



ORDENANZA N°

3737

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el Ecuador es signatario de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 que en su artículo 25 declara que : "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica, y los servicios sociales necesarios..."

Que es necesario regularizar la situación jurídica y técnica de las construcciones o modificaciones que han sido realizadas sin autorización municipal en los barrios populares del Distrito Metropolitano de Quito;

Que la ordenanza que contiene el Plan de General de Desarrollo Territorial en su punto 3.1.2 contiene la política de regularización integral de la tenencia y propiedad de barrios, predios y edificaciones en el Distrito a través de procedimientos especiales, transparentes y ágiles que permita a los habitantes que viven en asentamientos conformados espontáneamente integrarse a la ciudad a través del acceso a la tierra, a la vivienda, a los servicios públicos y a un ambiente sano con seguridad, que a su vez permita a la municipalidad actualizar el catastro.

En ejercicio de las facultades previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el numeral 7 del artículo 15; numerales 1 y 49, inciso primero del artículo 64, artículos 126, 127 y 128; 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 QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN LOS BARRIOS POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.



3737

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- DEL RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS EN BARRIOS POPULARES SIN PERMISOS MUNICIPALES.- El reconocimiento de la construcción de que trata esta ordenanza será opcional y se realizará conforme las normas y procedimientos siguientes; se aplicará a las edificaciones que se encuentren ubicadas en barrios populares y en cabeceras parroquiales rurales, que han sido construidas sin haber obtenido autorizaciones municipales, terminadas hasta el 21 de febrero de 2008, y que cumplan con las condiciones de seguridad y habitabilidad.

Se entiende por condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones, las que cuentan con sistema de agua y evacuación de aguas servidas y red de energía eléctrica y se han realizado los trabajos mínimos de construcción para ser habitadas, es decir, estructura, mampostería, ventanas y puertas exteriores y al menos una unidad sanitaria; por tanto, no será necesario que se hayan realizado trabajos de acabados, como carpintería interior, pisos, pintura, enlucido de paredes y cielo raso, así como cerramientos exteriores.

No podrán acogerse a las disposiciones de esta ordenanza, edificaciones en proceso de construcción o no concluidas.

Art. 2.- DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Esta licencia confiere a las construcciones acogidas a esta Ordenanza, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal.

El trámite de reconocimiento de las construcciones referidas en esta ordenanza concluirá con la obtención de la licencia que será otorgada por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

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

Habilitantes a la licencia de reconocimiento serán, obligatoriamente, a más de los requisitos establecidos con anterioridad, los croquis esquemáticos y una memoria fotográfica que deberán ser realizados por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Art. 3.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DE RECONOCIMIENTO.- Son objeto de reconocimiento las construcciones destinadas a vivienda y usos compatibles



3737

ubicadas en barrios populares o en cabeceras parroquiales rurales, que incumplen la normativa vigente, que estén 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:

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 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:

8
7



3737

- a. Construcciones no concluidas, en los términos del segundo inciso del Art. 1 de esta ordenanza, o en proceso de edificación.
- b. Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o urbanizable cuyo uso principal esté prohibido, de acuerdo al cuadro No 8: Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente para el Distrito Metropolitano de Quito;
- c. Construcciones implantadas en bordes y áreas de relleno de quebrada, no adjudicadas;
- d. Construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y áreas de protección especial, de acuerdo a los cuadros de la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente;
- e. Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público;
- f. Construcciones implantadas en asentamientos no legalizados por el Municipio Metropolitano de Quito;
- g. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso esté prohibido, según el cuadro No. 8 de compatibilidad de usos del suelo del PUOS vigente para el DMQ;
- h. Construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vía, determinadas en los cuadros 1 y 2 de la Ordenanza Metropolitana de Régimen del Suelo vigente en el DMQ. No se podrán reconocer las edificaciones en retiros frontales en vías colectoras y arteriales, ubicadas en zonas de uso múltiple donde exista retiro frontal de acuerdo al PUOS vigente en el DMQ;
- i. 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;
- j. Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- 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;
- m. Edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del DMQ;

8
2



3737

CAPÍTULO II

PROCESO ADMINISTRATIVO DE RECONOCIMIENTO

Art. 5.- PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN.-

Calificación de Organizaciones Barriales.- Para la calificación de las construcciones de un sector, la organización Barrial interesada presentará en la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, los siguientes requisitos iniciales:

- a.- Solicitud de reconocimiento del barrio a ser intervenido;
- b.- Copia certificada del acta de socios o moradores que consienten en que el Municipio intervenga el sector;
- c.- Estar en el listado de barrios populares definido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Calificación de propietarios de edificaciones.- Para la calificación de las construcciones de viviendas, el propietario presentará en la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, los siguientes requisitos iniciales:

- a. Formulario gratuito de solicitud debidamente firmado por los propietarios;
- b. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Certificado de gravámenes actualizado;
- d. 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;
- e. Copia de cédula de ciudadanía del propietario del inmueble; y,
- f. En caso de que exista la posibilidad de conflicto de linderos o construcción en inmueble ajeno, se adjuntará la copia simple de la escritura del inmueble a reconocer.

El formulario será suscrito por los propietarios de la construcción, quienes 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 declararán que los materiales empleados y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes, y asumen los riesgos.



ORDENANZA N°

3737

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, 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.

El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.

Art. 6.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO.-

Para obtener la Licencia de Reconocimiento de la Construcción, deberán presentarse los siguientes requisitos definitivos:

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	<i>Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Informe favorable de calificación.2. Copia del comprobante de pago de la tasa.3. Consentimiento del 100% de los propietarios de derechos y acciones, elevado a escritura pública.
II	<i>Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Informe favorable de calificación.2. Copia del comprobante de pago de la tasa.3. Consentimiento del 100% de los copropietarios, elevado a escritura pública.

Art. 7.- PROCESO DE INSPECCIÓN Y LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.- Una vez recibida la documentación exigida y cancelada la tasa respectiva, la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en conjunto con las directivas de los barrios y sus



3737

moradores, procederá a efectuar inspecciones al barrio con el fin de realizar el levantamiento de la información necesaria para la elaboración de un esquema de la edificación que consistirá en dibujo de plantas con dimensiones, o un dibujo a escala con medidas y cuadro de áreas presentado como mínimo en formato A3.

Art. 8.- OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO.- Una vez que la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos realice los esquemas de la edificación, otorgará la Licencia de Reconocimiento de la Construcción sin ninguna otra exigencia adicional.

La Licencia de Reconocimiento no tiene plazo de caducidad y será el documento obligatorio para realizar nuevas habilitaciones de la construcción, y para declarar o reformar el régimen de Propiedad Horizontal; estos procedimientos se sujetarán a lo establecido en la Ordenanza de Régimen de Suelo y demás normativa conexas ordinarias.

Art. 9.- CATASTRO MUNICIPAL.- Una vez otorgada la Licencia de Reconocimiento, la Municipalidad, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a ingresar, actualizar o ratificar el catastro de las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos remitirá a la respectiva Unidad de Avalúos y Catastros, una copia de la Licencia de Reconocimiento y copia certificada del croquis esquemático, que constituirán los documentos habilitantes.

CAPÍTULO III COSTOS E INSTRUMENTACIÓN

Art. 10.- VALOR DE LA LICENCIA.- El valor de la tasa para la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la Construcción será el siguiente :

- a.- 10 USD por piso o planta, cualquiera sea la superficie en inmuebles a ser reconocidos, que tengan hasta dos pisos de altura.
- b.- 15 USD por piso o planta, cualquiera sea la superficie en inmuebles a reconocer, que tengan desde 3 pisos hasta lo que permita la zonificación.
- c.- 40 USD por piso o planta excedente que haya sido construido por sobre la altura permitida por la zonificación.
- d.- Se aplicará el 50% de descuento de lo establecido para las personas propietarias de la tercera edad y personas con capacidades diferentes.

Art. 11.- INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN.- El Proceso de Reconocimiento de las Construcciones objeto de esta ordenanza en el Distrito Metropolitano de Quito, será ejecutado por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, unidad administrativa exclusiva para realizar esta actividad.

8
2



ORDENANZA N°

3737

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las construcciones que estando en proceso de edificación o que se hubiesen terminado luego del 21 de febrero de 2008, 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 Administración General, La Dirección Metropolitana Financiera y la Dirección de Recursos Humanos, dispondrán inmediatamente los fondos, recursos humanos, técnicos y condiciones necesarias para la difusión, instrumentación y ejecución oportuna y eficiente de la presente Ordenanza, trabajo que lo realizará en coordinación con las Dirección de Planificación y Servicios Públicos.

TERCERA.- Durante el período de vigencia de esta ordenanza, las Comisarías Zonales Metropolitanas suspenderán provisionalmente los procesos que se siguen a las construcciones que puedan acogerse a esta ordenanza, 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 sin resolución, una vez que se presente por parte de los usuarios la Licencia de Reconocimiento de la Construcción de que trata esta ordenanza.

Si se negare el reconocimiento de una construcción, las Comisarías continuarán con el juzgamiento de las construcciones.

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

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 de que trata esta ordenanza.

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 sin permiso.



3737

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

SEXTA.- Se encarga a las Direcciones Metropolitanas de Planificación Territorial y Servicios Públicos, Informática, y Catastros la implementación, elaboración de formularios y los aplicativos informáticos para la aplicación de la presente ordenanza.

SÉPTIMA.- La Municipalidad adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente ordenanza, pudiendo solicitar apoyo de Universidades, Gremios, Colegios Profesionales, etc.

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

NOVENA.- La Municipalidad no cobrará ningún otro valor adicional que el establecido en el Art. 10 de esta Ordenanza, por concepto del reconocimiento de la vivienda en barrios populares.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, a través de la Unidad de Suelo y Vivienda y en colaboración con los dirigentes barriales, dispondrá mediante resolución el listado de los barrios populares que pueden acogerse a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los recursos obtenidos por este concepto financiarán a este mismo proceso, para asegurar el despacho oportuno de estos trámites.

TERCERA.- Se dispone a la Asesoría de Comunicación y Diálogo Social la correcta difusión de la presente ordenanza.

CUARTA.- La Unidad de Suelo y Vivienda Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, fortalecerá el proceso de legalización de asentamientos.

DISPOSICIÓN FINAL

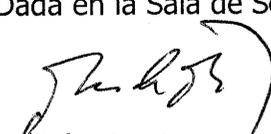
Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

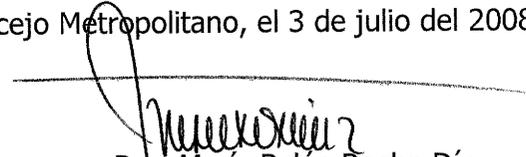


ORDENANZA N°

3737

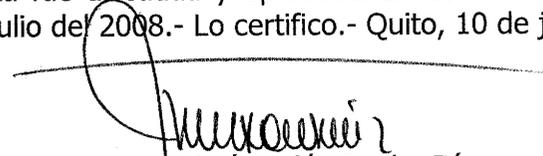
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 3 de julio del 2008.


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


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

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 22 de mayo y 3 de julio del 2008.- Lo certifico.- Quito, 10 de julio del 2008.

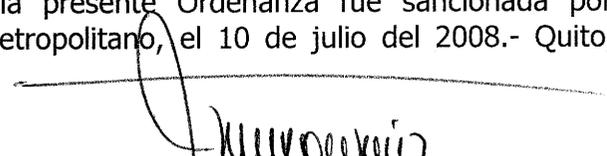

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 10 de julio del 2008.

EJECÚTESE


Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 10 de julio del 2008.- Quito, 10 de julio del 2008.


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

R.B
