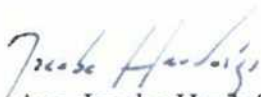
construcción de las viviendas, estas no tenían plintos en sus bases. Al no ser sismo-resistentes, no son sujeto para recibir el bono de mejoramiento.

Se sugiere primero hacer el acercamiento a los barrios con brigadas sociales, con antropólogos o sociólogos ya que los técnicos no pueden ser los primeros en tocar la puerta. Después las brigadas técnicas podrían hacer inspecciones. Pensar en desarrollar talleres de capacitación en sitio. Estas brigadas pueden ser organizadas por ONGs calificadas como PNUD o ACNUR, con la participación de la academia. Tanto el diagnóstico como la actuación para el aseguramiento estructural significan costos que son necesarios estudiar con más profundidad si las familias están en capacidad de asumir.

Adicionalmente, debo informar que luego del taller hemos mantenido reuniones con la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, ya que ellos han estado en contacto con la Universidad Politécnica Nacional, la cual está realizando un estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, en base a una muestra de edificaciones de la zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Se ha acordado mantener una siguiente reunión para conocer sobre los estudios realizados en la Universidad Politécnica Nacional y sobre planes de manejos de Riesgos que esté trabajando la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad, sobre la cual le haremos llegar oportunamente la información correspondiente.

Atentamente,


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

c.c.: Crnel. Juan Zapata, Secretario de Seguridad y Gobernabilidad
Dra. Gabriela Larreátegui, Supervisora Agencia Metropolitana de Control
Adj.: Agenda del taller y la lista de participantes.

RED/gr
2016-06-02

Reunión de Trabajo

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Protocolo de verificación de vulnerabilidad estructural de edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito

Quito, 13 de Mayo del 2016

AGENDA

- 14h00 Registro y presentación de participantes
- 14h10 Introducción y objetivos del taller
- 14h30 Metodología de la evaluación estructural
 - Edificaciones formales
 - Edificaciones informales
- 15h00 Coffee break
- 15h 15 Proceso de reforzamiento
- 15h45 Conformación de un comité de trabajo de fichas de evaluación
- 16h00 Cierre, siguientes pasos.

92

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Reunión protocolo de verificación de vulnerabilidad estructural de edificaciones en el DMQ

FECHA: Mayo 13, 2016

HORA: 14h00 a 16h00

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
* Mariana Dranichukov	Universidad Politécnica Salesiana	3962800	0981716939	ldranichukov@ups.edu.ec	
Fernando Ulloa	UPS	2950897	0996063736	fernando.ulloa@ups.edu.ec	
Egar Morales	UCE-FIN6		0998100988	camorales@uce.edu.ec	
* Jorge Merlo	CICP	2279901	0988529455	jmerlo@cicp-ec.com	
Felix Uaca	EPN - UDLA	2957056	0999024843	feluaca@netmil.com	
* Fabricio Yopez	Universidad San Francisco	2921703 ext 1296	0999494361	fyopez@usf.edu.ec	
* Mauricio Moreno	UDLA	3981000 EXT 2026	0999733436	mauricio.moreno@udla.edu.ec	
* Hector Sanchez Petrez	PUCE	2337167	0995210184	hsanchez@puce.edu.ec	
* Jimena Rosero	COEM	3953700	0995006467	jimena.rosero@emseguridad.gub.ec	
Carlos Pranno	CCE-M	3953700	0983718155	carlos.pranno@emseguridad.gub.ec	
Daniela Montero	COE-M	3953700	0983035744	daniela.montero@emseguridad.gub.ec	
Diego Jumblo	COEM	3953700	0984227061	diego.jumblo@emseguridad.gub.ec	
Christian Rivera	COE-M	3953700	0999013376	christian.rivera	
Cristobal Huan	CCE-A	3953700	0998351986	cristobalco77@hotmail.com	

10

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Reunión protocolo de verificación de vulnerabilidad estructural de edificaciones en el DMQ

FECHA: Mayo 13, 2016

HORA: 14h00 a 16h00

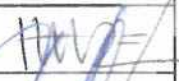




NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
DIEGO HIDALGO	EPN	2540650	0995800576	diego.hidalgo@epn.edu.ec	
FRANCISCO ORTIZ N.	EPN	3282724	0998013128	francisco.ortiz@epn.edu	
MANUEL SIGCHO	EPN	2832657	0998622075	manuel.sigcho@hotmail.com	
ARG. EMBESIO SAREOSA	CAH.COM		0999447069	ARGEMBESIOSAREOSA@hotmail.com	
Sra. Pablo Estrella	CAH.COM	2235666	0997337001	pabloestrella@hotmail.com	
Jimena Rosero	COEM	3953700	0995006467	jimena.csero@consejodet-9.ec	
Carla Rosero	COEM	3953700	0995006467	carla.csero@consejodet-9.ec	
Daniela Montoro	COEM	3953700	0983530747	daniela.montoro@emseguridad-9.ec	
Cristóbal Albani	COEM	3953700	0983530747	cristobalalbani@hotmail.com	
Christian Rivera	COEM	3953700	0999013326	christian.rivera	
Diego Jarama	COE17	3953700	0984524061	diego.jarama@emseguridad-9.ec	
Andrés Andraujo	COE +1	3953700	0998920225	andy_021785@hotmail.com	
OSCAR LERESMA	COE - APH y en EMERGENCIAS	3260386	0987702535	oscar_0102@hotmail.com	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Reunión protocolo de verificación de vulnerabilidad estructural de edificaciones en el DMQ

FECHA: Mayo 13, 2016

HORA: 14h00 a 16h00

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
HANDEL GUAYASAMIN	CAE-P		0999448638	handelguayasamin@yahoo.com	
FELIPE CORRAL	ECP		0998768802	FELIPECORRAL1@hotmail.com	
OSCAR LEDESMA V	UCE ^{APH y} Emergencias		0987702555	oscar_0102@hotmail.com	
Andrés Andraugo	COE - P		0998920225	andy_021783@hotmail.com	
Henry Ortiz	UCE ^{Coordinador} APH y EME		0995007842	ortiz_77@gmail.com	



290-reunion de trabajo para[..]

Impreso por Alicia Coba Serequevira (alicia.coba@quito.gov.ec)

Ticket Impreso

Estado: abierto
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Bloquear: Bloqueado
Identificador del cliente: conmet@quito.gov.ec
Propietario: Herdoiza (Jacobo Herdoiza Bolaños)
Nombre: Concejo
Apellido: Metropolitano
Nombre de usuario: Conmet
Correo: conmet@quito.gov.ec

Antigüedad: 0 m
Creado: 02/05/2016 - 16:10:55
Tiempo contabilizado: 0
Pendiente hasta: -

ALCALDIA

TERRITORIO SECRETARIA DE

PRIORIDAD,
 Ros. Elena,
 Favor coordinar con AMC
 y SGSyG (Bella Intiagua)
 la realización de este taller.
 NA 4-5-16

De: "Concejo Metropolitano" <conmet@quito.gov.ec>
Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Asunto: 290-reunion de trabajo para determinar sector de mayor vulnerabilidad
Creado: 02/05/2016 - 16:10:55 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: Oficio_16.PDF (179.5 KBytes)

reunión de trabajo sector de mayor vulnerabilidad

91122

3 - mayo - 2016

88



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 28 de abril de 2016
Oficio No. 290-SGO-CMQ-2016

Ingeniero
Juan Zapata
SECRETARIO DE SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD

Doctora
María Gabriela Larreategui
DIRECTORA DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Presente.-

De mi consideración:

Con un atento saludo me dirijo a ustedes, a fin de solicitar la realización de una mesa de trabajo conjunta a fin de determinar los sectores de mayor vulnerabilidad constructiva ante riesgos sísmicos en la Ciudad, así como los grandes conjuntos habitacionales que hayan sido objeto de ampliación constructiva en altura sin los licenciamientos respectivos y que en la actualidad están sufriendo un incremento.

Luego de lo cual se dignarán remitir a mi Despacho las consideraciones resolutivas respectivas, así como cualquier otro aporte técnico que considere conveniente a fin de incorporarlo en la Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones Existentes que viene tratando la Comisión de uso de Suelo.

Con sentimientos de consideración y estima

Atentamente,


Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

AF/az

87

ANITA WCA
12/04/2016
/

Quito, 11 de abril de 2016

Señor concejal

Sergio Garnica

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

En vista de que la ordenanza municipal No. 434, que regulaba la regularización de construcciones de carácter informal ha quedado sin vigencia por el plazo en ella establecido, se me ha informado que, actualmente, la Secretaría de Territorio remitió un proyecto de ordenanza con objeto similar para conocimiento de la comisión que usted preside.

Consecuentemente, en virtud de esta información, le solicito de la forma más comedida lo siguiente:

- Que se me indique la fecha exacta de presentación de dicho proyecto de ordenanza en la comisión a la que Usted representa.
- Que se me otorgue una copia del proyecto de ordenanza referido.
- Que se me informe sobre el estado del trámite del referido proyecto de ordenanza.

Agradezco la atención que se sirva dar a la presente.

Atentamente,


Santiago Llanos Escobar

C.C. 1723475156

SECRETARÍA DE TERRITORIO	RECIBIDO: SANDRA BALSERO
	FECHA: 12/04/2016
	HORA: 12:02
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: 

TLF: 6035793 -
0995826704

26

1453

Quito, 28 de Octubre del 2014

Sr. Concejal
Sergio Garnica
COMISION DE USO DE SUELO
ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: <i>Sandra Basore</i>
	FECHA: <i>29/10/2014</i>
	HORA: <i>12:00</i>
	FIRMA: <i>SG</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO ALCALDIA

De mis consideraciones

Dolores Espinosa Venegas como propietaria, me dirijo a través de la presente para solicitar su consideración y ayuda para conseguir una solución definitiva a la legalización de mi vivienda, para lo cual debo poner en su conocimiento lo siguiente:

ANTECEDENTES.- El predio 242969 ubicado en la calle Azafranes E13-106 y Guayacanes (cerca a Hospital SOLCA) fue construido con mucho sacrificio pues es producto de ahorros del trabajo que lo hice fuera del país durante muchos años e inclusive con préstamo al Produbanco, sin embargo al momento no he podido obtener la aprobación para legalizar el predio por parte del IMDQ (el pago de predio se está realizando sobre un área de más de 600 mts² de construcción e incluye los espacios no legalizados, no aprobados y que están totalmente deshabitados).

TRABAJOS Y TRÁMITES.-

- **El 12 de Mayo del 2004 fueron aprobados por parte del IMDQ los planos para 5 pisos** (aprobación FK437 copia de planos adjunta, aprobación realizada por parte de la Arq. Ruth Martínez P.
- **Con estos planos se edifica y termina la construcción (excepto los terminados de 3 pisos).**
- **En el mes de Noviembre del 2008** se solicita la legalización de la construcción al IMDQ, ya que se nos informó que realicemos la licencia de reconocimiento de construcción informal por ciertas áreas que no se ciñeran a los planos, y luego de esto empezar con los trámites de la declaratoria de propiedad horizontal.
- **El 24 de Marzo del 2009** La Arq. María Duque entrega la licencia de reconocimiento de la construcción informal No 09-242969-4230, en la que indica que "solo aprueba los 2 pisos" que están habitables y que los otros 3 pisos no aprueba por no estar habitables, indicándonos que una vez estén habitables hagamos una nueva solicitud. En esa fecha procedimos a los pagos correspondientes para obtener la licencia aprobada.
- Inmediatamente procedimos a poner terminados y en **Marzo del 2010** se presenta la solicitud la misma que no es aceptada porque el IMDQ cerró las gestiones para permisos de construcción informal, indicándonos que a futuro van a reabrir estos trámites.
- Luego más de 3 años de espera el IMDQ en **Septiembre del 2013** abre la recepción de trámites para la legalización de la construcción informal.
- **En Octubre del 2013** y luego de cumplir con los requisitos para los trámites de construcción informal se procede a entregar la carpeta para el trámite correspondiente el mismo que no es aceptado indicándonos que debemos ingresar una solicitud con los todos los detalles porque no puedo ingresar y aplicar para una nueva legalización de construcción informal.
- **El 4 de Noviembre del 2013** se ingresa la solicitud poniendo en conocimiento los antecedentes indicados.
- **El 3 de Diciembre del 2013** la Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda rechaza mi solicitud indicando que **no puedo tramitar una solicitud adicional de reconocimiento de construcción**

85

informal sobre una licencia de construcción informal anterior, pues creen que la construcción de los 3 pisos que no entraron en el reconocimiento de construcción informal del 2009 se construyeron después de que se nos entregó la licencia de construcción informal, sin considerar que toda la construcción se realizó entre en 2004 al 2007. Para el efecto de demostrar que no es así adjunte avalúo realizado por PLACEGE Consultores Asociados de PRODUBANCO, que con fecha 23 de Marzo del 2007 certificaron que existía una construcción de aproximadamente 600mts², este avalúo lo solicito PRODUBANCO, ya que solicite un préstamo hipotecario que fue invertido en este predio.

- **En Enero del 2014** y luego de un mes irregular como es Diciembre, logro una reunión con el Arq. Patricio Montalvo (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) en busca de conocer que procedimiento debo seguir para concretar una solución, pero me indica que por estar cerca las elecciones él no puede revisar mi trámite para buscar una alternativa sugiriéndome que cualesquier gestión la realice luego de la posesión de las autoridades en Mayo 14 del 2014.
- **El 26 de Mayo del 2014**, consigo hablar con el Arq. Quezada (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) quien me indica que ingrese nuevamente otra solicitud la que fue ingresada el **28 de Mayo del 2014** con todos los anexos, solicitud que es el **18 de Junio del 2014** oficio STHV-GT 002517 rechazan nuevamente con una posible salvedad que indica "Debera esperar para que esta secretaria realice un nuevo planeamiento para poder reconocer edificaciones que se encuentren inmersas dentro del presente caso y sean tomadas en cuenta cuando se revise la Ordenanza Metropolitana No 434". El arq Quezada me indica que desconoce cuándo va a ser posible pero que en 6 meses vea si hay avances
- **Durante los últimos meses** he hablado con diferentes personas en el IMDQ para que saber si hay avances para la reforma de la Ordenanza No 434 y nadie sabe si esto va a ser factible.

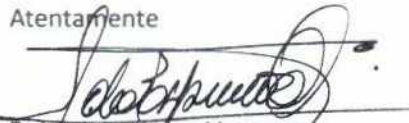
CONCLUSION.- Como ustedes comprenderán este trámite se ha tornado extremadamente estresante, y no logro entender porque después de 7 años no he podido encontrar una solución en el IMDQ, me hago y les hago la siguiente reflexión; Si NO HUBIESE HECHO EN EL 2008 EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION INFORMAL, AHORA PODRIA HACERLO SI NINGUN INCONVENIENTE verdad?, entonces de que me sirvió la licencia favorable, no entiendo porque me aprobaron solo 2 pisos?.

Acudo a usted Sr Concejal porque creo que en algún área del IMDQ debe existir una alternativa, no sería justo que continúe esperando quien sabe a cuantos años más sin lograr una solución, y sin poder recuperar mi inversión, (talvez hubiese sido mejor invertir en otro país?) .

Agradezco a usted su puntual gestión y ayuda para llegar a una solución definitiva y así poder empezar la declaratoria de propiedad horizontal. Considere que no es posible mantener una economía familiar con una inversión tan grande en un punto muerto.

Segura de contar con su atención, reciba mi gratitud y estima,

Atentamente



Dolores Espinosa Venegas
PROPIETARIA PREDIO 242969
1704663713
Cel 0998247885
Mail lolyespinosa@yahoo.com

ADJ: 14 fotocopias y 2 fotocopias de planos

Quito, 31 de Julio del 2015

Sr Concejal

Sergio Garnica Ortiz

COMISION DE USO DE SUELO

ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

SANDRA BALDEA
31 Agosto 2015
107120

De mis consideraciones:

Yo, Dolores Espinosa Venegas con CI 1704663713 propietaria del predio 242969 en el norte de Quito, acogiéndome a mi derecho de legalizar la construcción realizada en este predio y acceder a la declaratoria de propiedad horizontal. He realizado gestiones que a pesar que ha transcurrido más de 7 años el municipio no ha facilitado para hacerlo, los antecedentes fueron presentados y sustentados en diferentes áreas del Municipio como se resume a continuación:

ANTECEDENTES Y TRÁMITES.-

- **En el año 1995** no existía IRM para el predio 242969, se empezó la construcción con un **retiro frontal de 3mts**, lateral izquierdo de 7 mts, lateral derecho de 0mts, y posterior de 7mts, estructura y terminados de dos pisos, así como la estructura y pocos terminados de 3 pisos
- **El 12 Mayo 2004** existiendo la construcción excepto los acabados de 3 de 5 pisos, se presenta y el IMDQ aprueba planos para 5 pisos por parte de la Arq. Ruth Martínez P, con previa autorización del **Colegio Arquitectos del 7 Abril 2004**, ratificado la aprobación de planos edificación informe ZN-FK437 de **15 Julio 2004 el IMDQ**. Lamentablemente no se pudo certificar los planos porque la construcción debía autorizarse como construcción informal.
- **En Abril del 2007** estando en vigencia la ordenanza 3629 para construcción informal se procedió a ingreso de documentos para el proceso de legalización.
- **El 24 de Marzo del 2009** La Arq. María Duque entrega la licencia de reconocimiento de la construcción informal No 09-242969-4230, que dice **"solo aprueba 2 pisos"** habitables mencionando que los otros 3 pisos no aprueba por no estar completamente habitables, sugiriendo que una vez que lo estén presentemos otra solicitud. En esa fecha se realiza pago de la licencia aprobada. Procedimos con los terminados para ser habitables los 3 pisos, pero a esa fecha debía esperar a una nueva ordenanza porque la anterior ya no estaba vigente.
- **En Septiembre del 2013** el IMDQ abre la recepción de trámites legalización construcción informal, ordenanza 434, incluye restricción de **"no legalizar una construcción informal sobre una legalización construcción informal anterior"** (que no existía en la anterior ordenanza).
- **En Octubre del 2013** se procede a entregar la carpeta para el trámite correspondiente el mismo que no es aceptado. El IMDQ nos solicita ingresar una solicitud explicando que en la anterior legalización (año 2009) estaba terminada la construcción, ya que no podría ingresar y aplicar para una nueva legalización de construcción informal, si construí después del 2009.
- **El 4 de Noviembre del 2013** se ingresa la solicitud con todos los antecedentes.
- **El 3 de Diciembre del 2013** la Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda rechaza mi solicitud indicando que **no puedo tramitar una solicitud adicional de reconocimiento de construcción informal sobre una licencia de construcción informal anterior**, pues creen que la construcción de los 3 pisos que no entraron en el reconocimiento de construcción informal del 2009 se construyeron después de que se nos entregó la licencia de construcción informal (ordenanza 434 art. 2, literal i) sin considerar que toda la construcción se realizó entre 1995 al 2007.
- **En Enero del 2014** y luego de un mes irregular como es Diciembre, logro una reunión con el Arq. Patricio Montalvo (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) en busca de conocer que

84

procedimiento debo seguir para concretar una solución, sugiriéndome que cualesquier gestión la realice luego de la posesión de las nuevas autoridades.

- **El 26 de Mayo del 2014**, consigo hablar con el Arq. Quezada (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) quien me indica que ingrese nuevamente otra solicitud la que fue ingresada el **28 de Mayo del 2014** con todos los anexos incluyendo avalúo realizado por PLACEGE Consultores Asociados de PRODUBANCO, que con fecha 23 de Marzo del 2007 certificó existía una construcción de 5 pisos con aproximadamente 600mts², que evidencia que no construí nada posterior a la fecha de la aprobación de construcción informal del 2009. Mi solicitud es nuevamente rechazada el **18 de Junio del 2014** oficio STHV-GT 002517 con la salvedad que indica **"Deberá esperar para que esa secretaria realice un nuevo planteamiento para poder reconocer edificaciones que se encuentren inmersas dentro del presente caso y sean tomadas en cuenta cuando se revise la Ordenanza Metropolitana No 434"**, (El Arq. Quezada me indica que desconoce cuándo va a ser posible pero que en 6 meses vea si hay avances)
- **En Diciembre del 2014** me sugirieron hablar con el Concejal Sergio Garnica como parte de la comisión de Suelo, fui atendida por el Dr. Fiallos, me indica que la Administración Norte debe dar una solución, solicitando la anulación de la legalización construcción informal del 2009.
- **En Enero 2015** Habiendo consultado con un abogado, ingreso mi petición de que; "Por acto administrativo voluntario solicité la legalización del predio indicado, el mismo que (2 de 5 pisos construidos) fue tramitado y aprobado parcialmente en la administración norte obstaculizado mi derecho a legalizar mi predio, así libre y voluntariamente solicito a usted mediante acto administrativo voluntario la ANULACION DE LA LEGALIZACION DE LA CONTRUCCION INFORMAL del 24 de Marzo del 2009, y con este acto el IMDQ garantice y de paso la legalización del predio 242969 y declaratoria de propiedad horizontal.
- **El 15 de Junio de 2015** la Administración Norte con oficio 1799-DGT-GU-15 niega mi solicitud.
- **Durante más de un año** he realizado diferentes gestiones en el IMDQ sin que hasta la fecha exista una reforma a la Ordenanza No 434, el **16 de Junio del 2015** soy recibida por el Dr. Fiallos quien menciona que hay un borrador, sin embargo desconozco los avances a este documento.

CONCLUSION.- La actual ordenanza está vigente desde Septiembre del 2013 y expira en Septiembre del 2015 sin que a la fecha el Municipio facilite una solución aquellos casos como el que me asiste. Vendría bien decir que "SI NO me hubiesen extendido en el 2009 LA LEGALIZACION DE CONSTRUCCION INFORMAL, AHORA PODRIA HACERLO SIN NINGUN INCONVENIENTE", consideraría que la ordenanza vigente se contrapone y tiene un vacío legal, que deja a los casos como el mio sin solución.

SOLICITUD.- Considerando que se hace difícil haber realizado una inversión la que está paralizada por muchos años; en apego al derecho de los ciudadanos de legalizar nuestras construcciones, solicito muy comedidamente a ustedes señores concejales brindar a los ciudadanos una reforma, alcance o corrección antes de la expiración de la vigencia a la actual Ordenanza 434 que nos facilite la legalización de construcciones informales que conlleve en beneficios económicos tanto para los ciudadanos como para el Municipio.

Segura de contar con su atención, reciba mi gratitud y estima,

Atemperamente


Dolores Espinosa Venegas
PROPIETARIA PREDIO 242969
1704663713
Cel 0998247885
Mail lolyespinosa@yahoo.com

Adj. 14 fotocopias

Cotocamiento

	FECHA: 26/01/2017
	HORA: 9:42
	FIRMA:
	Sandra Balseán

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

ALTA URBANA
27/01/2017

Quito,

25 ENE 2017

Oficio No. STHV - 0389

Señor
Christian Vicente Herrera Dalgo
CI. 171089886-5
Presente.-

Referencia: GDOC 2016-565443

De mi consideración:

En respuesta a su oficio del 17 de Noviembre del 2016, enviado al Señor Concejal Sergio Garnica, el cual fue remitido a ésta Secretaría el 29 de Diciembre del 2016, respecto al caso de su predio No. 39218, se informa que en efecto se está trabajando un proyecto de ordenanza que permita **reconocer las edificaciones construidas sin permiso** de construcción. Se espera concluir la propuesta normativa en el primer trimestre de 2017 previo a remitirla a las Comisiones pertinentes del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

RED/gr.

C.C.: Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano
Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Abg. Leonardo Gaibor, Administración Zonal La Mariscal

Orden: Ingresar a expediente 2016-093314
recorrido de
edificaciones



ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

ELVARO
24/06/2016

OFICIO: 00387

Quito, 23 JUN. 2016

Asunto: Informe tasas retributivas

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

En relación a la petición ingresada mediante Hoja de Control No. 2016-DMT-00564 de 2 de mayo de 2016 con número de oficio 289-SGO-CMQ-2016 de 28 de abril de 2016; por medio de la cual se solicita "un informe amplio y detallado por Administraciones Zonales, del que conste los nombres del propietario o promotor, el número de predio y el valor de las multas que hayan sido impuestas por la Agencia Metropolitana de Control por aplicación del Régimen Administrativo Sancionador a aquellos infractores que han inobservado los procedimientos de Licenciamiento en Habilitación de Suelo y Edificación; y de igual manera se remitirá un informe que determine los valores recaudados por las tasas retributivas en los licenciamientos otorgados por las Administraciones Zonales, durante el periodo comprendido entre el mes de enero del año 2010 y la presente fecha"; al respecto me permito informar lo siguiente:

Con oficio N° DMI-2016-001093 de fecha 13 de junio de 2016 ingresado en esta dirección con hoja de control 2016-DMT-00829 de fecha 14 de junio de 2016, la Dirección Metropolitana De Informática remite la información solicitada, en el oficio N°295 de fecha 11 de mayo de 2016, en un CD en donde constan lo siguientes rubros que corresponden a tasas retributivas:

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>F. Estrella</i>
	FECHA: 23/06/2016
	HORA: 13:48
	FIRMA: <i>[Firma]</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO ALCALDÍA

80

#	Rubro	Alias
1	290	DIFERENCIAS LMU 20
2	941	LMU-21 LICENCIA RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES
3	979	TASA EMISIÓN DUPLICADO LMU-10
4	935	TASA EMISIÓN DUPLICADO LMU-20
5	988	TASA EMISIÓN DUPLICADO LMU-20 SIMPLIFICADA
6	992	TASA EMISIÓN DUPLICADO LMU-21
7	990	TASA EMISIÓN DUPLICADO LMU-41 PUBLICIDAD EXTERIOR
8	989	TASA EMISIÓN LMU-41 PUBLICIDAD EXTERIOR
9	580	TASA LMU-40 UTILIZACIÓN ESPACIO PÚBLICO
10	978	TASA LMU-10
11	933	TASA LMU-20
12	980	TASA LMU-20 SIMPLIFICADA
13	278	COMPENSACIÓN 100% ESTACIONAMIENTOS
14	832	LICENCIA CONSTRUCCIÓN INFORMAL
15	195	INCREMENTO DE PISOS SEGÚN ORDENANZA METROPOLITANA 106

Adicionalmente informan que "el archivo está dividido en 4 pestañas: dos para la información del año 2010 y dos para la información desde el 2011 hasta la actualidad; ya que el sistema TELLER salió a producción desde el 01 de enero de 2011".

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, a 19 de octubre de 2015
 Oficio No.02066 -SGCTPYC-2015

Licenciado
Sergio Garnica
Presidente de la Comisión de Uso del Suelo
 Presente.-

De mi consideración:

La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, tiene programado llevar a cabo una reunión de trabajo con la Federación de Barrios de Sur de Quito, entre los puntos que se van a tratar es el avances de proyecto de Ordenanza Metropolitana 434, que hace referencia a la regularización de las construcciones informales en el Distrito Metropolitano de Quito.

En virtud de lo expuesto, solicito a usted, de la manera más comedida remita una copia de la propuesta de Ordenanza, con el fin de poderles informar a los dirigentes de la citada Federación del avance de la misma.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,


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

DESPACHADO 21 OCT 2015

Departamento	Coordinación Legal	Fecha
Elaborado por:	FP	2015-10-19
Revisado por:	CC	

RECIBO
 SANDRA BANCOS
 22/10/2015
 11916

79

UKG

Tewsb: -> Ofrecer a la Comision de Uso del suelo solicitando se remita propuesta de ordenanza Ticket#2015-168646 y comentando antecedentes

MEMORANDO 108 DMPC

impreso por katherine Alexandra Garzon Guerrón[.]

-> Memo a T.B. comunicando sobre Ticket Imprimir el envío del oficio

Estado:	abierto
Prioridad:	3 normal
Cola:	SECRETARIA GENERAL COORD TERRITORIAL Y PART
Bloquear:	bloqueado
Identificador del cliente:	nocorreopc@hotmail.com
Propietario:	ccrespo (Paola Catalina Crespo Crespo)

Antigüedad:	0 m
Creado:	08/10/2015 - 12:48:47
Tiempo contabilizado:	0
Pendiente hasta:	-

Información del cliente

Nombre:	SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Apellido:	SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Nombre de usuario:	DR JOSE LUIS GUEVARA
Correo:	nocorreopc@hotmail.com
Teléfono:	3952300 ext 15002
Calle:	garcia moreno n6-01 y meja
Ciudad:	QUITO
País:	EC

Articles

1

De:	"SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA" <nocorreopc@hotmail.com>
Para:	SECRETARIA GENERAL COORD TERRITORIAL Y PART
Asunto:	MEMORANDO 108 DMPC
Creado:	08/10/2015 - 12:48:48 por cliente
Tipo:	teléfono
Adjunto:	MEMO 108.PDF (1.3 MBytes)

78

MEMORANDO N° SGCTyPC-DMPC-108

PARA: Gabriel Proaño
DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO

Pablo Melo
DIRECTOR UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO (E)

Catalina Crespo
ASESORA JURÍDICA

Verónica Chillagana
TÉCNICA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO

DE: María Belén Aguirre Crespo
DIRECTORA METROPOLITANA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

FECHA: Quito, 08 de octubre del 2015

En base a la reunión mantenida el día 17 de septiembre del presente año con la Asamblea del Poder Popular de Quito, en la cual los diferentes dirigentes barriales expresaron sus necesidades con respecto a regularización de viviendas, regularización de barrios e intervención en barrios, y en referencia a los memorandos N°056-DGT y N°DMPC 101 mediante los cuales tanto la Dirección Metropolitana de Gestión de Territorio como la de Participación Ciudadana informan sobre los requerimientos en mención. Se solicita:

Con el fin de poder atender y dar seguimiento a los pedidos comunitarios de la Asamblea del Poder Popular de Quito, solicito que en el lapso de 72 horas se remita a esta Dirección los avances documentados de la gestión que a cada uno de ustedes le corresponde.

Atentamente,


María Belén Aguirre Crespo
DIRECTORA METROPOLITANA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2015
2015

Adjunto: Memorandos N°056-DGT y N°DMPC 101

AYUDA MEMORIA

<u>BARRIO/SECTOR Y AZ</u>	<u>PEDIDOS</u>	<u>RESPUESTAS</u>
El Pedestal - AZEA	Intervención y rehabilitación de los pasajes del sector.	Priorizado para el siguiente año.
	Entrega de información con respecto a la regularización de viviendas.	
San Francisco I, San Francisco II - AZQ	Regularización de los barrios. Denuncian que a pesar de que pagan los impuestos prediales, no disponen de servicio de luz eléctrica ni agua potable.	
La Libertad de Chillogallo - AZQ	Regularización del barrio (es un sector histórico con 180 años de vida)	
	Se realizó un pedido hace un año y medio para la reposición de sumideros y rejillas y limpieza posterior del sumidero, pero no ha sido atendido.	Se hará la verificación del pedido.
	Intervenir y habilitar la calle Manuel Lavalle como vía alternativa para descongestionar el tránsito.	La AZQ informa que se está haciendo el seguimiento con la EPMMOP para el mejoramiento vial y asfaltado.
La Forestal - AZEA	En 2011 se solicitó la construcción de un muro de contención en el sector del centro de salud, pero esta obra al 2015 aún no culmina.	
	Queja por no ser considerados como punto para establecimiento de Colonias Vacacionales	La AZEA asegura que para el año 2016 este sector será considerado para las Colonias.
El Rancho - AZQ	Es un barrio irregular por más de 35 años; solicita celeridad en el proceso de regularización.	
	Falta de servicio de agua potable (por estado irregular del barrio); solicita que se provea del servicio de tanquero de agua.	
	Mal estado de las calles	

Chaguarquingo – AZEA	Existe una lavandería abandonada, y se solicita la rehabilitación de la misma pues es un punto de delincuencia.	
	Existe un parque infantil y guardería abandonada, y se pide que el MDMQ se haga cargo.	
	Iluminación del parque y dotación de juegos inclusivos	
	Denuncia de robo de rejillas de los sumideros del sector	
Muyullacta – AZQ	Proliferación de discotecas en la av. Condor Ñan: aumento de inseguridad, consumo de alcohol, microtráfico etc. Se pide cambio de zonificación	
	En el año 2014 el barrio solicitó la construcción de una cancha, pero no se ha cumplido.	La AZQ indica que la obra se hará en el 2016.
Tambo del Inca II – AZQ	Solicitud para finalizar el proceso de regularización del barrio.	UERB solicita que se ingrese la documentación faltante.
Valles del Sur – AZQ	Se solicita el envío de la ordenanza de reconocimiento de edificaciones existentes.	Catalina Crespo se compromete a entregar.
	Se solicita la socialización de las modificaciones del proyecto de ordenanza.	
	Se solicita agilidad en el proceso de regularización del barrio.	
Guamaní Alto – AZQ	No dispone de espacios de recreación (existe un relleno de quebrada que podría ser usado para esos fines)	La AZQ hará una inspección para analizar factibilidad.
Tambo del Inca I – AZQ	En el 2014 se construyeron los bordillos, pero no hay sumideros y preocupa por la pronta llegada del invierno	La Dirección Metropolitana de Gestión del Territorio solicita se envíe la copia del requerimiento ciudadano para hacer seguimiento.
San Martín de Porres – AZQ	Solicita que haya un solo canal de comunicación con la dirigencia barrial.	
Beaterio Alto – AZQ	Solicita control sobre la ejecución en la calle Padre Carolo, por supuesto	

SECRETARÍA DE
**COORDINACIÓN
 Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

ALCALDÍA

	abandono de la obra, y limpieza de los sumideros.	
Buenaventura de Chillogallo – AZQ	Solicita Construcción del anillo vial.	
	Cambio de parada de buses.	
	Contenerización de basura para el sector	
Cdla. Tarqui – AZEA	Queja por falta de compromiso en la Minga Quitoña del MDMQ.	
	Limpieza del parque de Chilibulo	
	Contenerización del sector	
Santa Clara III – AZQ	Mejoramiento de la vía sin nombre que limita al Barrio Santa Clara.	
Rancho los Pinos – AZEA	Solicitud de agilidad en el proceso de regularización de los barrios.	
	Se ha solicitado material pétreo a la AZQ y adoquinado, y que la comunidad pone mano de obra pero no ha habido respuesta.	
Ciudad Futura "El Conde" – AZQ	Solicita fiscalización a la obra de adoquinado entre avenida "el escalón" y calle 3 + solicitud de señalética y sumideros.	

161469

SECRETARÍA DE
**COORDINACIÓN
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

ALCALDÍA

MEMORANDO N°056-DGT

*10 oct/2015
Favor del seguimiento*

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

DE: Lcdo. Gabriel Proaño Eguez
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

C.C.: Sebastián Palacios
COORDINADOR INSTITUCIONAL
Lcda. María Belén Aguirre
DIRECTORA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Ing. Julio Cesar Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Ing. Marco Vinuesa
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO

**ASUNTO: INFORME DE REUNIÓN CON LA FEDERACIÓN DE BARRIOS
DEL SUR DE QUITO**

FECHA: Quito, 24 de septiembre de 2015

Por intermedio de la presente, le hago llegar el informe de reunión mantenida con La Federación de Barrios del Sur de Quito, que se detalla a continuación.

Informe de Reunión con La Federación de Barrios del Sur de Quito

Fecha: 17 de septiembre del 2015

En la reunión establecida con La Federación de Barrios del Sur por parte de la comunidad se generaron los siguientes requerimientos:

Barrio El Rancho: - Es un barrio irregular en Chillogallo, solicita solución:
- agua potable, alcantarillado.
- Una tanquero que abastezca de agua

Barrio Chahuarquingo: - Rehabilitación de lavandería abandonada
- Obligue hacer un cerramiento a un lote particular el barrio ya que no es seguro pasar por ahí ya que hay robos, violaciones y venta de droga.
- Colocar seguridad en el área de guardería.
- Que se coloquen juegos inclusivos.
- Seguridad en el parque ya que es inseguro

73

SECRETARÍA DE
**COORDINACIÓN
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

ALCALDÍA

- Construcción de una escalinata entre el barrio Chahuarquingo y El Pedestal.
- Se revisen a todas las chatarreras ya que se roban las tapas de los sumideros.

Barrio Muyollacta: -Solicita construcción de Canchas de Uso Múltiple.
-Eliminar las Discotecas que se han proliferado en el sector y respetar

Al respecto debo mencionar que el mismo día se solicitó mediante oficio N°827-SGCTPC-2015 de 17 de septiembre 2015 se atiende el requerimiento y se informe esta Secretaría sobre dicho requerimiento teniendo en cuenta que ya tienen los respectivos diseños.

Barrio Tambo del Inca II: -Solicita agilizar regularización del Barrio
-Solicita material para mejoramiento de vías

Barrio Valles del Sur: -Que se socialice la Ordenanza 434.
-Aumentar el presupuesto para las administraciones zonales.
-No permitir que la Concejala Sánchez se tome la Administración Quitumbe.
- Los juegos inclusivos e infantiles se empezaron a destruir a los 3 meses de haber sido colocados.

La Doctora Catalina Crespo ofreció enviar los avances respecto a la Ord. 434 con el fin de socializar.

Al respecto debo mencionar que se solicitó mediante oficio N°829-SGCTPC-2015 de 21 de septiembre 2015 se informe esta Secretaría sobre el estado actual de los Juegos una vez comprobado mediante inspección del 18 de septiembre de 2015 que efectivamente algunos juegos colocados hace no más de 7 meses ya estaban rotos o incompletos.

Barrio Guamani Alto: -solicita que la quebrada que se encuentran embaulada no se deje que la gente se tome y generar un parque sobre ella.
-Un espacio en la plataforma de comerciantes para la instalación de un UPC.

Barrio Tambo del Inca I: - Bordillos llegue hasta pasaje 4
- Pide inspección de los sumideros
- No se están ejecutando obras de cogestión.

Barrio San Martín de Porres: - Cumplan con las mingas solicitadas a Epmop
- Que se verifique la información antes ya entregada para presupuestos participativos

SECRETARÍA DE
**COORDINACIÓN
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

ALCALDÍA

respecto a lo nuevo solicitado en matriz de presupuestos participativos...

Respecto a las minga solicitada con Epmop el día miércoles 23 de septiembre se hizo la avanzada de minga en el barrio San Martín de Porres de la calle solicitada por la dirigente a la misma que se solicitó, para el día 26 de septiembre de 2015 que se va ejecutar la minga el plano del barrio, retirar altillo de madera que tienen y toda la gente como depósito de basura junto a la escuela y que la gente tiene que arreglar sus frentes como parte de esta minga.

- Barrio Beaterio Alto:**
- Ejecución de la Calle Padre Carolo
 - Limpieza de sumideros en la vía Padre Carolo.
- Barrio Buenaventura:**
- Construcción del Anillo Vial
 - Cambiar la parada de buses
 - Colocar contenedor de basura en el sector.
- Barrio Ciudadela Tarqui:**
- Limpieza del sector con mingas
 - terreno de la manzana B inseguro como el puente que conecta un barrio con otro.
 - Colocar contenedor de basura en el sector
 - El parque de Chilíbulo está lleno de escombros solicita limpieza.
- Barrio Unión Popular:**
- Calles en tierra se solicita su construcción.
- Barrio Santa Clara III:**
- Solicitan que los buses no lleguen solo a Santa Clara I
- Barrio Ciudad Futura:**
- Hacer seguimiento con el tema de pago de impuestos con respecto a las personas impago del barrio ya que coactivas les está siguiendo el juicio de embargo al barrio.

Este informe se encuentra detallado desde el momento que nos incorporamos como Dirección Metropolitana de Gestión en el Territorio. Hora 1:30 de la tarde.

Atentamente,


Lcdo. Gabriel Proaño Eguez

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

Esta informalidad o falta de reconocimiento produce información catastral incompleta, que violenta expresos mandatos legales, y lo que es más grave aún, coloca a los propietarios de estas edificaciones en una construcción de inseguridad jurídica, pues en la realidad son propietarios de un solar con edificación, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos como si fueran titulares de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que su derecho a la propiedad le sea legítimamente reconocido, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los muebles del Distrito Metropolitano de Quito.

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

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** 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 ibídem establece que: “*Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)*”;
- Que,** 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 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:

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 concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes 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 integral o total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

69

1.- Ingresar o actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas;

2.- Solicitar el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones informales en edificaciones anteriormente autorizadas, licenciadas o reconocidas;

3.- Acceder al régimen de Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida; y,

4.- Realizar las transferencias de dominio de las unidades constructivas reconocidas.

El proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones existentes y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones sin obtener los permisos o licencias que se exigían a la fecha de construcción;

b) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado modificaciones o ampliaciones a edificaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción o licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;

c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado edificaciones en zonas de riesgo mitigable que justifiquen haber sido construidas técnicamente con estudio de mecánica de suelos y la ejecución de obras de mitigación que garanticen la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo.

d) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes a línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente. Estas edificaciones podrán ser reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías menores (< a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
- Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a (> a 12 m), los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de longitud, y con una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera

- Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanas a las Redes Eléctricas, el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar (que conste en el reglamento) las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, previo a la obtención de la LMUREE (22).

Los voladizos que excedan el área establecida 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**.

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 el tramo de la cuadra se determina que **existen** implantadas un porcentaje de edificaciones que superen el 50% de consolidación con edificaciones a línea de fábrica, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales, y luego de oficio la Administración Zonal correspondiente solicitará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía acorde a las edificaciones implantadas y reconocidas al Concejo Metropolitano para su autorización); las áreas afectadas que se encuentran ocupadas con edificaciones deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida en exceso de conformidad a la fórmula definida para el efecto.
- Si en 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:

- a) 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.
- b) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- c) Edificaciones con edificaciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas.
- d) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.
- e) 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;
- f) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- g) 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;
- h) 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;
- i) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,
- j) Las edificaciones existentes implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.

Artículo 6.- Reconocimiento de edificaciones existentes en áreas patrimoniales con protección negativa.- El reconocimiento en edificaciones inventariadas o que se encuentren en áreas patrimoniales solo procederá en caso de existir protección negativa, y requerirán informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder acogerse a esta ordenanza. *(pendiente convocar a funcionarios de áreas históricas)*

Artículo 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Artículo 8.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, serán las competentes para determinar y priorizar los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir para el reconocimiento de edificaciones existentes por iniciativa municipal-

Artículo 9.- Autoridad competente para conferir la licencia.- Las Administraciones Zonales serán la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las Licencias de Reconocimiento de Edificaciones Existentes en su respectiva jurisdicción administrativa.

Artículo 10.- Requisitos y procedimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes deberá cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ordenanza y en la resolución que para el efecto emita la Secretaria 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 levanta la edificación y fotografías de la misma.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir los procedimientos constantes en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal correspondiente conferirá la licencia de reconocimiento de la edificación existente,

Artículo 11.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento de la edificación existente podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes exclusivos bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales deberán ser accesibles para todos los copropietarios, para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales, a través de intervenciones constructivas menores debidamente autorizadas por el Municipio.

Artículo 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que haga suponer que para la concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado información 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 la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario; además el propietario se compromete a ejecutar todas las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes si la edificación se encuentra cercana a redes eléctricas, razón por la cual, el Municipio de Quito queda exento de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades con las edificaciones reconocidas, ya que el proceso de reconocimiento admite y acceden únicamente las edificaciones que fueron realizadas sin contar con permisos o licencias de construcción y bajo riesgo y responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicará las siguientes fórmulas que se expresan a continuación:

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:

$$\text{LMUREE 1} = \text{AB1} \times \text{C1} \times \text{F1}$$

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

LMUREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 2} = \text{AB2} \times \text{C2} \times \text{F2}$$

A2= Área bruta total de construcción en función del área construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

50 % del valor de la licencia para las categorías A y B.

75 % del valor de la licencia para la categoría C

100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F.

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 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.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no hayan presentado su solicitud para el reconocimiento, *hasta en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la expedición de la resolución de aplicación de esta ordenanza.*

TERCERA.- Los administrados que posean edificaciones existentes en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que consten en el plano

habilitante de la correspondiente ordenanza de regularización del asentamiento, tendrán un plazo de dos años para iniciar el procedimiento de reconocimiento de las edificaciones existentes a través de la presente ordenanza, plazo que se contará a partir de la sanción de la ordenanza que regulariza el asentamiento.

CUARTA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto del Reconocimiento de las Edificaciones Existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de cinco años simultáneamente o en conjunto con el impuesto predial.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento, así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

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

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.(PENDIENTE)

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

*Dr. Terr.
evaluación
presentación
14-07-2015*

*Ante P:
Agregar a expediente
de reconocimiento de edificaciones*

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

3272

Referencia: GDOC-2015-112691

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,

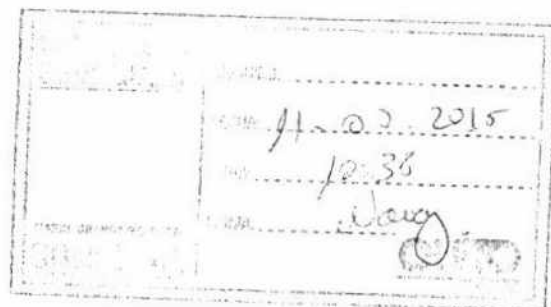
Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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



64



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 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.EE en el vínculo para regularización de edificaciones.

C. El administrado:

- a) El administrado accede al portal electrónico www.QUITO.GOB.EE 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

62



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

61

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



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

59

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.

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

- 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

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

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.

pero no exime de su posterior cumplimiento para los casos previstos en la misma.

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.

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**

í(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

51



CABILDO INCLUYENTE DE LA PARROQUIA

"COMITÉ DEL PUEBLO"

- mails: victorhugolandazurimelo@yahoo.es XX fhcu54@hotmail .com xx jose.paredes 956@hotmail .cpm

CELULARES: 0999459854 - 098682140 - 0991489479 - 2478975 - 0999930570

Calle Joaquín Pareja E12.281 y Ángel Espinoza

Oficio No. 055- FCU

DM de Quito, a 13 de febrero del 2016

Señorita.

Carla Cevallos

CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Presente.-

De nuestras Consideraciones:

Luego de expresar un saludo cordial, tenemos el honor de dirigirnos a usted los representantes barriales y moradores de la Parroquia Comité del Pueblo, a la vez desearle el mejor de los éxitos en sus funciones para bienestar de nuestra Capital; además le brindamos nuestro apoyo y respaldo a todas las acciones encaminadas, para alcanzar el desarrollo y progreso de nuestra querida Parroquia y del Distrito Metropolitano de Quito.

Por medio de la presente nos permitimos dirigir ante usted, Señorita Concejala, para solicitarle respetuosamente, la solución de los requerimientos para nuestra Parroquia y a la vez se disponga a quien corresponda, para su planificación, a corto, a mediano y largo plazo con la designación de la partida presupuestaria y se determine los tiempos para su ejecución.

5.- La ordenanza 37-37 de construcciones edificadas sin permisos municipales en los barrios populares del Distrito Metropolitano de Quito.

- Que dicha ordenanza sea considerado nuevamente o creada una nueva para la legalización de las construcciones, en los barrios populares de Quito.
- Por lo que sugerimos que se legalice la construcción tal como está las viviendas, o se realice el replanteo vial de la Parroquia del Comité para poder realizar la legalización, en base a la ordenanza 3737 o con la que se considere para los barrios Populares.
- En vista que nos garantiza la Ley de Régimen Municipal Art. Nro. 473 Las construcciones hechas con infracción de las disposiciones legales aun cuando esta hubiese sido completamente terminada, siempre que no hubiera transcurrido 4 años por lo menos desde la fecha de dicha terminación y las viviendas en el comité tienen más de 20 años de construcción.

50

Hacemos propicia la oportunidad, para reiterarle los sentimientos de la más alta consideración y estima a su autoridad, porque tenemos el convencimiento y la seguridad que con su apoyo nos va permitir vivir mejor.



Dr. Víctor Hugo Landázuri
Presidente del Cabildo

Atentamente,

Ing. Francisco Contreras
Vicepresidente del Cabildo



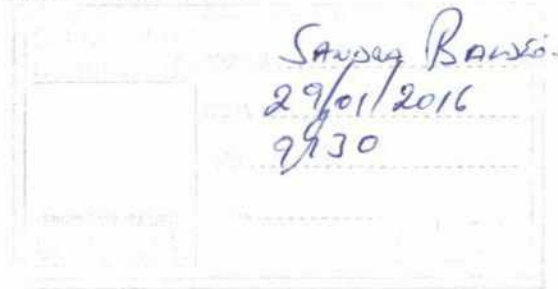
Sr. José Paredes
Secretario

CC: Archivo Interno



Carla Cevallos Romo

CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Oficio No.-1356-CCR-DMQ
Quito, 26 de enero 2016

Doctor
Sergio Garnica
Concejal Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente.-

En su despacho.-

Reciba un atento y cordial saludo. Por medio del presente me dirijo a usted con la finalidad de poner en su conocimiento una copia del oficio s/n del 14 de enero 2016, signado por el Señor Rodrigo Falconí Pazmiño, quien solicita se resuelva otorgar una prórroga para el cumplimiento de la Resolución N.-434.

Por ser un asunto de su competencia, remito a usted esta carta con la finalidad de que le pueda dar tratamiento que considere pertinente.

Aprovecho esta oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Carla Cevallos Romo
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

CC/pd.



DR. SALVADOR SARANGO FREIRE
ABOGADO

Quito – Ecuador

Telf. Dom. 2 438 - 383
Cel. 098 40 69 880

Quito, D.M, a 14 de enero de 2016

Señorita

Carla Cevallos

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.-

De nuestra consideración:

Nosotros, Vicente Rodrigo Falconí Pazmiño, por mis propios y personales derechos y como apoderado de los señores: Patricio Alejandro Falconí Pazmiño, Gladys Acosta Cerón, Luis Fernando Falconí Acosta, Juan Humberto Falconí Acosta; con la debida atención comparecemos ante usted Señorita Concejal, exponemos y solicitamos lo siguiente:

Reciba un cordial y afectuoso saludo por AÑO NUEVO, que este año 2016 sea lleno de éxitos y realizaciones, tanto en lo personal, familiar, como en la Alcaldía, en calidad de Concejal.

1.- Amparados en la Resolución No. 434 expedida por el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito el 24 de septiembre de 2013, con el fin de legalizar el reconocimiento y regularización de la edificación de hace más de cuarenta años, situada en la ciudadela La Vicentina de la Parroquia La Floresta, del Distrito Metropolitano de Quito, compuesto de cuatro pisos y una planta baja, hemos realizado todos los trámites y presentado todos los documentos que el Municipio exige para el presente caso.

En vista de que el inmueble singularizado No. 32602, clave catastral 10004 05 002 000 000 000, fue adquirido mediante escritura pública de compra venta celebrada el 17 de Marzo de 1949, ante el Doctor Alejandro Troya, Notario de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de Abril de 1949, no tenía dimensiones ni superficie, se efectuó el trámite para la regularización de la linderación y superficie, con levantamiento de planos georeferenciales, actualizar el IRM, realizar declaración juramentada sobre esta situación que no afecta propiedad

(47) Patricio Falconí Pazmiño
14-01-2016
12403
21194

privadas de los colindantes; planos y fotografías de la construcción, otra declaración juramentada sobre la edificación y responsabilidades sobre las características de seguridad de la edificación, sin responsabilidad alguna para el Municipio, conforme el artículo 12 de esta Ordenanza; y que nos sujetamos a pagar el valor fijado de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 13 de dicha Ordenanza.

2.- Una vez cumplida con toda la documentación y exigencias señaladas en la referida Resolución el Concejo Municipal, al presentar al Distrito Municipal, nos indicaron que la Resolución estuvo vigente sólo hasta septiembre del 2015, sin que se haya podido ingresar la carpeta, luego de haber realizado las gestiones necesarias y cumplido con todos los documentos y requisitos legalizar el reconocimiento y regularización de la edificación de hace más de cuarenta años.

3.- **PETICIÓN.-**

Señorita Concejal, conocedores que usted está realizando gestiones en favor de la ciudadanía de Quito, solicitamos que interceda ante el Concejo Municipal, a fin de que se **resuelva prorrogar la Resolución No. 434**, con el fin de continuar con el trámite de regularización de la construcción de hace más de cuarenta años, que ayudará a tantas personas que como nosotros se encontrará en la misma situación en el Distrito Metropolitano de Quito.

Por la favorable atención que se de a la presente, de antemano quedamos eternamente agradecidos.

Atentamente,


Sr. Rodrigo Falconi Pazmiño
C.C. 1700503467


Dr. Salvador Sarango Freire
Mat. 17-2001-310 Foro Abogados



0005188

DESPACHADO 0 2 SEP 2015

Administración Zona Centro
Manuela Sáenz.

OFICIO No. 1505 DC-ZC

Fecha 02-septiembre-2015

Señor
VICENTE RODRIGO FALCONI PAZMIÑO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al **Trámite GDOC 2015/142663** Registro No. **0038351**, del 26 de agosto del 2015, mediante el cual solicita se rectifique el área de terreno del inmueble catastrado con predio # 32602 clave catastral 10004-05-002, según datos del plano protocolizado y la declaración juramentada ya que manifiesta que en la escritura de compra no consta el área del terreno.

Al respecto le informamos que se ha procedido a rectificar el área de acuerdo al plano y la declaración juramentada, ya que revisada la documentación se verifico que en la escritura original de compra no consta el área de terreno.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes.

Atentamente,


Ing. Andrés Llaniguisin
JEFE DE CATASTROS
ZONA CENTRO (E)

Dr. Carlos Jaramillo R.
ANALISTA
02-09-2015

45

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACIÓN ZONAL



SOLICITUD DE LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Código: LBM - 21 / REE

Formulario N°: 01
3/10/2013

INFORMACION BASICA

DATOS DEL PROPIETARIO	
181 Nombre del Propietario	RODRIGO FALCON Y OTROS
182 C. C. o pasaporte	1709983467
183 Dirección actual	LA CONDAMINE 317
184 Teléfono (s)	
185 Celular	
186 E - mail	

IDENTIFICACION PREDIAL - UBICACION	
187 Nombre de la Edificación	FALCON PAZMIGO
188 Número de Predio	32602
189 Clave Catastral	4664 85 982
118 Persegrafa	ITCHAMBA
111 Barrio / Urbanización	LA FLORESTA
112 Calle principal	LA CONDAMINE
113 Nomenclatura	

TIPO DE INICIATIVA	
114 Municipal (brig)	114A Cód. barrial
115 Ciudadana (usu)	X

TIPO DE RECONOCIMIENTO	
116 Edificación Existente no autorizada	
117 Ampliación adicional a edificación autorizada	X
118 Modificación sobre edificación autorizada	

DATOS TECNICOS DE LA EDIFICACION EXISTENTE

ESPECIFICACIONES	
201 Área levantamiento topográfico georeferenciada	274,08
202 Área del terreno según escrituras	
203 NP pisos	4,00
204 NP Subterráneos	1,00
205 NP Edificamientos exclusivos	
206 NP Edificamientos vitales	

USOS	NP U	Área bruta
207 Vivienda	1,00	644,36
202 Locales Comerciales		
203 Oficinas/ Comercios		
204 Bodegas comerciales		
205 Industria		
206 Bodegas Vivienda	Planta Baja	
207 Equipamientos	Subterráneos	1,00 166,28
208		
209		
210		
211		
212		
213		
Σ AREA BRUTA TOTAL		745,08

AREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACION EXISTENTE

	AREAS AUTORIZADAS	AREAS A RECONOCER	AREAS TOTALES
401 Áreas Brutas de construcción	427,14	242,58	669,72
402 Áreas Albitras exclusivas		242,58	242,58
403 Áreas Construidas Comunes			8,00
404 Áreas Albitras Comunes			8,00
405 Área UBI P. Baja	155,88		155,88
406 Área UBI Total	558,42		558,42
407 Área No Computable	119,38		119,38
408 COS P. Baja %	56,59%		56,59%
409 COS Total %	268,69%		268,69%

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SERVICIOS BASICOS	SI	NO
501 Agua potable		X
502 Energía eléctrica		X
503 Sistema Evacuación Aguas Servidas		X

EDIFICACION	SI	NO	N/A
504 Cocina terminada		X	
505 Baño terminado		X	
506 Ventanas Exteriores		X	
507 Puertas Exteriores		X	

CONSTRUCCION EXISTENTE

SISTEMA CONSTRUCTIVO (escoja sólo 1 opción):	
601 Adobe	
602 Tapal	
603 Ladrillos	
604 Ladrillo portante u otro similar	
605 Malla entre las anteriores	
606 Páncas de terraplen, mampostería: bloques, ladrillo	
607 piso = Acero	
608 / = Prefabricados con refuerzo de acero	
609 Malla entre las anteriores	
610 Páncas de terraplen, mampostería: bloques, ladrillo	X
611 piso = Acero	
612 Malla entre las anteriores	
613 = Vendas las anteriores constructivos	
614 No contemplado en ninguno de los casos	

* Espacios cubiertos adosados al topografía ya son considerados como un piso como un piso adicional
** Debe tener haca sobre oja construcciones de máximo 3 metros y altura de aristas de máximo 3 metros.

REQUISITOS

REQUISITOS GENERALES	SI	NO
700 Cédula de ciudadanía original o copia	X	
701 Un juego de planos arquitectónicos con levantamiento planimétrico georeferenciado y con topografía georeferenciada	X	
702 Memoria fotográfica (fachadas exteriores - espacios interiores)	X	
703 Un CD/DVD con los archivos digitales en formato AutoCAD 2008 Copia Escaneada inscrita en el Registro de la Propiedad hasta hace 3 años o Certificado Actual del Registro de la Propiedad En caso de comas se presentará el Certificado de Cédulas	X	
704 Informe de Reputación Metropolitana (IRM)		
705		
706		

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS	SI	NO	NO APLICA
707 Permiso o licencia de construcción de áreas autorizadas	X		
708 Certificado de la Dirección de Catastros (Borde de Quebrada, Talud, Río)			X
709 Informe Favorable de Áreas Históricas - Secretaría de Territorio, Hábitat y			X
710 Un juego de Planos Estructurales y Estudio de suelos			X
711 Evaluación de vulnerabilidad con grado S=2,3			
712 Evaluación Estructural Favorable			
713 Autorización Notariada copropietarios (en caso Derechos y Acciones)			
714 Autorización Notariada copropietarios (Propiedad Horizontal)			
715 Poder notariado			
716 Replanteo Vial			
717			

OBSERVACIONES

DECLARACION JURAMENTADA

Yo, **RODRIGO FALCON Y OTROS** portador de la C.I. / C.C. N° **1709983467** responsable de la edificación **FALCON PAZMIGO** declaro que:
 a) Que la información contenida en el presente formulario y en sus anexos que han sido puestos en consideración de la Municipalidad es verídica, por lo que extimo de responsabilidad al funcionario que ha revisado la documentación;
 b) Que la construcción no se encuentra inmersa en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 2 de la Ordenanza 0434;
 c) Que el propietario asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la edificación, sin responsabilidad alguna para el Municipio, conforme el artículo 12 de la ordenanza 0434; y
 d) Que se sujeta a pagar el valor fijado de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 13 de la Ordenanza 0434;
 e) que de acuerdo al artículo 5, la edificación que solicito reconocer puede obtener la licencia de reconocimiento, más no el reconocimiento de la actividad económica;
 f) En general acepto y asumo todas las disposiciones establecidas a la ordenanza 0434.
 En caso de no existir veracidad en el presente formulario, esto acarreará la nulidad del trámite y de la Licencia de Reconocimiento. Otorgada de acuerdo al Artículo 11 de la

Rodrigo Falcon

Firma del Propietario

44

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO No.: C30474579001

FECHA DE INGRESO: 17/09/2015

CERTIFICACION

Referencias: 29/04/1949-PRO.3-80f-214i-2684r

Tarjetas:;T00000506912;

Matriculas:;0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y de conformidad a la DECLARACIÓN JURAMENTADA rendida por el señor FALCONI ACOSTA LUIS FERNANDO y la señora ACOSTA CERON GLADYS, según escritura pública otorgada el DOCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, ante la Notaria Trigésima Séptima del Cantón Quito, Doctora Paulina Auquilla Fonseca.

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

DERECHOS Y ACCIONES fincados en el LOTE DE TERRENO situado en la parroquia FLORESTA de este Cantón.—LINDEROS: NORTE, terreno de Amable Gavilanes; SUR y OCCIDENTE, terreno que se reserva el vendedor; ORIENTE, calle pública.---

2.- PROPIETARIO(S):

Adquirido por la señorita ALEJANDRINA PAZMIÑO, soltera, para los menores RODRIGO, JUAN, PATRICIO y FERNANDO FALCONI.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

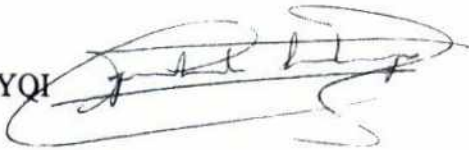
Mediante compra a Juan Falconi Robalino, soltero por divorcio, según escritura otorgada el DIECISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE, ante el notario Dr. Alejandro Troya, inscrita el VEINTE Y NUEVE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE.- Existe posesión efectiva que en la petición no solicitan.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

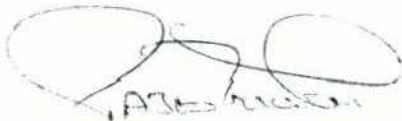
Por estos datos se hace constar que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibición de enajenar.- Se aclara que la señorita ALEJANDRINA PAZMIÑO dice que esta compra la hace para los menores RODRIGO, JUAN, PATRICIO y FERNANDO FALCONI, por que el dinero con que se hace esta adquisición es dado por el señor su padre Humberto Falconi con la expresa condición de que la señorita Alejandrina Pazmiño, no podrá enajenar ni hipotecar dicho terreno hasta cuando los menores salgan de la minoría de edad, quienes si fuese necesario ratificaran esta compra en la forma legal.- Se aclara que se reviso gravámenes como consta en la petición.- Cabe indicar que no se emite certificado a nombre de Francisco Falconi ya que su porcentaje correspondiente a sido vendido el doce de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, con número 1177, y repertorio 19739.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos

que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.- d) "En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación". LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 ocho a.m.

Responsable: YQI



Revisado por: JAB



**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO No.: C30474579001

FECHA DE INGRESO: 17/09/2015

CERTIFICACION

Referencias: 29/04/1949-PRO.3-80f-214i-2684r

Tarjetas:;T00000506912;

Matriculas:;0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y de conformidad a la DECLARACIÓN JURAMENTADA rendida por el señor FALCONI ACOSTA LUIS FERNANDO y la señora ACOSTA CERON GLADYS, según escritura pública otorgada el DOCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, ante la Notaria Trigésima Séptima del Cantón Quito, Doctora Paulina Auquilla Fonseca.

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

DERECHOS Y ACCIONES fincados en el LOTE DE TERRENO situado en la parroquia FLORESTA de este Cantón.—LINDEROS: NORTE, terreno de Amable Gavilanes; SUR y OCCIDENTE, terreno que se reserva el vendedor; ORIENTE, calle pública.---

2.- PROPIETARIO(S):

Adquirido por la señorita ALEJANDRINA PAZMIÑO, soltera, para los menores RODRIGO, JUAN, PATRICIO y FERNANDO FALCONI.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra a Juan Falconi Robalino, soltero por divorcio, según escritura otorgada el DIECISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE, ante el notario Dr. Alejandro Troya, inscrita el VEINTE Y NUEVE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE.- Existe posesión efectiva que en la petición no solicitan.

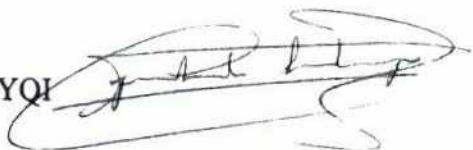
4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se hace constar que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibición de enajenar.- Se aclara que la señorita ALEJANDRINA PAZMIÑO dice que esta compra la hace para los menores RODRIGO, JUAN, PATRICIO y FERNANDO FALCONI, por que el dinero con que se hace esta adquisición es dado por el señor su padre Humberto Falconí con la expresa condición de que la señorita Alejandrina Pazmiño, no podrá enajenar ni hipotecar dicho terreno hasta cuando los menores salgan de la menoría de edad, quienes si fuese necesario ratificaran esta compra en la forma legal.- Se aclara que se reviso gravámenes como consta en la petición.- Cabe indicar que no se emite certificado a nombre de Francisco Falconi ya que su porcentaje correspondiente a sido vendido el doce de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, con número 1177, y repertorio 19739.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos

412

que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.- d) "En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación". LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 ocho a.m.

Responsable: YOI



Revisado por: JAB



**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



INFORME TECNICO

ANTECEDENTES:

Mediante oficio No. SG 1303 de noviembre 04 de 2014, el señor Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a la Secretaría de Coordinación Territorial que en coordinación con la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y la Empresa Eléctrica Quito, emitan un informe técnico con conclusiones para establecer las distancias mínimas entre los tendidos de energía eléctrica y las fachadas frontales de las edificaciones que han sido realizadas sin observar el ordenamiento jurídico metropolitano y que requieren someterse al proceso de reconocimiento y regularización de construcciones informales previsto en la ordenanza No. 434.

Mediante oficio No. 1513 de diciembre 02 de 2014, la Secretaría de Coordinación Territorial solicita al Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, y al Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito, designar un técnico de su dependencia para la emisión del informe técnico sobre el tema antes mencionado.

NORMATIVA:

Ordenanza Metropolitana No. 434.
Regulación No. CONELEC – 002/10.

INFORME TECNICO:

Las distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones se encuentran establecidas en la Regulación No. Conelec – 002/10 de mayo 06 de 2010.

La Empresa Eléctrica Quito, para suministrar el servicio de electricidad a los sectores urbanos y rurales, instala redes de medio voltaje, redes de bajo voltaje y acometidas domiciliarias.

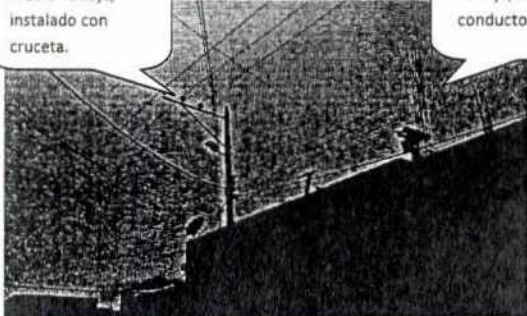
Para efectos de disminuir el riesgo por el incumplimiento de las distancias mínimas entre el tendido de energía eléctrica y las fachadas frontales de las edificaciones existentes, debido a que los constructores y dueños de inmuebles han construido volados que sobrepasan la respectiva línea de fábrica y se ubican sobre la acera, la Empresa Eléctrica Quito para el caso de redes de bajo voltaje, sustituye los conductores desnudos instalados por conductores aislados (preensamblado) y para el caso de redes de medio voltaje coloca crucetas hacia la vía; dichas acciones permiten conseguir las distancias de seguridad o alcanzar distancias que no necesariamente son las que establece la regulación, pero que permiten disminuir el riesgo por una probable descarga eléctrica. Tal como lo establece la regulación 002/10, los costos de estos trabajos de remediación debe asumir el infractor, que para varios casos son los dueños de los inmuebles.

La relación de costo de este cambio de conductores desnudos a conductores aislados y la instalación de crucetas instaladas hacia la vía representa una diferencia de 1 a 3, así como también en el tema de soterramiento de cables la diferencia es de 1 a 8.

41

S. Rojas

Red eléctrica medio voltaje, instalado con cruceta.



Red eléctrica bajo voltaje, con conductor desnudo.



Red eléctrica bajo voltaje, con conductor aislado.

CONCLUSIONES:

Para el caso de las edificaciones existentes que requieren someterse al proceso de reconocimiento y regularización, previsto en la Ordenanza No. 434 y que no cumplen con el ordenamiento jurídico, se sugiere lo siguiente:

Reformar la ordenanza No. 434, con el objeto de incluir en el proceso de reconocimiento, el informe de diagnóstico de las redes eléctricas, emitido por la Empresa Eléctrica Quito, que permitirá establecer las recomendaciones y remediaciones, que disminuya el riesgo por el incumplimiento de la normativa, previo a la regularización del predio y/o barrio.

En el cronograma de obras para regularizar los barrios, se contemple los costos de los trabajos de remodelación de redes eléctricas establecido en el informe de diagnóstico antes mencionado.

En el caso de un predio con edificación existente que requiere someterse al proceso de regularización, debe contar con el informe de diagnóstico de la E.E.Q., si es acogida la propuesta en la reforma de la ordenanza, en el caso de requerir trabajos de reparación es necesario establecer la tasa de cobro al interesado, ya que estos trabajos se realizan en tramos completos de alimentación de la red eléctrica al predio.

Particular que informamos, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Pablo Salme
Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda.

Ing. Marco Sosa
Empresa Eléctrica Quito S. A.

Ing. Néstor Freire
Secretaría de Coordinación Territorial.

Ing. Fernando Espín
Secretaría de Coordinación Territorial.

Oficio No. 1513
Fecha: 02 de diciembre de 2014

DESTACADO 03 DIC 2014

Ingeniero
Iván Velastegui
GERENTE GENERAL EEQ S.A.

Arquitecto
Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

Presente.-

De mi consideración:

Mediante oficio No 1303 de noviembre 04 de 2014 el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Administraciones Zonales y Empresa Eléctrica Quito, emitan un informe técnico con conclusiones para establecer las distancias mínimas entre los tendidos de energía eléctrica y las fachadas frontales de las edificaciones que han sido realizadas sin observar el ordenamiento jurídico metropolitano y que requieren someterse al proceso de reconocimiento y regularización de construcciones informales previsto en la Ordenanza No. 434, al respecto solicito a Usted, se sirva designar un técnico de su Dependencia, para la reunión de trabajo de este tema, que se realizara en esta Secretaría el día lunes 08 de diciembre de 2014 a las 10h00.

Por la atención a la presente, mi agradecimiento

Atentamente,

Dr. José Luis Guevara R.

SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION TERRITORIAL Y PARTICIPACION CIUDADANA

Adj. Oficio No. 1303

Elaborado por:	Ing. Néstor Freire
Revisado por:	Lcdo. Gabriel Proaño - DMGT.

EMPRESA ELÉCTRICA QUITO SECRETARÍA GENERAL
INGRESO DE DOCUMENTOS

FECHA: 04 DIC 2014 HORA: 12:20
ADJUNTOS: 2 Hojas
RESPONSABLE: CB
Sr. Carlos Botto

QUITO RECEPCION
SECRETARIA DE TERRITORIO

FECHA: 04 DIC 2014 HORA: 14:00
HOJA DE CONTROL:

59

SG 1303

impreso por Natalia Catalina Flores Montalvo[...]

Ticket Imprimir

Estado:	abierto
Prioridad:	3 normal
Cola:	SECRETARIA GENERAL COORD TERRITORIAL Y PART
Bloquear:	bloqueado
Identificador del cliente:	12
Propietario:	jguevara (Jose Luis Guevara Rodriguez)

Antigüedad:	0 m
Creado:	05/11/2014 - 11:46:17
Tiempo contabilizado:	0
Pendiente hasta:	

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA GENERAL
Apellido: CONCEJO METROPOLITANO
Nombre de usuario: SECRETARIA CONCEJO METROPOLITANO
Correo: secgconcejo@quito.gov.ec



Articles

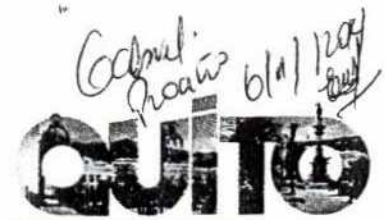
1

De: "SECRETARIA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO" <secgconcejo@quito.gov.ec>
Para: SECRETARIA GENERAL COORD TERRITORIAL Y PART
Asunto: SG 1303
Creado: 05/11/2014 - 11:46:17 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: SG 1303.PDF (134.4 KBytes)

05/11/2014

INFORME DE LA REUNION DE REALIZADA EL 27 DE OCTUBRE E INFORME TECNICO CON CONCLUSIONES PARA ESTABLECER LAS DISTANCIAS USO DE SUELO





SG

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

1303

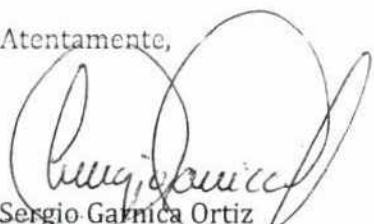
04 NOV 2014

Doctor
José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial
Presente.

De nuestra consideración:

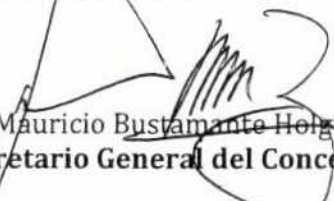
La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el 27 de octubre de 2014; **resolvió** solicitar a usted que en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y la Empresa Eléctrica Quito, emitan un informe técnico con conclusiones para establecer las distancias mínimas entre los tendidos de energía eléctrica y las fachadas frontales de las edificaciones que han sido realizadas sin observar el ordenamiento jurídico metropolitano y que requieren someterse al proceso de reconocimiento y regularización de construcciones informales previsto en la Ordenanza No. 434.

Atentamente,


Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 27 de octubre de 2014.

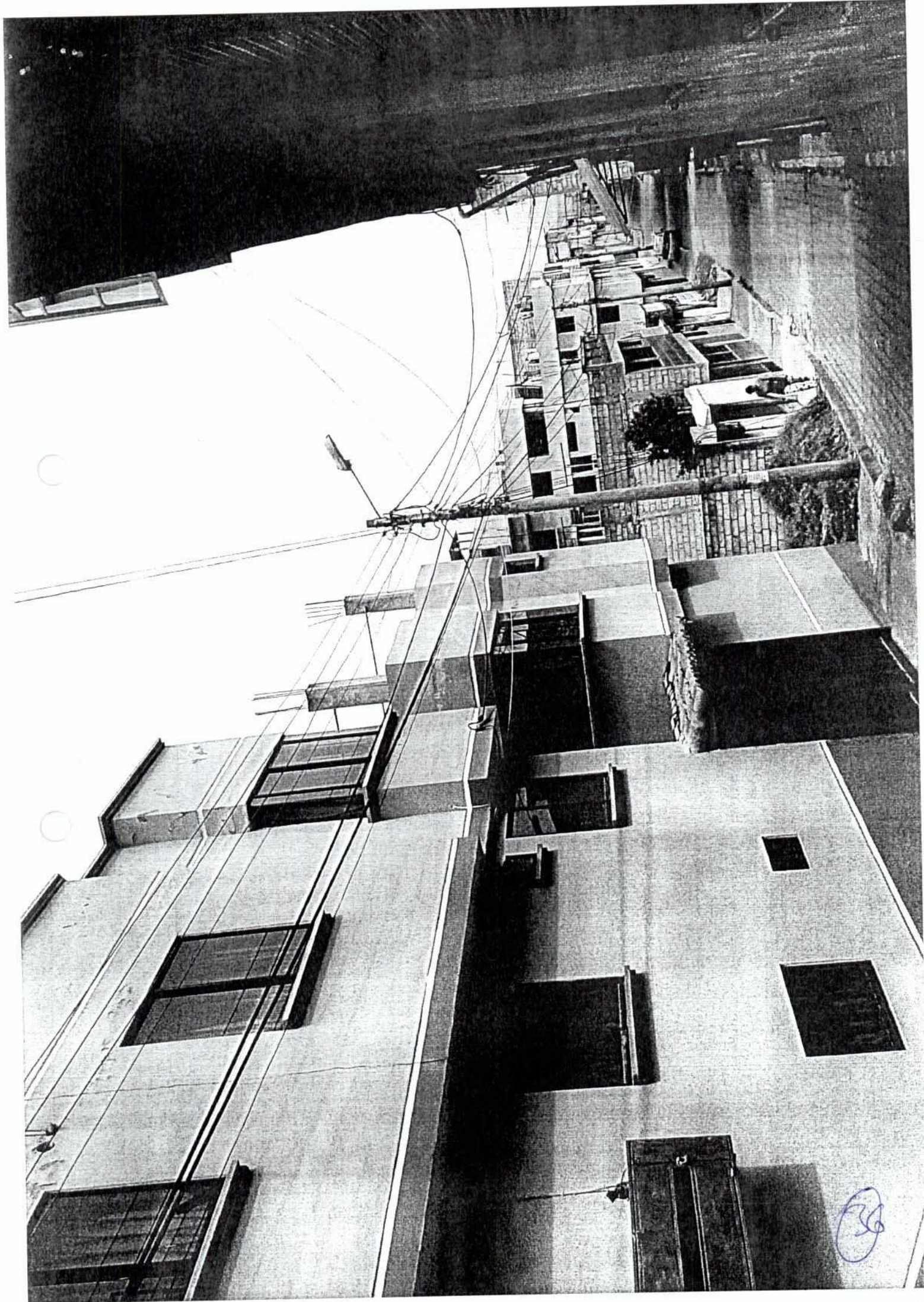

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

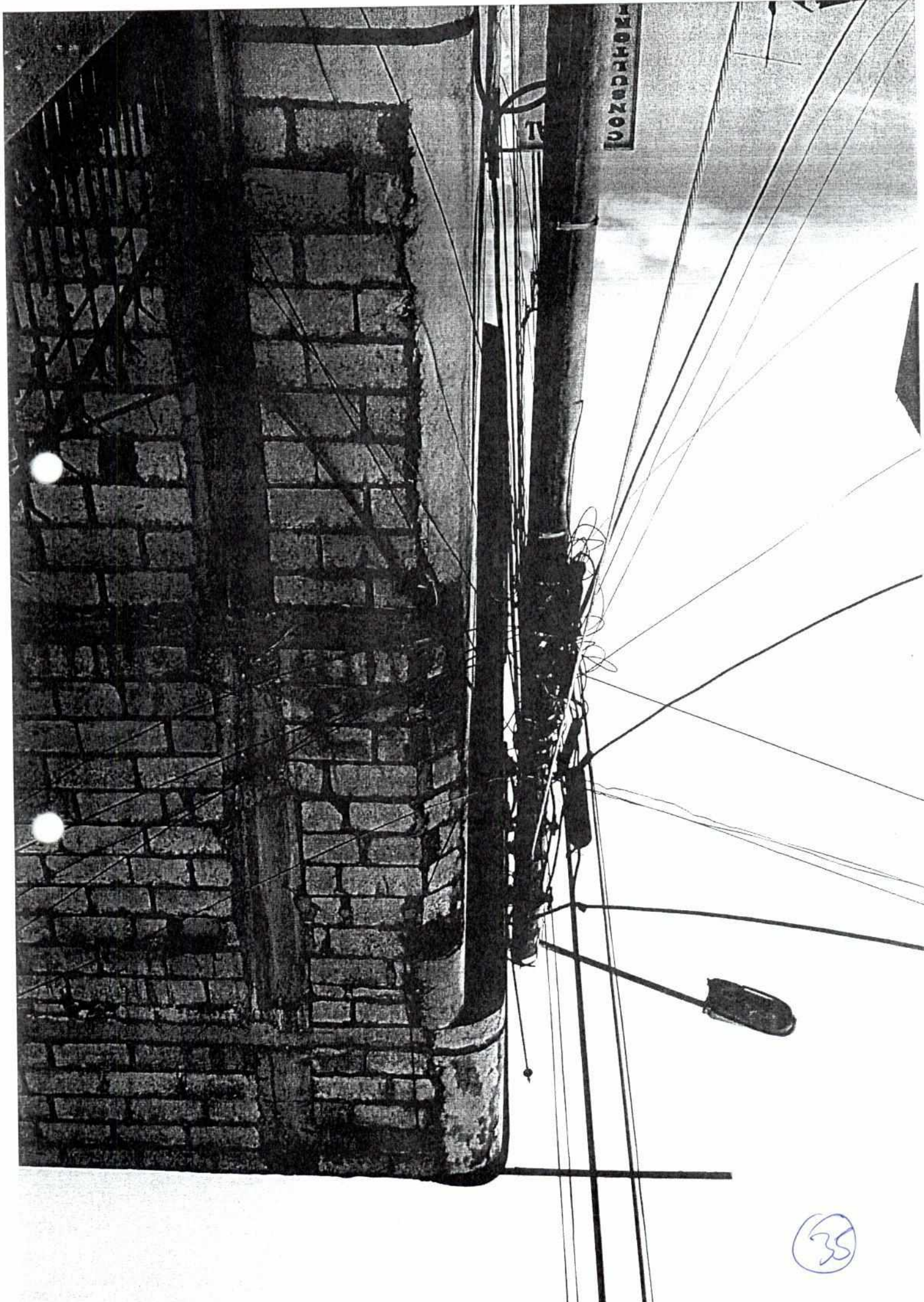
c. c. Lic. Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

V.LJ 27/10/2014



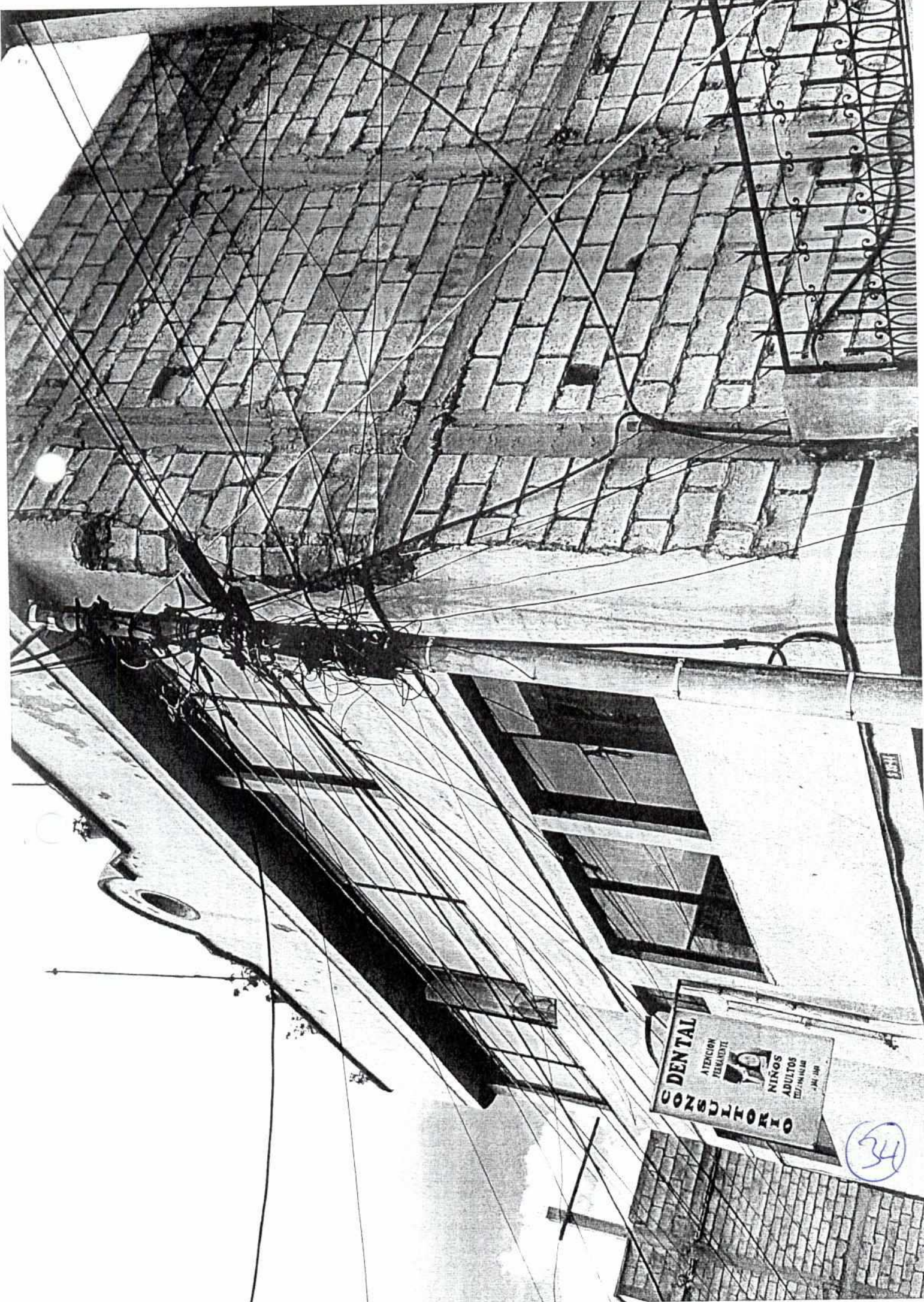
37





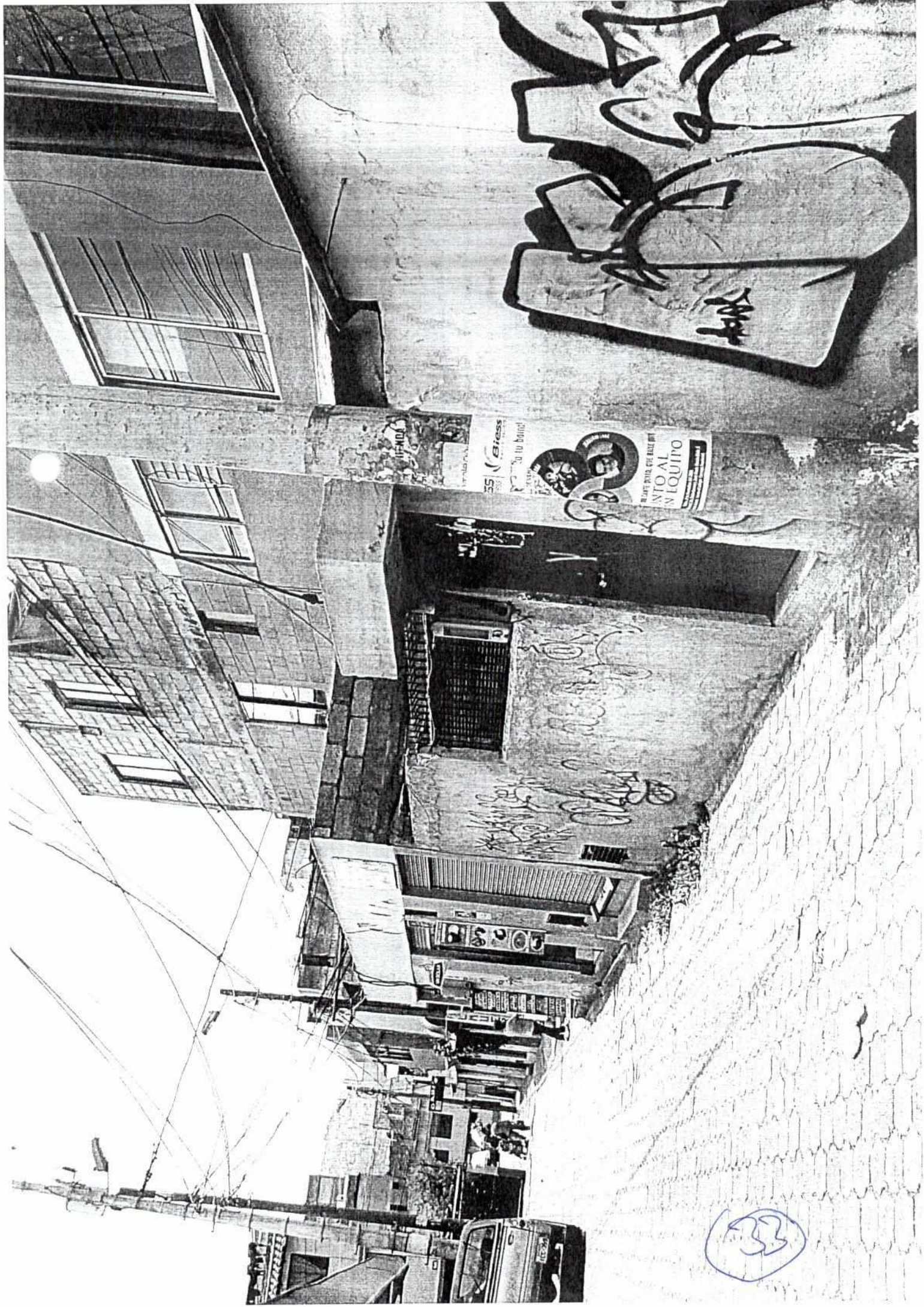
УОЗНДНОН

35



DENTAL
ATENCIÓN PERMANENTE
NIÑOS ADULTOS
TEL. 7-11414

34

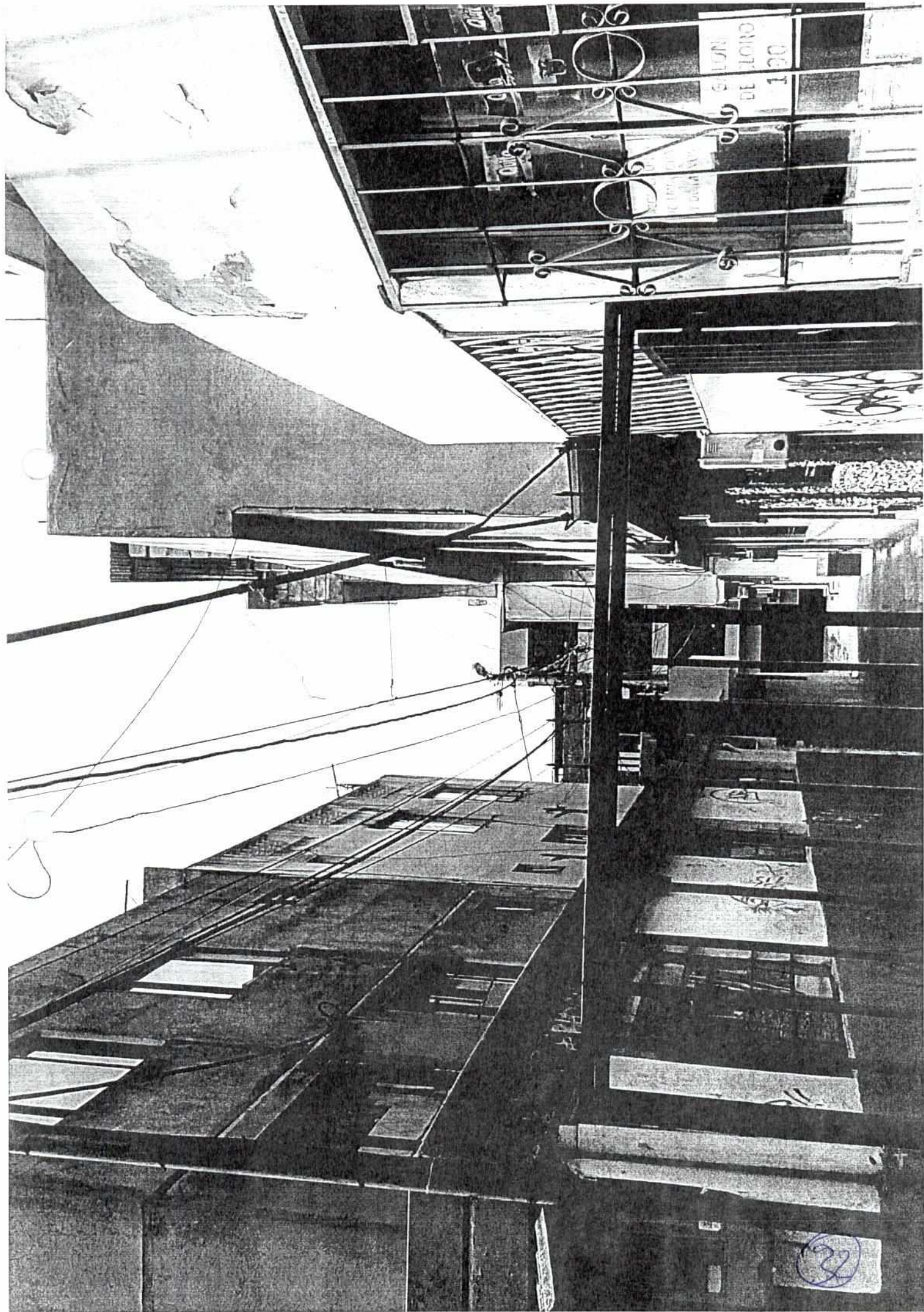


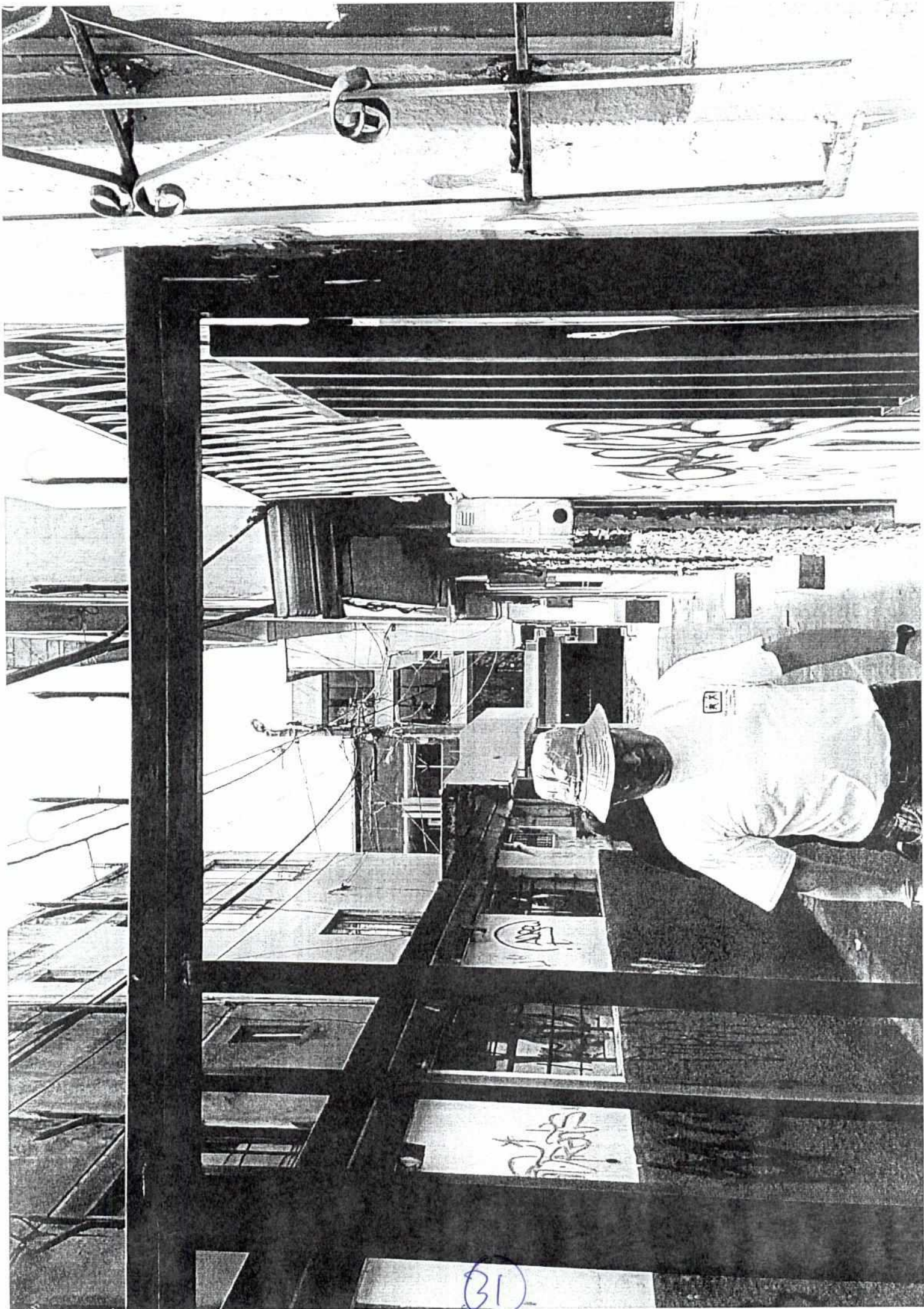
Large stylized graffiti letters, possibly spelling 'AAX', with a tag 'AAX' written below them.

UT-MO
35 Gress
to tu bonni
IN LAURE PADOVA CHE HAZZI MET
INTO AL
N EQUIPO

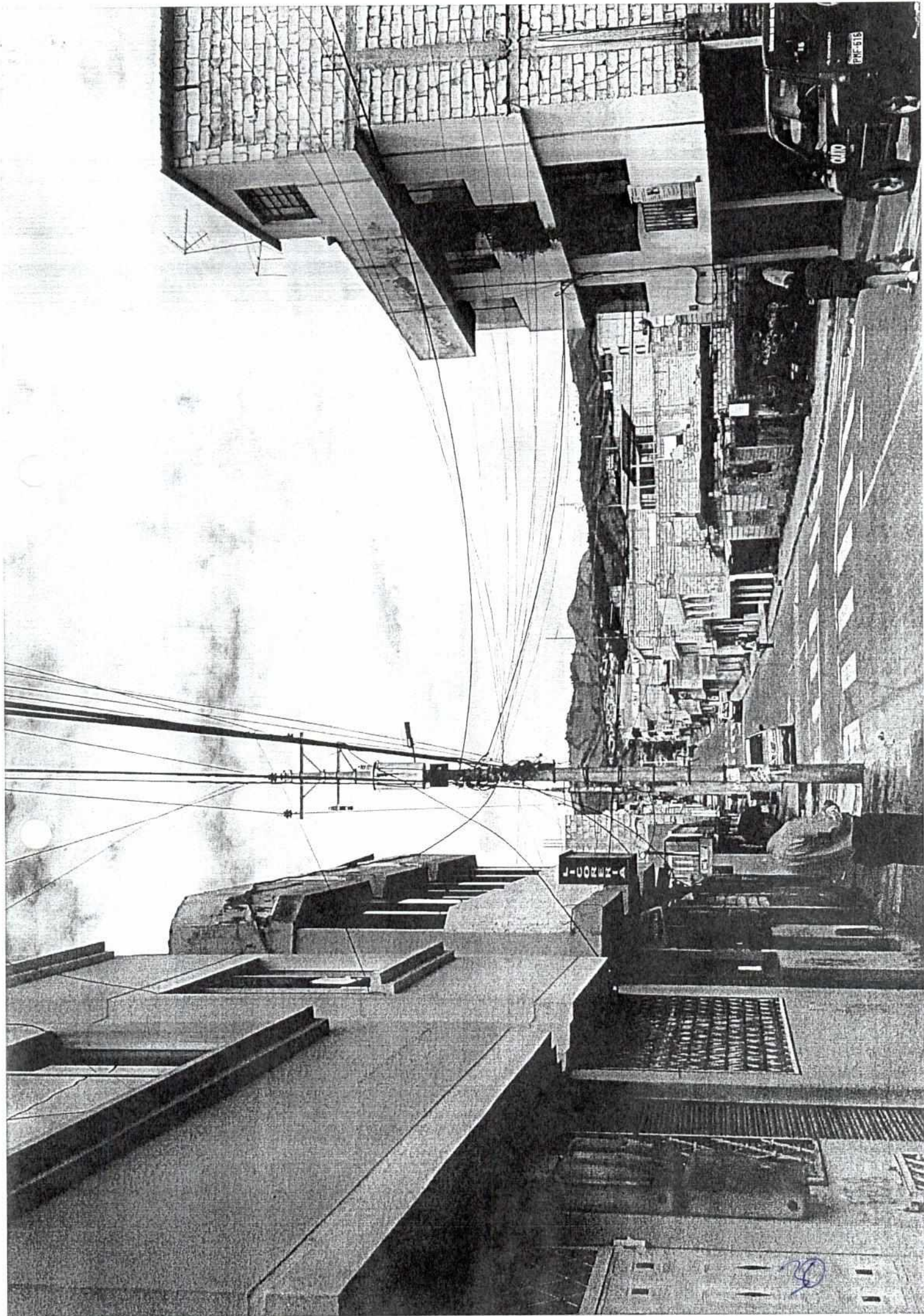
Various graffiti tags and stylized letters on the wall, including 'AAX' and 'AAX'.

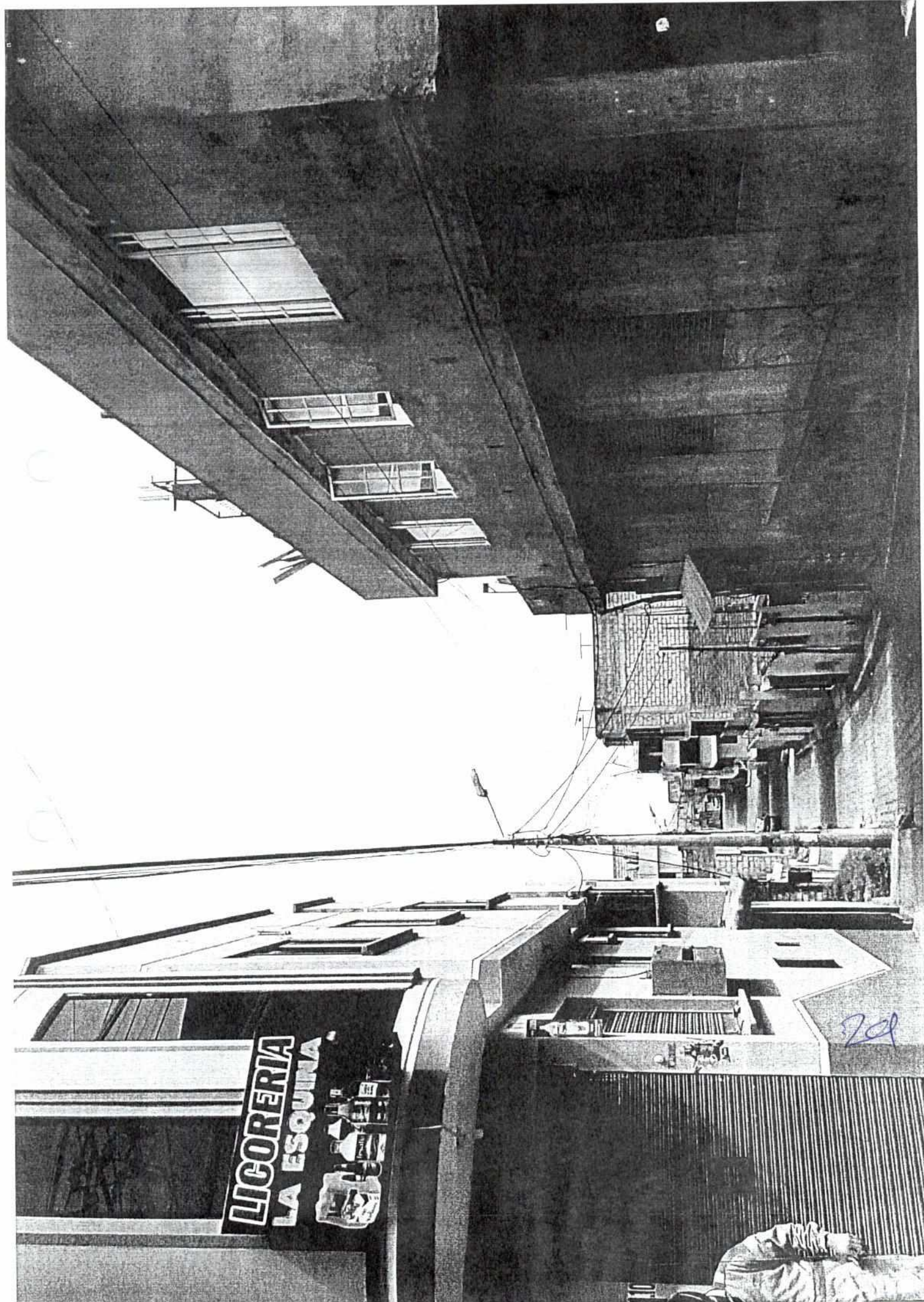
33





31

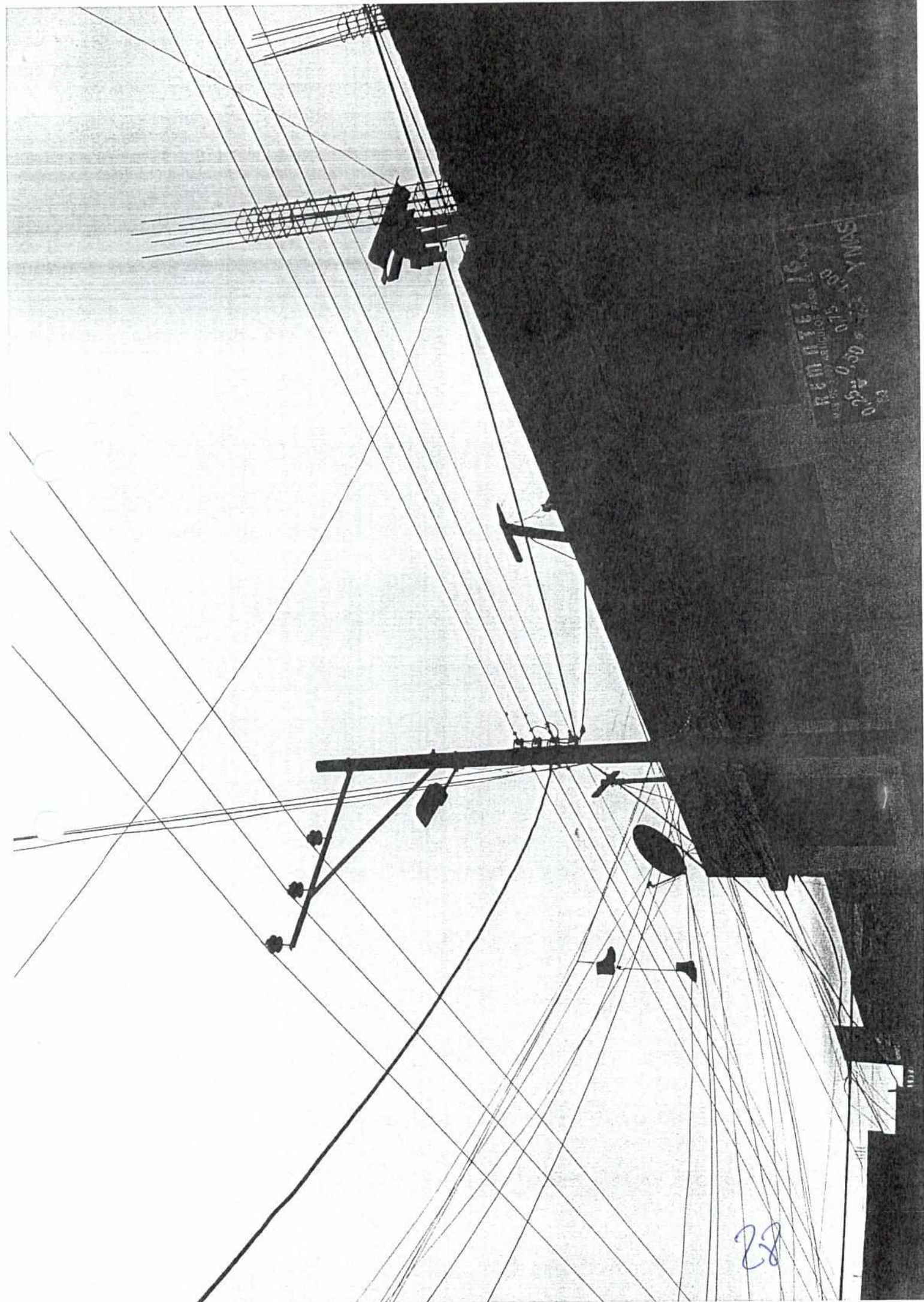




LICORERIA
LA ESQUINA



20



REMITTENTE
CALLE 10 No. 100
C.R. 10000
C.R. 10000

28



REGULACIÓN No. CONELEC – 002/10

**EL DIRECTORIO DEL CONSEJO NACIONAL DE ELECTRICIDAD
CONELEC**

Considerando:

Que, la Ley de Régimen del Sector Eléctrico en su artículo 13, literal e), determina que el CONELEC dictará regulaciones en materia de seguridad, normas y procedimientos técnicos de medición;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 01-245 de 13 de julio de 2001, publicado en el Registro Oficial No. 382 de 2 de agosto de 2001, se expidió con carácter de obligatorio el Código de Práctica Ecuatoriano CPE INEN 19 (Código Eléctrico Nacional), en el que se establece la salvaguardia de las personas y de los bienes contra los riesgos que puedan surgir por el uso de la electricidad y de la instalación de conductores y equipos;

Que, el Código Eléctrico Nacional dispone que en instalaciones de más de 600 V nominales, para las distancias de mínimas de seguridad se utilice el National Electrical Safety Code, ANSI-C2;

Que, el Contrato de Suministro de Electricidad con el consumidor señala que, el servicio eléctrico puede ser suspendido cuando las instalaciones ponen en riesgo a las personas o bienes de las partes o terceros;

Que, para cumplir con lo establecido en la norma técnica CPN INEN 19 y el National Electrical Safety Code, ANSI-C2 es necesario contar con distancias de seguridad, estandarizadas para aplicación de las empresas distribuidoras; y,

En ejercicio de las facultades otorgadas por el literal e) del artículo 13 de la Ley de Régimen del Sector Eléctrico.

Resuelve:

Expedir la siguiente Regulación sobre Distancias de Seguridad.

1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Objetivo.-

Determinación de distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el propósito de salvaguardar la integridad física de las personas.



1.2 Alcance.-

Esta norma debe ser observada por las empresas distribuidoras, en la construcción de redes eléctricas; por los municipios, al autorizar la construcción de edificaciones o obras de infraestructura; por los constructores y dueños de vivienda, al ejecutar las obras de infraestructura y todos a quienes estén ubicados en un acceso cercano a las redes eléctricas.

1.3 Definiciones.-

Los términos señalados a continuación tendrán los siguientes significados:

Acometida.- Es la instalación comprendida entre el punto de entrega del suministro de energía eléctrica al consumidor y la red pública del distribuidor.

ANSI.- American National Standards Institute.

CPE INEN 19.- Código de Práctica Ecuatoriano (Código Eléctrico Nacional).

Cable.- Conductor con aislamiento o, hilos de conductor con o sin aislamiento.

Cable de Acometida.- Conductor de acometida en forma de cable.

Conductor.- Material capaz, a través de sí, de conducir una corriente eléctrica.

Conductor aislado.- Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es igual o mayor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

Conductor cubierto.- Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es menor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

Conductor desnudo.- Conductor que no tiene ningún tipo de cubierta o aislamiento eléctrico.

Distancia mínima de seguridad.- Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, que garantice a las personas a no recibir descargas eléctricas desde el primero.

Edificio o Edificación.- Construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos.



Expuesto (aplicado a partes energizadas).- Que puede ser inadvertidamente tocado o aproximado. Se aplica también a las partes que no están adecuadamente protegidas, separadas o aisladas.

Flecha.- Es la distancia vertical medida de un conductor a la línea recta imaginaria que une los dos puntos de soporte del conductor en las estructuras.

Flecha inicial sin carga.- La flecha de un conductor antes de aplicarle cualquier carga externa.

Flecha final.- Es la flecha de un conductor después de que ha estado sujeto a condiciones específicas de carga y temperatura aplicadas.

Mensajero.- Es un alambre de soporte sólido o trenzado para líneas de suministro eléctrico, que soporta, además de su propio peso, el peso de uno o más conductores o cables. No forma parte del circuito eléctrico.

Objeto energizado.- Objeto conectado eléctricamente a una fuente de diferencia de potencial.

Partes energizadas.- Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir descargas eléctricas.

2 GENERALIDADES OPERACIONALES

2.1 Medición de distancias.-

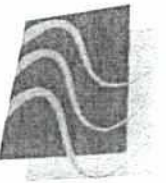
Las distancias de seguridad deben medirse de superficie a superficie.

2.2 Competencias.-

Las empresas eléctricas de distribución son las responsables en sus respectivas áreas de concesión de satisfacer toda demanda de servicios de electricidad y podrán delegar o autorizar a otras empresas bajo su responsabilidad la construcción, inspección de redes eléctricas; los municipios son responsables de vigilar y controlar las obras de infraestructura, adecuaciones modificaciones, ampliaciones, líneas de fábrica; serán los encargados de emitir autorizaciones y coordinarán con las distribuidoras el cumplimiento de las distancias de seguridad.

2.3 Inspección.-

Las empresas de distribución en su área de prestación del servicio inspeccionarán el cumplimiento de las distancias de seguridad en las edificaciones, obras de infraestructura; para velar el cumplimiento de las mismas y posteriormente informarán a través de un reporte técnico a los municipios, con copia al CONEELEC, para controlar el cumplimiento de la presente norma.



2.4 Remediación.-

Las empresas de distribución, los municipios y los propietarios deben cumplir las distancias de seguridad, en caso no se cumplieren las mismas, la remediación la realizarán las empresas distribuidoras; una vez que los costos, hayan sido cubiertos por el infractor. Hasta tanto y en función de las inspecciones técnicas la empresa podrá suspender el servicio en los casos se tenga evidencia de un eminente accidente eléctrico que ponga en peligro la vida de las personas.

2.5 Procedimiento de remediación.-

Las empresas de distribución en coordinación con el municipio del área de concesión determinarán sobre la base de la información por ellas dispuestas, la causa para que las obras eléctricas no cumplan con las distancias de seguridad y la valoración necesaria para su remediación. Este informe será remitido al CONELEC.

El CONELEC sobre la base de esta información determinará el o los causantes del incumplimiento de las distancias de seguridad, y procederá de la siguiente manera, según sea el infractor:

Distribuidoras: Dispondrá a ésta, en un plazo determinado, realice las obras necesarias para que las redes eléctricas guarden las distancias de seguridad.

Municipios o dueños de inmuebles: Comunicará al Municipio sobre su incumplimiento o del dueño del inmueble y el monto a pagar a la empresa distribuidora encargada de realizar la remediación. Este pago en cualquiera de los casos lo efectuará el Municipio. En caso el incumplimiento sea por parte del dueño del inmueble el municipio extenderá el cobro respectivo a éste como un cargo de mejoras. De no efectuar el pago la empresa distribuidora no realizará la obra de readecuación, y cualquier accidente que se suceda será de responsabilidad del Municipio.

Indistintamente del causante del incumplimiento de las distancias de seguridad, si existe el riesgo inminente de accidente eléctrico la empresa distribuidora deberá suspender el servicio hasta que se realicen las obras de remediación necesarias.

3 DISTANCIAS DE SEGURIDAD A EDIFICACIONES

3.1 Distancias de seguridad de conductores a edificaciones

Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento), se muestra en la Tabla No. 1.

24

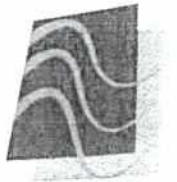


Tabla No. 1¹
Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.
Distancias en metros

DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD Hr		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 V-22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750 V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV,
		m	m	m	M
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas	1.7(A, B)	2.3 (A, B)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas no accesibles a personas	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Anuncios, chimeneas	Horizontal	1.7 (A,B)	2.3 (A,C)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

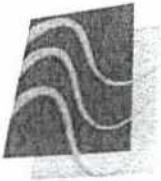
Las distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

- Para tensiones entre superiores a 22 kV hasta 470 kV , la distancia de los conductores especificada en la Tabla No. 1 deberá incrementarse 0.01 m por cada kV en exceso de 22 kV; es decir: $D = D_{\text{tabla}} + (0.01 \cdot (V-22))$
- Para tensiones mayores de 50 kV, la distancia adicional del inciso anterior deberá aumentarse (3%) por cada 300 m de altura, a partir de los 1 000 m sobre el nivel del mar; es decir: $D = D_{\text{tabla}} + (0.01 \cdot (V-22)) \cdot 1.0n$, con n=3 para 1300, n=6 para 1600...
- En los circuitos de corriente continua, se deben aplicar las mismas distancias establecidas para los circuitos de corriente alterna, tomando como referencia e éstos los voltajes nominales máximos entre la fase y el neutro.

Transición entre distancia horizontal y vertical:

La distancia de seguridad horizontal (H) predomina, sobre el nivel del techo o el punto superior de una instalación al punto donde la diagonal se iguala a los requerimientos de distancia de seguridad vertical (V). De forma similar, la distancia de seguridad horizontal predomina por encima o por debajo de las proyecciones de los edificios, anuncios u otras instalaciones al punto donde la diagonal se iguala a los requerimientos de la distancia de seguridad vertical. De este punto la distancia de seguridad de transición debe ser igual a la distancia de seguridad vertical, como se ilustra en la figura No.1.

23



A. Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de los conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.

B. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m, ver Tabla No 2.

C.- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 kV, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.40 m, ver Tabla No 2.

3.2 Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes, bajo viento.²

Las distancias en reposo (Hr) de la Tabla No. 1 son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla No. 2.

Tabla No. 2

Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión y otras instalaciones, bajo viento.

(Distancias en metros)

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2), en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 V a 22 kV)	1.4

3.3 Distancia de Conductores a otras estructuras de soporte.

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancias no menores que las siguientes:

² Para los numerales 3.2 y 3.3 las condiciones para voltajes mayores a 22 kV, altura será los que se especifican en la Tabla No. 1

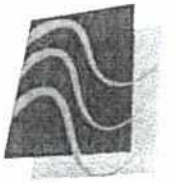


Tabla No. 3
Distancias de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte
(en metros).

Distancia Horizontal	Con viento		Sin viento
	0- 750 V	22 kV	Hasta 50 kV
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 – 22 kV		22- 50 kV
	1.4 ⁴		1.7

3.4 Distancias de seguridad Conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

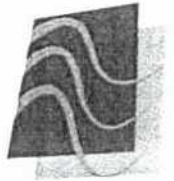
- a) Los conductores de acometida entre 0 a 750 V, deben estar cubiertos o aislados y sobre los 750 V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- b) Conductores de más de 300 V (fase – tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesibles;
- c) Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75 m;
- d) Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - i) Separación vertical de 3 m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa⁵.

³ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

⁴ Para cable cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

⁵ Se exceptúa de esta distancia, en caso se cumpla una de las siguientes condiciones:

Condición 1: a) Conductores cubiertos de hasta 300 V que dispone de un aislamiento menor al voltaje de operación; b) conductores aislados menores a 750 V o c) conductores no accesibles a techos balcones, en este caso la distancia mínima será de 0.9 m; Condición 2: Cuando el techo o el balcón no es fácilmente accesible y la acometida cumple las siguientes condiciones: Pasa por el techo de la vivienda para terminar en un accesorio de la acometida el cual no debe estar a más de 1.20, medidos horizontalmente, de la orilla más cercana de techo; se debe mantener una distancia mínima de 0.45 m desde el punto más bajo de la acometida al techo y a 1.80 m medidos horizontalmente desde el accesorio de la acometida en dirección del cable de la acometida debe haber una distancia vertical mínima de la acometida de 0.90 m medidos del cable de la acometida hacia el techo



ii) Separación de 0.9 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.⁶

4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

4.1 Distancias de seguridad verticales de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla No.4.

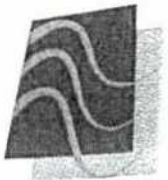
Tabla No. 4⁷.
Distancias mínimas de seguridad verticales de conductores sobre vías férreas, el suelo o agua (Distancias en metros)

Naturaleza de la Superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV
Vías férreas	7.5	8.1
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3.8	4.4
Continúa		

⁶ Se exceptúa en cables aislados no mayores a 5 kV (fase-fase) o 2.9 kV (fase-neutro), o ventanas diseñadas para no ser abiertas

⁷ Las distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

- La condición que ocasione la mayor flecha final: temperatura en los conductores de hasta 50°C, sin desplazamiento de viento, o la temperatura máxima del conductor para la cual fue diseñada la operación de la línea sin desplazamiento de viento, cuando esta temperatura es mayor de 50° C.
- Para tensiones superiores a 22 kV, la altura básica de los conductores especificada en la Tabla No. 4 deberá incrementarse 0.01m por cada kV en exceso de 22 kV. Todas las distancias para tensiones mayores de 50 kV deben ser basadas en la máxima tensión de operación. Es decir, $D = D_{\text{tabla}} + (0.01 \cdot (V - 22))$.
- Para tensiones mayores de 50 kV, la distancia adicional del inciso anterior deberá aumentarse tres por ciento (3%) por cada 300 m de altura de exceso de 1,000 m sobre el nivel del mar. Es decir, $D = D_{\text{tabla}} + (0.01 \cdot (V - 22)) \cdot 1.0n$, con $n=3$ para 1300, $n=6$ para 1600 m.



Continuación Tabla No. 4		
Aguas donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos y canales con un área de superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 Km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80 Km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 Km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 Km ²	11.7	12.3

Disposición Transitoria.-

Para la red eléctrica que está construida, las empresas distribuidoras realizarán un levantamiento de los posibles sitios en los cuales se puedan dar accidentes eléctricos, debido al incumplimiento de las distancias de seguridad; y sobre la base de esta información realizarán un cronograma de actividades para remediar esta problemática, en un plazo no mayor a los 365 días luego de expedida la presente Regulación.

Certifico que esta Regulación fue aprobada por el Directorio del CONELEC, mediante Resolución No. 020/10, en sesión de 06 de mayo de 2010


Lcdo. Carlos Calero Merizalde
Secretario General del CONELEC



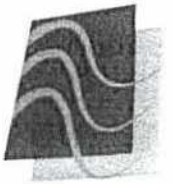
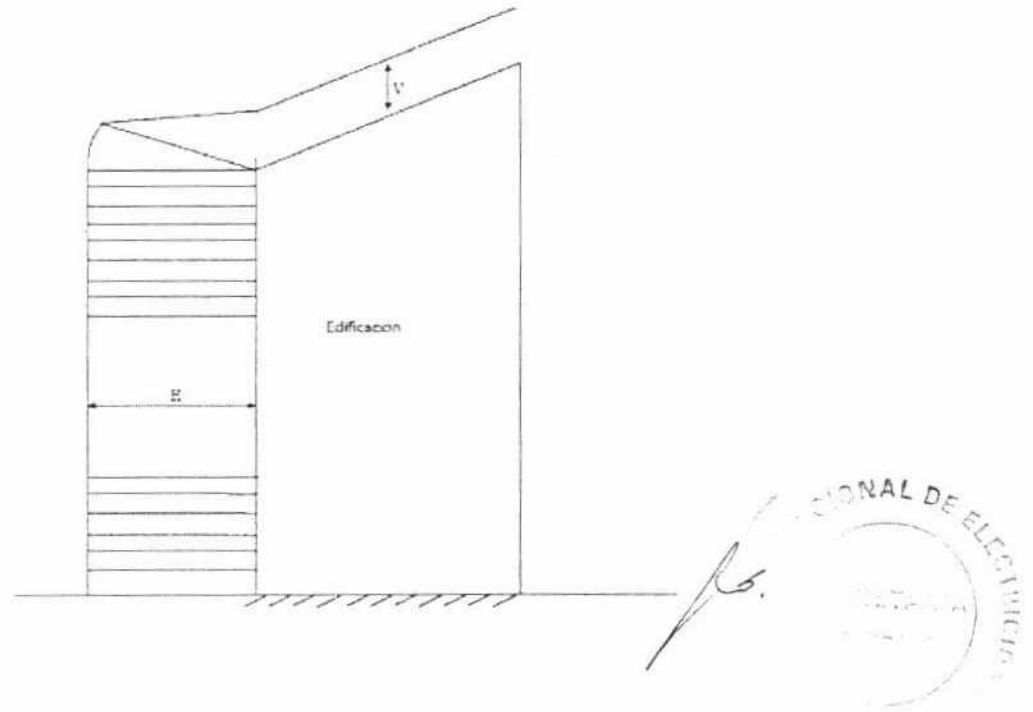


Figura No. 1⁸
Transición entre distancia Horizontal H y Vertical V



8 Referencia Nacional Electrical Safe - NESC

Regulación N° CONELEC - 002/10

Página 10 de 11

12

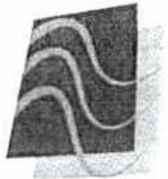
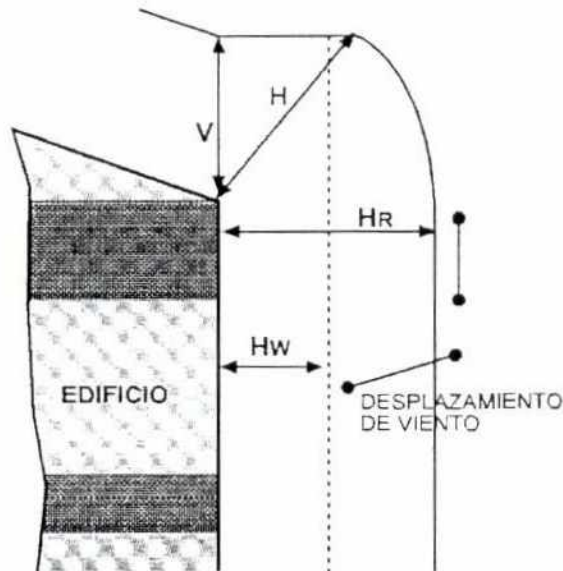


Figura No. 2⁹
Distancias de Seguridad a Edificaciones



Donde:

HR.- Distancia Mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor esta en reposo.

HW.- Distancia Mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor es desplazado, hacia la edificación, por el viento.



⁹ Figura tomada del Nacional Electrical Safe


17

- N 0215 de fecha 2015 02 25 con ingreso 2015-030471.
3. Oficio GAT CB DMQ
N 201401 de fecha 2014 1001 Ingreso N 0003401 14h40min.
4. Oficio GAT
N 2015 01 de fecha 2015 01 20 con ingreso 2015-008160.
5. Oficio GAT Secretaria Seguridad
N 0721 de fecha 21 07 2014 Ingreso 24 julio 2014 10h23min.
6. Oficio GAT Alcaldía y Concejo en Pleno
032015 de fecha 2015 03 16 con ingreso 2015-01729.
7. Oficio GAT 201401 a concejales Comisión Seguridad señores Eddy Sánchez,
Mario Guayasamín, Carla Cevallos, Karen Sánchez, Anabel Hermosa.
8. Oficio ACIE a Presidente Comisión Seguridad MDMQ
N 201410 de fecha 2014 10 27 ingreso 27 10 14 9:10 horas
9. Audiencia en la Comisión de Seguridad de la MDMQ.
Fecha 9 12 2014 15:25 horas.
10. Oficio GAT Secretaria de Territorio
N 2015 06 de fecha 08 06 2015 ingreso 2015 096914.
11. Oficio P-ACIE Secretaria Territorio
N 201505 de fecha 2015 05 07 ingreso 2015 – 075060.
12. Oficio GAT Alcaldía
N 072015 de fecha 2015 07 31 ingreso 31 julio 2015 ALC 2015-04950.

Reitero el irrestricto apego al debido procedimiento y respeto a la institucionalidad, de lo que como profesionales se habitúa honrar, y posibilita presentar la respectiva evidencia.

Adjunto sendas copias de las dos últimas comunicaciones relacionadas dirigidas al señor Alcalde.

Atentamente



Galo G. Andrade Tafur
Arquitecto Consultor
CC 17 0287638 2

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 construcción, 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 construcciones 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 construcción, mientras que en los títulos de dominio solamente aparecen como propietarios de lotes de terreno, afectando su propia seguridad al no reflejar estos últimos instrumentos su verdadera situación de propietarios de inmuebles desarrollados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado construcciones 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 construcción 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.

Comentario [GAT 1]: inmuebles

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 2 del Art. 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 Art. 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: "9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)";
- Que,** el Art. 266 ibídem establece que: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)";
- Que,** 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 construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...)";
- Que,** el Art. 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 Art. 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 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 del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...)";
- Que,** el numeral 1 del Art. 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 construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones (...)";

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas que regula el régimen de suelo, establecen 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, y sus reformas 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 dispone las condiciones, plazo y procedimiento que se adoptará para la regularización de las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 434, sancionada el 23 de septiembre del 2013, en su Art. 3 establece que el cuerpo normativo tendrá una vigencia de 2 años;

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones o la licencia metropolitana urbanística preceptiva y las que habiendo obtenido autorizaciones han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito; 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, Art. 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 (PENDIENTE)

Art. 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 concesión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Edificaciones Existentes LMUREE (22).

Art. 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**.

Art. 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

Comentario [GAT 2]: El Urbanismo no contempla acciones fuera de norma técnica, por consiguiente no puede ser licencia urbanística. Si LMREE

Comentario [GAT 3]: ¿que territorios no se contempla?

total que fue construida sin obtener los permisos o licencias respectivas y que permite al propietario a:

- 1.- Ingresar o actualizar la edificación existente reconocida en el catastro municipal;
- 2.- Solicitar licencia para el reconocimiento de ampliaciones o modificaciones en la edificación formal o reconocida anteriormente;
- 3.- Declarar las unidades constructivas de la edificación reconocida bajo el régimen de Propiedad Horizontal; 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.

Art. 4.- 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 construcciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos, licencias de construcción y licencia de reconocimiento obtenidas anteriormente;
- c) Proceder al reconocimiento de edificaciones existentes que han ejecutado construcciones 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) 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

Comentario [GAT 4]: Para ser reconocida en el catastro municipal

Comentario [GAT 5]: Edificación espontánea que esta bajo responsabilidad de comprador y vendedor respecto a su integridad y estabilidad estructural,
5 - Actualizar áreas edificadas que fueron autorizadas por la MDMQ, incluido el catastro, de las cuales en la municipalidad no existe archivos físicos ni informáticos.

Comentario [GAT 6]: Existe normativa que no autoriza salientes bajo 2.10 m medidos del nivel de acera publica.

Comentario [GAT 7]: Idem que el anterior.

- 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, previo a la obtención de la LMUREE (22).

Las Edificaciones Existentes que superan los voladizos determinados en la normativa vigente, 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.

Proceder al reconocimiento de edificaciones 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 definida para el efecto.

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 definida para el efecto.

- Si en el 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 construcciones 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 el 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 en estos casos proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y la correspondiente notificación al afectado.

Art. 5.- Excepciones no sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente ordenanza:

Comentario [GAT 8]: El retiro del área edificada de la red eléctrica que por técnica y física, exige la EEQSA debe prevalecer en este caso,

Comentario [GAT 9]: No se contribuye a regularizar el espacio público, que debe ser el elemento rector en toda acción pública, que pasa con el predio que esta enfrentando a la construcción del predio invasor?, la vía pública se reduce? Pasa de vehicular a peatonal,

- a) 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.
- b)
- c) Las edificaciones implantadas en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebrada o de protección especial.
- d)
- e) Edificaciones con construcciones implantadas en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas.
- f) Las edificaciones implantadas en áreas calificadas como zonas de riesgo no mitigable.
- g) 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;
- h) Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza; y,
- l) 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.

Comentario [GAT 10]: Las condiciones que exige el Reglamento de Uso de Suelo y la Ley conexas para conceder la propiedad horizontal.

Comentario [GAT 11]: Y adjudicadas no se posibilita construir sobre rellenos, conlleva vicios ocultos como futuras fracturas y resquebrajamiento que provocan daño y perjuicio a la ciudadanía que compra este tipo de áreas edificadas.

Comentario [GAT 12]: La ley para habilitar propiedad horizontal contempla todos los servicios particularizados en cada unidad de vivienda, según normativa y legislación para el uso de suelo en el DMQ.

Art. 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)*

Art. 7.- Iniciativa para el reconocimiento.- El reconocimiento de edificaciones existentes se podrá originar por iniciativa particular o Municipal.

Art. 8.- Facultad de priorización.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaria 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.

Comentario [GAT 13]: No aplica, la filosofía de la ley es de beneficio universal y de aplicación inmediata,

Art. 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.

Comentario [GAT 14]: Con procedimientos en línea, o por ventanilla.

Art. 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 petionario 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 levanta la edificación y fotografías de la misma.

Comentario [GAT 15]: Es factible diseñar el formato para ser llenado en línea o impreso para ingresar por ventanilla en la administración del territorio a regularizar.

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,

Art. 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.

Comentario [GAT 16]: El marco jurídico actual contempla tramites declarativos, en línea, bajo responsabilidad de los profesionales arquitectos o ingenieros civiles, proceso sujeto a verificación municipal según información que mantenga en su poder, o la que pueda ser suministrada en esta acción administrativa de reconocimiento de áreas edificadas.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos reconocidos y declarados como bienes comunales 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.

Art. 12.- Nulidad de la licencia de reconocimiento.- Los administradores zonales a cuyo conocimiento llegare información que haga suponer que para la

concesión de la licencia de reconocimiento el peticionario ha utilizado información 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 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.

Art. 13.- Responsabilidad por edificación.- El reconocimiento de las edificaciones existentes no implica bajo ningún concepto aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la edificación, las características estructurales, sismo resistentes, de seguridad o la calidad del suelo donde se encuentra implantada la edificación, por lo tanto, las condiciones arquitectónicas, estructurales, sismo resistentes, constructivas y de seguridad de la edificación serán de única y exclusiva responsabilidad del propietario, 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.

Comentario [GAT 17]: Y la altura y el COS y el CUS no se consideran?

Art. 14.- Valor a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.- Para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes se aplicarán 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:

$$\text{LMUREE 1} = \text{AB1} \times \text{C1} \times \text{F1}$$

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

LRREE 2: El siguiente cálculo se aplica para edificaciones existentes que superan el área de construcción permitida, es decir que estén sobre el límite permitido por la zonificación vigente se aplicará la fórmula siguiente:

$$\text{LMUREE 2} = \text{AB2} \times \text{C2} \times \text{F2}$$

A2= Área bruta total de construcción en función del área construida en exceso a ser reconocida, es decir que supera el máximo permitido por la zonificación vigente (COS total).

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

F2= Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

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

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

50 % del valor de la licencia para las categorías A y B.

75 % del valor de la licencia para la categoría C

100 % del valor de la licencia para las categorías D, E, y F.

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 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.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los expedientes relacionados con el reconocimiento de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal hasta el 23 de septiembre de 2015, podrán acogerse al nuevo procedimiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 84 literal f y artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).

SEGUNDA.- La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones existentes que 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.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días expidan la resolución administrativa que establezca el flujo de procesos, los requisitos exigidos para cada uno de ellos, el rol y responsabilidad de cada unidad administrativa responsable del reconocimiento. así como cualquier otro instrumento que se considere necesario para la implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Administración General preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Secretaría

Comentario [GAT 18]: El diseño de los formatos ser llenados por los responsables es de acción inmediata, como también su impresión en formato físico caso de ser ingresados por ventanilla, el PLAZO DE SEIS MESES RESULTA DEMASIADO EXAGERADO. La exclusividad de la atención por pertinencia le compete solo a territorio, por experiencia, la secretaria de coordinación territorial y participación ciudadana es ineficiente.

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.

**NOTAS INSERTAS POR GALO ANDRADE TAFUR
ARQUITECTO CONSULTOR**

La revisión se realizo en consideración al texto propuesto.

La política reflejada focaliza el beneficio del predio y sus áreas así edificadas.

Seria adecuado hacer referencia al numero de predios y sectores considerados con esta acción administrativa a fin de justificar su aplicación como dice el marco constitucional legal y reglamentario, vigentes, a fin de proponer el beneficio colectivo en cuestiones de interés público.

DE PLANTEARSE EL BENEFICIO DE LA CIUDAD

Los textos se orientan a enriquecer el espacio comunal o publico de conformidad a regulaciones técnicas tanto urbanas, arquitectónicas, constructivas, y de ingenierías complementarias, que si existen, con el objetivo de respetar el trazado vial, y ofreciendo un tiempo en el cual a los ciudadanos



interesados se les acepta su construcción en las condiciones actuales, pero con el compromiso de que en un tiempo por ellos declarado se ajusten a normativa. Si se formaliza el ingreso al catastro y tributación inmediata.

DR. LUIS SARRADE PELAEZ

Abogados Consultores- Asesores Internacionales

Oficio N°268 C.M.Q.

Quito D.M, 1 de Octubre del 2015

Señor Doctor

Mauricio Bustamante Holguín

Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito

Presente.-

ANILLO: INCORPORADO COMISION
A EXP. DE REGULARIZACION
DE CONSTRUCCIONES
Y RECORDAR RECIBIR AL DR.
SARRADE EN MESA DE
TRABAJO

30/09/15

2015-148313

Dr. Luis Sarrade Peláez, muy comedidamente comparezco ante usted en relación al oficio recibido N° S.G. 2116; de 25 de Septiembre del 2015, y particularmente agradezco la atención prestada a mi petición.


Mucho agradeceré a usted Señor Secretario General, ponga en conocimiento del Consejo Metropolitano de Quito, este agradecimiento de atención a un ciudadano.

TEMA.- Argumentación Legal, sobre la Regulación de las Edificaciones de Hecho o sin Licencia Municipal, los procesos de catastro y su regularización; las transferencias de dominio y las interpretaciones personales de funcionarios de la Ordenanzas Metropolitanas.

Conforme el texto del documento recibido esperamos la invitación de la Comisión de Uso de Suelo, para realizar la correspondiente argumentación legal.

Comunicaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico: luis-sarrade@abogadosarrade.com, o en el casillero judicial 2375 del Palacio de Justicia de Quito, sin perjuicio de recibirlas en la Oficina 212, del Edificio Torre Boreal, ubicado en la Av. 12 de Octubre N25-739 y Colón.

Muy Atentamente


Dr. Luis Sarrade Peláez
Abogado Foro: 17-1998-4
luis-sarrade@abogadosarrade.com
1-10-2015-268

SARRADE PELAEZ
7/10/2015
15:00

SECRETARIA GENERAL
CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
RECEPCION DE DOCUMENTOS
NÚMERO: 148313
30 SEP 2015
FIRMA RECEPCION: Robert
ALCALDIA NÚMERO DE HOJA: 1

15

Dr. Fialles
tema en construcción
dentro del estudio

SECRETARIA CONCEJALIA	RECEBIDO	Sandra Rauso
	FECHA:	10/SEPT/2015
	HORA:	16h 23
TERCIO GARNICA ORTIZ CONDEJAL	FIRMA:	



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

0 0365
10 SEP 2015

Señor Concejal.-

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

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

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

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

Atentamente,


Dr. Mario Granda Balarezo
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

14



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA 434

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el año 2001 el Plan General de Desarrollo Territorial adecuo la gestión municipal, incorporando a diversos actores de la sociedad civil, permitiendo el conocimiento de sus problemas y priorizando sus intervenciones urbanas.

Desde el Plan General de Desarrollo Territorial, en su memoria técnica 2006 2010, reconocen en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, la existencia de diversas intervenciones generadas por actores públicos y privados, ante lo que se ha planteado como practica estratégica de la gestión municipal, una visión con perspectiva de futuro, hacia un proyecto de ciudad con las definiciones de sus políticas públicas salvaguardando el interés colectivo.

La realidad de ocupación del suelo del Distrito Metropolitano de Quito, demuestra una dinámica propia que desborda la capacidad de gestión y control del ente controlador, condición que potencia la necesidad de la ciudadanía que ávida de atender sus necesidades de subsistencia con responsabilidad atiende espontáneamente su requerimiento de suelo y vivienda para su propio uso.

Este desfase entre dinámica urbana y gestión edificatoria dota a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y sus autoridades legislativas, el campo propicio para una acción correctiva, para ofrecer servicios públicos eficientes y oportunos para vivir con calidad y calidez.

La legislación vigente emanada de ordenanzas relacionadas, en sus contenidos conllevan a relieves el desarrollo del territorio hacia una ciudad región con la importancia estratégica del modo como en ella se concentran la infraestructura, las comunicaciones, los recursos humanos, y la administración; que contemplan sitios de integración social e identidad, propone espacios de descentralización y reconstrucción de la ciudad estado, territorios a los cuales la migración, como un sector importante de la población, mira como un horizonte alcanzable en su alternativa de localización de su hábitat con un entorno de necesidades básicas insatisfechas.

MGB/13



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Las circunstancias mencionadas de relación entre territorio y sus habitantes, crean condiciones particulares, a los que la sociedad debe atender entre muchas otras, con elevada responsabilidad social, desde sus niveles de administrados y administradores, en cumplimiento a principios constitucionales de calidad de vida y eficiencia de sus acciones públicas, exigencias y cumplimientos que a su vez demandan: espacios urbanos, por urbanizar, o en áreas de expansión urbana, o urbanizables, que en una dinámica revolucionaria de reconstrucción de ciudad participativa e incluyente, solidaria, equitativa, en el que la sociedad honra sus compromisos, se construya ciudad, ordenando lo desordenado, posibilitando identificar modelos de participación ciudadana de conocimiento pertinente con capacidad de encontrarse con lo analizado y en capacidad de ofrecer soluciones innovadoras, que dote de espacios públicos y privados de calidad funcional y espacial, cualidades a ser replicadas en el interior de los espacios particularizados.

Esta particularización del espacio y el suelo merece tener su partida de nacimiento jurídico, situación negada por la acción de los entes de gestión y control.

Abe indicar que existen asentamientos consolidados y dispersos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, merecedores de racionalizar, formalizar, reglamentar, y nacer jurídicamente, con el pertinente registro legal de sus áreas comunales y particularizadas, para ser beneficiarios de los derechos proclamados en la Constitución, contribuyendo a disminuir los indicadores de marginalidad y pobreza, entre otros como un compromiso internacional del país, y por ende del Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que a través de la normativa vigente existe una falta de equidad en el pago de tasas por el pago de legalización de edificaciones existentes, como por ejemplo la fórmula de cálculo para el pago de la tasa para la legalización de la construcción establecida en el artículo 13 de la ordenanza 434 no es aplicable, porque se esta toma como referencia el valor del AIVA que corresponde al valor del m² de terreno, en lugar de tomar como referencia el valor del m² de construcción ya que lo que se está legalizando es la construcción

Igualmente no se ha tomado en consideración el hecho de que la mayoría de las construcciones a legaliza mas del 80% de construcciones existentes en las 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales corresponde a viviendas informales sin

MGB/12



Dr. Mario Granda Balarezo
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

una planificación profesional y consolidadas por más de veinte años, además que cambiando la forma de cálculo de estas tasas se incrementaría el ingreso tributario ya que un gran mayoría de administrados podrían acceder a la legalización y no continuando con la construcción informal como se ha dado en los últimos años.

Se ha incorporado una serie de requisitos dentro de la resolución STHV NO. 005 emitida por parte de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda que no se sujetan a la realidad y por ende dificultan al proceso de legalización como por ejemplo el informe de vulnerabilidad no es necesario porque la construcción ya está edificada y por lo tanto no es visible la estructura, cimentación, etc.; por lo cual está informando algo que no es real, además que el costo por dicho documento representa un gasto extra al contribuyente.

Otro ejemplo es el plano georeferenciado no es necesario porque ya consta la graficación en el sistema catastral de los predios.

Con todo esto se ha puesto trabas al administrado para legalizar sus edificaciones, con requisitos que no se sujeta a la realidad, trámites que no son necesarios y lo único que logra es dificultar el trámite de legalización haciendo que este sea excesivamente largo y tortuoso.



PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0434

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. Expedidos por la comisión de suelo.

CONSIDERANDO:

BORRADOR

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, mediante el 19 de septiembre de 2013 se aprobó la Ordenanza Metropolitana No.0434 en la que se se refiere al reconocimiento y regularización de edificaciones existentes dentro de un régimen transitorio y especial 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

MOB
9

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 cuenten con permisos municipales, licencia de construcción de edificaciones 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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0434 SANCIONADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013 QUE SE REFIERE AL RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Añáen el literal b) del artículo 2 Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

Art. 13.- Valor de la licencia.- Para determinar el valor de la tasa para la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la Edificación Existente se aplicara 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 ord 152.

F= factor de corrección

Mob/
8

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

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.

MGB/

7



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 entre los anteriores.	Tener luces entre ejes estructurales de máximo 5 metros y altura de entresijos 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.

6
MGB



Dr. Mario Granda Balarezo
Consejal 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) Recapta y revisa que se presenten todos los requisitos solicitados, verifica que éstos se hayan llenado correctamente. Debe registrarse en el sistema los requisitos



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

MGB

4



Metropolitana,
Dr. Mario Granda Balarezo
Declaración Jurada
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

(1603)

3



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

(Handwritten signature)

CANCELADA

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO SANDRA BARRERA
	FECHA: 8 OCT 2015
	HORA: 15:03
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	



**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 MARTES 13 DE OCTUBRE DE 2015, A LAS 14H00, EN LA SALA DE SESIONES No. 4 DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA FINALIDAD DE CONTINUAR CON EL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 434.

LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:

CONCEJALES MIEMBROS O SUS DELEGADOS:

ABG. SERGIO GARNICA ORTIZ

SR. JORGE ALBÁN

ABG. EDUARDO DEL POZO

SR. MARCO PONCE

MSC. PATRICIO UBIDIA

CONCEJAL INVITADO:

DR. MARIO GRANDA

FUNCIONARIOS CONVOCADOS:

DR. ÉDISON YÉPEZ
PROCURADURÍA METROPOLITANA

ARQ. JACOBO HERDOÍZA
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DR. JOSÉ LUIS GUEVARA
SECRETARIO GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARQ. PABLO SALME
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA



ARQ. CARLOS ESPINEL
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DR. PATRICIO JARAMILLO
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARIO RECALDE
DIRECTOR METROPOLITANO DE
CATASTRO


ABG. GABRIELA LARREÁTEGUI
SUPERVISORA AGENCIA
METROPOLITANA DE CONTROL

LIC. PABLO MELO
DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD
ESPECIAL REGULA TU BARRIO (E)

ARQ. ANGÉLICA ARIAS
PRESIDENTA SUBCOMISIÓN DE
ÁREAS HISTÓRICAS

ING. FERNANDO GÓMEZ
GERENTE GENERAL EMPRESA
ELÉCTRICA QUITO S. A.

Atentamente,



Dr. Mauricio Bastamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

VLJ 8/10/2015