



ORDENANZA N°

3629

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe IC-2006-150 del 13 de marzo de 2006, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y;

CONSIDERANDO:

Que como resultado del vertiginoso proceso de ocupación del territorio en el Distrito Metropolitano de Quito, una parte de sus construcciones están al margen de la legalidad, y por ende no se encuentran registradas en el catastro municipal;

Que es necesario regular la situación jurídica, administrativa y técnica de las construcciones existentes o modificaciones que han sido realizadas sin permisos municipales en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que es necesario corregir la situación de informalidad que afecta singularmente al mercado inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito, y a las determinaciones tributarias a favor de la municipalidad;

En ejercicio de sus facultades previstas en el numeral 6 del artículo 14; numerales 1 y 49 del artículo 63, y artículos 123, 124, 125 y 126 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y en el numeral 1 del Art. 2; y numerales 1 y 2 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL DISTRITO.

Art. 1.- DEL RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES.- El reconocimiento de la construcción informal se realizará conforme las normas y procedimientos contenidos en la presente Ordenanza y se aplicará a las edificaciones que han sido construidas incumpliendo la correspondiente normativa urbana y terminadas hasta marzo del 2006, y que cumplan además con las condiciones de habitabilidad y uso descritas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, vigente en el Distrito Metropolitano.



3629

ORDENANZA N°

Art. 2.- DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL.- Esta licencia confiere a las construcciones sujetas a esta Ordenanza, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas con o sin permisos municipales.

El trámite de reconocimiento de las construcciones referidas en el Art. 3 de esta Ordenanza, concluirá con la obtención de la licencia que será otorgada por las Administraciones Zonales.

Esta Ordenanza no implica devolución del Fondo de Garantía, de trámites o procesos administrativos anteriores, ni eliminación de las sanciones de que hayan sido objeto.

Art. 3.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DE RECONOCIMIENTO.- Son objeto de reconocimiento las construcciones informales que incumplen la normativa vigente, en predios individualizados o que se encuentren declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, que estén totalmente edificadas, en condiciones de habitabilidad y que se hallan en los siguientes casos:

- a. Construcciones que cumplen con la zonificación vigente.-** Las construcciones implantadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso o licencia de construcción; o que habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación correspondiente.
- b. Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente.-** Las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o urbanizable, en los siguientes casos o en su combinación:
- b1. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con las Ordenanzas Metropolitanas.
 - b2. Las que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la municipalidad.
 - b3. Los que han ocupado retiros posteriores y/o laterales superiores a 3.50 m sobre el nivel natural de terreno.
 - b4. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.
 - b5. Las que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.
 - b6. Las edificaciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) y su equivalente en otros pisos.



- b7. Las edificaciones implantadas en áreas de rellenos de quebrada que han sido adjudicadas por el Municipio Metropolitano de Quito, previo informe técnico favorable de la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable.

En todos estos casos, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada y calificada, y con el número de estacionamientos técnicamente factibles.

Art. 4.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE NO ACCEDEN AL RECONOCIMIENTO -

No son objeto de reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, las siguientes edificaciones:

- a. Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o urbanizable cuyo uso principal esté prohibido, de acuerdo al cuadro N° 8: Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente para el Distrito Metropolitano de Quito;
- b. Construcciones implantadas en quebradas y áreas de rellenos de quebrada no adjudicadas;
- c. Construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y, áreas de protección especial de acuerdo al cuadro vigente en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- d. Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público;
- e. Construcciones implantadas en asentamientos no legalizados por el Municipio Metropolitano de Quito;
- f. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso esté prohibido, según el cuadro N° 8 de compatibilidad de usos del suelo del PUOS vigente para el DMQ.
- g. Construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías. No se podrán reconocer las construcciones en retiros frontales en vías colectoras y arteriales, determinadas en los Cuadros N° 1 Y 2 de la Ordenanza Metropolitana de Régimen del Suelo vigente para el DMQ.
- h. Construcciones que se encuentren ubicadas dentro de los conos de aproximación de los aeropuertos, que han incumplido la altura de edificación de la zonificación vigente;
- i. Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- j. Construcciones que se encuentren dentro del límite establecido por la Ordenanza de Zonificación que aprueba la Regularización Vial, los Usos de Suelo y la Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el sector "La Mariscal", y sus reformas.
- k. Construcciones que se encuentren con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, que no desistan de su reclamo.
- l. Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro del volcán Cotopaxi, de acuerdo al plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional.



Art. 5.- PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN.- Para la calificación de las construcciones informales, el interesado presentará en la Administración Zonal los siguientes **requisitos iniciales**:

- a. Formulario gratuito de solicitud de calificación con fotografías de la construcción (exteriores e interiores), un croquis de ubicación y dibujos esquemáticos o levantamiento planimétrico de la(s) construcción(es);
- b. Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado;
- c. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d. Certificado de gravámenes actualizado;
- e. Si fuera el caso, una copia del informe, los planos aprobados y el permiso de construcción de las edificaciones legalizadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza;
- f. Copia de cédula de ciudadanía del propietario del inmueble.

El formulario será suscrito por el o los propietario(s) de la construcción, quien(es) deberán declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos que ha sido puesta en conocimiento de la autoridad municipal es verídica. Adicionalmente declara que los materiales empleados y el tipo de construcción garantiza la estabilidad y seguridad para los residentes y asume los riesgos.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, la Administración Zonal correspondiente emitirá: el informe de calificación, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, en función de lo establecido en los artículos 3 y 4 de la presente ordenanza.

El informe favorable contendrá la determinación del valor de la licencia a cancelar, conforme al Art. 10 de la presente Ordenanza y, permitirá acceder a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.

El informe desfavorable deberá ser **fundamentado y notificado** a las respectivas Comisarías Zonales; los casos en segunda instancia de sede administrativa se remitirán a la Procuraduría Metropolitana.

Art. 6.- REQUISITOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO.- Para obtener la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal, deberán presentarse los siguientes **requisitos definitivos**:

8
7

F



ORDENANZA N°

3629

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Para edificaciones, destinadas a vivienda que tengan superficies máximas de construcción de hasta 240 m ² , de hasta tres pisos de altura, cuyos acabados de construcción sean económicos.	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Croquis esquemático
II	Edificaciones, destinadas a cualquier uso, incluidos equipamientos barriales y Sectoriales, de cualquier superficie, que correspondan a acabados normales o de lujo.	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional
III	Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Consentimiento del 100% de derechos y acciones elevado a escritura pública 4a. Croquis esquemático para los casos de viviendas < 241 m ² 4b. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional para los otros tipos de edificaciones >241 m ² .
IV	Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal	1. Informe favorable de calificación 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Consentimiento del 100% de copropietarios elevado a escritura pública. 4. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional
V	En conjuntos habitacionales de más de 21 unidades de vivienda	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Informe del Cuerpo de Bomberos 4. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional
VI	Construcciones de Equipamiento Zonal y Metropolitano	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Informe del Cuerpo de Bomberos 4. Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la DMPT 5. Informe de la Dirección de Medio Ambiente 6. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional
VII	En construcciones destinadas a complejos Hoteleros, de servicios Turísticos, Industriales I2, I3, I4	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Informe del Cuerpo de Bomberos 4. Informe de la Dirección de Medio Ambiente 5. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional
VIII	En construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas	1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa 3. Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas 4. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional



3629

ORDENANZA N°

Art. 7.- OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO.-

Cumplidos a satisfacción todos los requisitos establecidos en el Art. 6 de esta Ordenanza, la Administración Zonal otorgará la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal, sin ninguna otra exigencia adicional.

Art. 8.- CATASTRO MUNICIPAL.- Una vez otorgada la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal, el Municipio, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Administración Zonal remitirá a la respectiva Unidad de Avalúos y Catastros, una copia de la Licencia de Reconocimiento y copia certificada del croquis esquemático o levantamiento planimétrico que serán los documentos habilitantes para el ingreso o actualización del catastro.

Art. 9.- PLAZOS.- Se establecen los siguientes plazos para el Reconocimiento de la Construcción Informal:

- a) De un año contado desde la vigencia de la presente Ordenanza para el ingreso y presentación de las solicitudes de calificación.
- b) Las Administraciones Zonales, en el **término de treinta (30) días** contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud de calificación con todos los requisitos iniciales establecidos en el Art. 5 de esta Ordenanza, emitirán el informe respectivo; y, en el término de diez (10) días, contados a partir de la presentación por parte de los interesados de todos los requisitos definitivos, señalados en el Art. 6 de esta Ordenanza, emitirán la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Art. 10.- VALOR DE LA LICENCIA.- Para determinar el valor de la tasa para la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal se aplicarán las siguientes fórmulas:

CR1: Para edificaciones que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$\mathbf{CR1 = A1 \times CO \times F1}$$

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



3629

ORDENANZA N°

CO= Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Empresa Metropolitana de Obras Públicas.

F1= Factor diferencial asignado de acuerdo al siguiente cuadro:

M2 DE CONSTRUCCIÓN (A1)		FACTOR (F1)
Desde m2	Hasta m2	
1	240	0.4 x 1000
241	600	0.8 x 1000
601	en adelante	1.5 x 1000

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 que sean del tipo económico.

75% del valor de la licencia para los sectores 3, 4, 5 que sean del tipo económico.

100% del valor de la licencia para todos los sectores del tipo normal y de lujo.

Los sectores homogéneos para el cálculo de estos porcentajes constan en el plano adjunto a esta ordenanza.

CR2: Se aplica para el cálculo del área bruta edificada en exceso, es decir, que esté sobre el límite permitido por la zonificación (COS total) y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{CR2 = A2 \times CO \times F2}$$

A2 = Área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente (COS total).

CO= Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Empresa Metropolitana de Obras Públicas.

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:



3629

ORDENANZA N°

FACTOR DIFERENCIAL (F2)

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 CR2.

CR3 : Cuando el área edificada esté sobre la máxima permitida por la zonificación vigente del sector al cual pertenece y no se cuente con permisos de construcción, el propietario deberá pagar el valor de la licencia de reconocimiento CR1 por lo construido dentro de la norma más el valor correspondiente al área edificada en exceso CR2.

$$C R 3 = C R 1 + C R 2$$

Para el cálculo del área total de construcción a reconocer (CR1 y CR2) se descontará el área construida con planos aprobados y permiso de construcción.

Para efectos de esta Ordenanza el COS total y el COS PB se calculan utilizando el área bruta total de construcción.

Art. 11.- INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN.- El Proceso de Reconocimiento de las Construcciones Informales en el Distrito Metropolitano de Quito será ejecutado por las Administraciones Zonales dentro de sus jurisdicciones territoriales, y para el efecto utilizarán los formularios y demás instrumentos administrativos, técnicos y legales que elaborará la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros.

**DISPOSICIONES GENERALES**

PRIMERA.- Las construcciones que estén en proceso de edificación o que se hubiesen terminado luego de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y no cuenten con la respectiva licencia de construcción, se someterán a lo contemplado en los Art. 472 y 473 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás normas aplicables.

SEGUNDA.- La Dirección Metropolitana Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución oportuna y eficiente de la presente Ordenanza, trabajo que lo realizará en coordinación con las Administraciones Zonales Metropolitanas.

TERCERA.- Durante el período de vigencia de esta Ordenanza, las Comisarías Zonales Metropolitanas suspenderán provisionalmente los procesos que se siguen a las construcciones informales, contempladas en el Art. 3, siempre que el interesado presente ante la autoridad municipal respectiva, el informe de calificación favorable, contemplado en el Art. 5. de esta Ordenanza.

Así mismo, las autoridades municipales suspenderán en forma definitiva los procesos administrativos, una vez que se presente por parte de los usuarios la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Una vez concluida la vigencia de la presente Ordenanza, o si se negare el reconocimiento de una construcción informal, las Comisarías continuarán con el juzgamiento de las construcciones ilegales.

No serán suspendidos los procesos que implican denuncia de terceros perjudicados por una construcción informal.

Estas disposiciones son aplicables también a trámites que se encuentren en segunda instancia en sede Administrativa.

CUARTA.- Las Administraciones Zonales tramitarán las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal, en base a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal y los levantamientos planimétricos, y se someterán al procedimiento normal vigente.

QUINTA.- Se concede acción popular para denunciar o hacer conocer a la Municipalidad sobre trámites relacionados con construcciones que se sujeten a esta Ordenanza, cuyo reconocimiento represente peligro para los habitantes de



una edificación o sus colindantes, o afectación para el vecino por la legalización de una construcción que se ha adosado informalmente.

Estas denuncias serán resueltas por los Comisarios de las respectivas Administraciones Zonales, con sujeción a lo que establece la presente Ordenanza.

SEXTA.- Se encargará a las Direcciones de: Planificación Territorial, Informática, Avalúos y Catastros la implementación, elaboración de formularios y los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

SÉPTIMA.- El municipio adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente Ordenanza.

OCTAVA.- Los propietarios de la construcciones que habiendo obtenido la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal, realizaren modificaciones, alteraciones o adiciones a sus edificaciones, sin haber obtenido el permiso municipal respectivo, serán sancionados conforme la normativa urbana vigente.

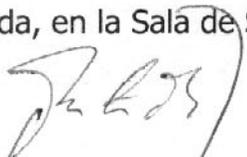
DISPOSICIÓN TRANSITORIA

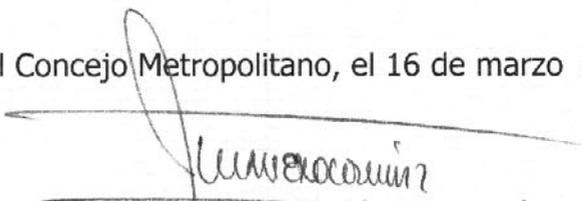
Las edificaciones terminadas hasta marzo del 2006, que estén en condiciones de habitabilidad, ubicadas en barrios en proceso de legalización que se tramitan en la Unidad de Suelo y Vivienda, podrán acceder a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal en un plazo máximo de 6 meses desde la fecha de sanción de la respectiva ordenanza de aprobación del barrio, aún después del plazo de un año contemplado en el artículo 9 literal a) de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 16 de marzo del 2006.


Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

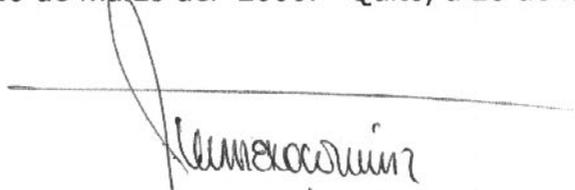


ORDENANZA N°

3629

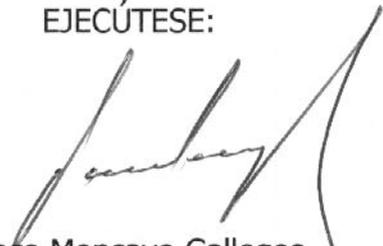
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 16 de febrero y 16 de marzo del 2006.- Quito, a 20 de marzo del 2006.

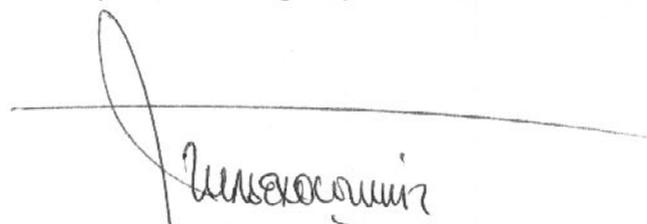

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 27 de marzo del 2006.

EJECÚTESE:


Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano de Quito, el 27 de marzo del 2006.- Quito, 27 de marzo del 2006.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B

NOTA: El anexo que forma parte del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de la Secretaría General del Concejo.



ORDENANZA N°

**ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL DE LAS CONTRUCCIONES INFORMALES DEL DISTRITO.**

INDICE

TEMA	PAG.
Del Reconocimiento de las Construcciones Informales.....	1
De la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.....	2
De las construcciones que son objeto de Reconocimiento.	2
De las construcciones que no acceden al Reconocimiento	3
Procedimiento de Calificación.....	4
Requisitos para acceder al Reconocimiento.....	4
Otorgamiento de la Licencia de Reconocimiento.....	6
Catastro Municipal	6
Plazos.....	6
Valor de la Licencia	6
Instrumentación y Ejecución.....	8
Disposiciones Generales.....	9
Disposición Transitoria.....	10
Disposición Final.....	10

8
7