



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA NO **A 0038 A**

CONSIDERANDO

Considerando la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza reformativa No 3686 encargó a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial dictar el reglamento procedimental para la correcta aplicación de la Ordenanza de reconocimiento de construcciones informales.

EXPIDE

EL REGLAMENTO PROCEDIMENTAL PARA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA No 3629 Y 3686 DE RECONOCIMIENTO, DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL DISTRITO

Art. 1 Casos de excepción donde procede el reconocimiento:

En aplicación del Art. 4, literales: a, d y f:

- En edificaciones que se encuentren con usos condicionados
- Cuando siendo la edificación esquinera, ha utilizado el radio de curvatura sobre la acera en vías locales.
- Cuando la edificación posee balcones o voladizos sobre los 2 metros de altura.
- Cuando la edificación se encuentra en vías de pendiente positiva o negativa y ha requerido rampas de acceso sobre la acera pública.

En aplicación del Art. 4, literal: K:

Cuando los "procesos administrativos iniciados por terceros" fueron realizados luego de iniciado el trámite de reconocimiento.

Para efectos de esta ordenanza se considera "tercero perjudicado", aquellas personas afectadas por una construcción colindantes que está fuera de norma.

En aclaración del Art. 4, literal g:

Cuando siendo consecuencia de una expropiación forzosa por afectación vial, las edificaciones se han quedado ocupando el retiro frontal, si procederá el reconocimiento.

Art. 2 Casos donde no procede el reconocimiento:

En aplicación del Art. 4, literal d):

- Cuando la edificación afecta la acera pública con rampa de acceso vehicular u obstaculiza la libre circulación peatonal, no procederá el reconocimiento mientras no se solucione técnicamente el obstáculo que afecta al espacio público.



- Cuando existen balcones o voladizos a menos de 2 metros de altura.
- Cuando existan gradas en la acera que obstaculizan el espacio público.
- Cuando existan puertas de garaje salidas en más de 20 cm. sobre el espacio público.

En aplicación del Art. 4, literales c) y g):

- En edificaciones que se encuentran en: afectaciones por derecho de vía, en áreas de protección de río, en áreas de protección de quebrada no procederá el reconocimiento de las construcciones que se encuentren sobre dichas áreas. Solo procederá reconocer los volúmenes construidos que se encuentren fuera de dichas áreas, sea por que forman bloques separados o porque en el levantamiento planimétrico de dichas áreas afectadas constan con el siguiente texto "Esta construcción no accede a reconocimiento". En estos casos, el funcionario municipal deberá obligatoriamente hacer constar en la respectiva Acta de Reconocimiento las áreas o bloques que no han accedido a regularizarse.

En aplicación del Art. 4, literal b):

- Si no existe constancia de adjudicación de la franja relleno de quebrada a favor del propietario del lote no procederá legalización de construcción alguna en dicha franja.
- Cuando existan varias construcciones al interior de un solo predio, pueden acogerse al reconocimiento todas las construcciones existentes en dicho predio. En el caso de que no se reconozca alguna de las construcciones, deberá constar en el levantamiento planimétrico como "construcción que no accede a reconocimiento". En estos casos, el funcionario municipal deberá obligatoriamente hacer constar en la respectiva Acta de Reconocimiento las áreas o bloques que no han accedido a regularizarse.
- En proyectos ya declarados en propiedad horizontal que quieren acogerse a reconocer las construcciones informales que posean, procederá el reconocimiento de todo el conjunto. No podrá reconocerse de manera individualizada. Para el efecto deberá además aplicarse el consentimiento del 100% de los copropietarios.

Art. 3 De las tasas:

- a) El único valor que debe cobrarse para la obtención de la licencia de reconocimiento es el establecido por el Art. 10 de la Ordenanza de Reconocimiento vigente. Queda totalmente prohibido el cobro por otros conceptos.

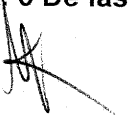
- b) Cuando al inscribir una declaratoria de propiedad horizontal se compruebe un área bruta total mayor, a la registrada en el Acta de Reconocimiento de Construcción Informal, solo procederá el pago de la tasa de reconocimiento por el área adicional no será necesario reingresar el trámite completo de reconocimiento de construcción informal ni volver a pagar la tasa en su totalidad. El comprobante de pago por la diferencia de área será el habilitante para emitir el Acta de Reconocimiento de Construcción Informal donde conste el área bruta total corregida.
- c) Para el cumplimiento de la tasa de reconocimiento de Construcción informal se puede acceder a un convenio de pago, en aplicación del Art. 450 codificado de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. En estos casos se procederá a entregar el Acta de Reconocimiento, luego de cancelado el 20% del monto de la tasa.

Art. 4 De los requisitos:

- a) Para el trámite de reconocimiento no se exigirán planos de: instalaciones sanitarias, eléctricas, ni especiales, únicamente levantamiento planimétrico o esquemas de la edificación según corresponda.
- b) En edificaciones que se encuentren en derechos y acciones o en posesión efectiva, se deberá solicitar el 100% del consentimiento de los propietarios del inmueble, para comprobar se requiere los certificados de gravámenes del 100% de los propietarios.
- c) No se requiere solicitar el convenio de adosamiento en ningún caso. Únicamente el reporte de la Comisaría de acuerdo al Art. 4, literal k).
- d) En ningún caso se aceptará como dato válido el área útil de construcción, en lugar del área bruta.

Art. 5 De las edificaciones con permisos o licencias de construcción:

- a) Cuando existe permiso o licencia de construcción el reconocimiento procederá del área adicional construida que no consta en dicho permiso o licencia.
- b) Cuando existe permiso de construcción y no se ha construido el área total de dicho permiso, solo procederá el reconocimiento si existen variaciones o áreas adicionales que no constaban en los planos aprobados de dicho permiso.
- c) Si existe permiso o licencia de construcción no terminada éstas no requieren reconocimiento, siempre y cuando la garantía se encuentre vigente. **Solamente** procederá el reconocimiento si existieran otras áreas adicionales que no constaban en los planos aprobados del permiso presentado.

Art. 6 De las inspecciones:



a) Los profesionales técnicos deberá considerar en sus inspecciones:

- Si las áreas a reconocer declaradas en el formulario No. 20 versus los planos presentados difieren deberá calificarse con informe desfavorable, sin perjuicio de volver a ingresar el trámite corregido.
- Las afectaciones viales y derechos de vías en todos los casos sin excepción alguna, cualquier caso particular que no cumpla con el ancho vial asignado a la vía deberá remitirse a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su aprobación.
- De existir diferencias, entre las características constructivas declaradas en el formulario No. 20 y la inspección municipal, prevalecerá el criterio de la inspección. En caso de discrepancias deberá solicitarse un informe de predominancia del elemento constructivo en discusión a la Unidad Técnica de Control de Construcciones, siendo este criterio el que prevalecerá finalmente.

Art. 7 Trámites luego de un Acta de Reconocimiento de Construcción Informal

- a) Se puede iniciar una solicitud de declaratoria de propiedad horizontal, tal como está expresado en la disposición general cuarta de la Ordenanza No. 3629 de Reconocimiento. Pero por tratarse de una Ordenanza para casos especiales, no se exigirá el cumplimiento de las regulaciones de ocupación y edificabilidad que ya han sido objeto del Acta de Reconocimiento de Construcción Informal.
- b) Se puede realizar una solicitud de registro de planos arquitectónicos modificatorios y/o ampliatorios para áreas de nueva construcción, estas áreas deberán respetar la normativa vigente y deberán obtener licencia de construcción para el área a ampliarse. Las áreas con Acta de Reconocimiento son los únicos espacios exonerados del cumplimiento de la normativa vigente.
- c) Se puede realizar licencia de trabajos varios (formulario 7).
- d) Se puede solicitar la reforma del Acta de Reconocimiento por presentar datos erróneos.
- e) Se puede solicitar la anulación del trámite.

Art. 8 Sobre el trámite de Declaración de Propiedad Horizontal luego del Reconocimiento de Construcción Informal.

Una vez iniciado el trámite de propiedad horizontal el informe técnico deberá únicamente revisar la información consignada en el Formulario 4 y los planos en los que debe constar el cuadro de áreas correctamente. No se debe revisar el cumplimiento de ocupación, zonificación, ni el cumplimiento de normas de arquitectura y urbanismo, porque la Ordenanza de Reconocimiento, ha generado una amnistía para este tipo de proyectos.



Tampoco es necesario que cumplan con las áreas verdes, ni comunales porque así existe en la realidad y ya posee Acta de Reconocimiento. Pero es necesario revisar que los cuadros de alcuotas coincidan con los cuadros que se presenten en los planos de la declaratoria de propiedad horizontal.

Cualquier ampliación o modificación que se realice sobre un proyecto con Acta de Reconocimiento deberá acogerse a la normativa vigente en todo lo que técnicamente sea factible, incluyendo el número de parqueadero. Para lo cual deberá realizar en el proyecto ampliado todas las modificaciones que permitan ajustarse a la normativa vigente.

No se podrá declarar en propiedad horizontal si el trámite de reconocimiento no posee levantamiento planimétrico.

Art. 9 De los procedimientos

a) Descripción del procedimiento de recepción de solicitudes de Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal (Formulario No. 20).

- Se receptorán las solicitudes en las Administraciones Zonales correspondientes en las ventanillas habilitadas para la recepción.
- Se procede a revisar que la carpeta ingresada contenga todos los requisitos solicitados y que el formulario 20 se encuentre legible y correctamente llenado, Si todo está correcto se ingresa la carpeta, colocando en el formulario 20 la fecha de recepción y el nombre de quien receptó y efectuó esta primera revisión.
- Se procede a ingresar los datos del formulario en el Sistema de Reconocimiento de Construcción Informal (SRCI).
- Si la calificación automática que realiza el SRCI determina que está listo para la calificación manual se procede a remitir los expedientes a los técnicos encargados de dicha labor.

b) Descripción del procedimiento de calificación

- El personal encargado de la calificación repartirá el trabajo de acuerdo a los volúmenes de los expedientes ingresados entre los técnicos encargados.
- Para los casos que ameriten se procede a programar las inspecciones para conocer las edificaciones y verificar en campo los datos consignados en el formulario y en los planos.
- Posteriormente se procede a calificar manualmente la edificación en el SRCI.
- Se imprime el informe de calificación realizado.

- Se firma el informe de calificación por parte del técnico que fue responsable de la inspección y de la calificación.
- Los expedientes ya calificados, adjuntando el informe de calificación debidamente firmado y el formulario de pago se devuelven a la ventanilla.

c) Descripción de procedimiento de entrega de los informes de calificación

- El personal de ventanilla (misma ventanilla de recepción) recibe los expedientes ya calificados y coloca en los mismos el día y hora en que llegó a esta dependencia.
- Procede a organizar internamente los expedientes enviados para una eficiente entrega.
- Entrega al solicitante el informe de calificación, el formulario que informa el pago que deberá realizar y le comenta los requisitos adicionales que debe presentar.

d) Descripción del procedimiento de elaboración del Acta de Reconocimiento.

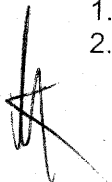
- La ventanilla de recepción, recibe el informe de calificación con el comprobante de pago de la tasa correspondiente y demás requisitos adicionales solicitados.
- Procede a ingresar en el SRCI, el número de comprobante de pago, la fecha de realizado el pago y la comprobación de entrega de los requisitos adicionales.
- Luego se procede a imprimir la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal, la firma, la sella.
- Desglosa la documentación de la carpeta, entregando al solicitante los siguientes documentos: Un juego de planos debidamente sellados y firmados, una Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal.
- Los demás documentos requeridos para el trámite se quedan en la Administración Zonal como un respaldo a lo actuado.

e) Descripción del procedimiento para establecer un convenio de pago.

En caso de requerir facilidades de pago para cancelar la tasa de Reconocimiento de Construcción Informal deberá realizar un Convenio de pago con el Municipio.

Los convenios requieren garantías para montos mayores a mil dólares.

1. Oficio de petición dirigido a la Dirección Financiera de Rentas.
2. Copia de la cédula de ciudadanía.



3. Formulario del valor del pago por tasa de reconocimiento (documento que recibió de la Administración Zonal informando el pago a realizar)
4. Informe de calificación favorable del reconocimiento de construcción informal.

El oficio de petición debe contener: nombres completos del propietario del inmueble, No. de cédula de ciudadanía, No. de predio por lo cual solicita el convenio de pago, No. de clave catastral, dirección exacta en la que recibirá notificaciones (barrio, calle, calle intersección nomenclatura, parroquia), petición concreta con una justificación bien fundamentada del porque requiere establecer un convenio de pago, deberá establecer el valor de pago inmediato y la forma como pagaría el saldo restante, firma del peticionario.

Documentación que debe entregarse en el Balcón de Servicios del Palacio Municipal, calles Chile y Venezuela.

Art. 10 Formulario de solicitud de reconocimiento de construcción informal

Para una correcta aplicación de la Ordenanza de reconocimiento se ha creado un formulario tipo, signado con el No. 20. Este ha sufrido ligeras variaciones a lo largo del primer año de implementación, estas variaciones se establecen de acuerdo a la versión del mismo, que se encuentra señalada en la parte posterior del instructivo. A la emisión de este Reglamento, la versión del formulario 20 que se encuentren vigentes es la número cuatro, la misma que está vigente a partir del 12/12/2006.

Art. 11 Disposición generales procedimentales

- Queda terminantemente prohibido el ingreso y procesamiento de Actas de Reconocimiento en Administraciones Zonales diferentes a la que el predio pertenece, será responsabilidad del profesional que calificó, incurrir en este error.
- El Acta de Reconocimiento de la Construcción de Informal no caduca.
- Para los casos que requieren presentar levantamiento planimétrico firmado por un profesional, éste podrá ser arquitecto o ingeniero.
- El artículo 9 del literal b) de la ordenanza 3629 establece que para contestar el informe de calificación, las Administraciones Zonales tienen un plazo de 30 días. Dentro de este plazo deben realizarse todos los procedimientos internos para contestar el trámite. Con esta consideración, la comisaría debe reportar en el plazo máximo de 10 días para contestar si la construcción se encuentra "con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, que no han desistido de su reclamo"
- Los planos de levantamiento planimétrico que se acogen a la Ordenanza de Reconocimiento de Construcción, no requieren sellos del Colegio de Arquitectos.





- Las características constructivas se deberán analizar únicamente del área que se va a regularizar, debiendo ser siempre el material predominante, es decir el material que cubre la mayor superficie a legalizarse el que debe considerarse.
- Cuando se requieran planos de instalaciones en consecuencia del trámite de propiedad horizontal procederá a sellar dichos planos con el mismo número de registro del Acta de Reconocimiento de Construcción Informal.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dad en el Distrito Metropolitano de Quito, el **11 ABR 2008**

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO

Razón. Siento por tal, que la Resolución que antecede fue suscrita por el señor Paco Moncayo Gallegos Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito. **11 ABR 2008**

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