

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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



Código: LMU - 21 / REE

100 DATOS DEL PROPIETARIO:

101	al	106	DATOS ACTUALES: Registre los del propietario de la edificación
107	al	113	IDENTIFICACION PREDIAL Y UBICACION: Registre los Datos actuales de la edificación, con todos sus dígitos y lo más exacto posible
114	al	115	TIPO DE INICIATIVA: Seleccione cual de los tipos de iniciativas va a usar en el reconocimiento de la edificación: Municipal (brigada); o la ciudadana (usuario).
116	al	118	TIPO DE RECONOCIMIENTO: Marque con una X una de las alternativas según sea el caso de la Edificación a reconocer.

DATOS TECNICOS DELA EDIFICACION

200	ESPECIFICACIONES	300	USOS: El proceso de licenciamiento reconoce la construcción y no la actividad económica.
201	al	206	Registre los datos actuales exactos de la Edificación Existente
		301	al
		313	Coloque el número de unidades y el área bruta en el/los uso/s que corresponden a la edificación

AREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACION EXISTENTE

400	AREAS AUTORIZADAS - AREAS A RECONOCER - TOTAL
	<ul style="list-style-type: none"> AREAS AUTORIZADAS: Coloque la superficie en metros cuadrados de las áreas autorizadas con anterioridad. AREAS A RECONOCER: Coloque la superficie en metros cuadrados del área que se va a reconocer en este proceso. TOTAL: Es la sumatoria entre las áreas autorizadas y las áreas a reconocer.

401	ÁREA BRUTA ó Total de Construcción: es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.
402	ÁREAS CONSTRUIDAS EXCLUSIVAS: Coloque el área total construida que va a ser reconocida del mismo propietario
403	ÁREAS CONSTRUIDAS COMUNALES: Coloque el área en metros cuadrados de los espacios que son comunales en el caso de propiedad horizontal
404	ÁREA ABIERTA EXCLUSIVA: Coloque el área en metros cuadrados de los espacios abiertos exclusivos en el caso de propiedad horizontal
405	ÁREA ABIERTA COMUNALES: Coloque el área en metros cuadrados de los espacios abiertos que son comunales en el caso de propiedad horizontal
406	ÁREA UTIL EN PLANTA BAJA: Es la superficie que se contabiliza para el cálculo de los coeficientes de edificabilidad (COS PLANTA BAJA) y resulta de la diferencia entre el área total en Planta baja y área no computable en Planta baja.
407	ÁREA UTIL DE CONSTRUCCION O AREA COMPUTABLE: son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad (COS TOTAL) y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción menos las áreas no computables totales.
408	ÁREA NO COMPUTABLE: Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m ² ., ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m ² se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
409	COS PLANTA BAJA: Coeficiente de Ocupación del Suelo, es la relación entre el área útil en planta baja o computable en planta baja y el área total del lote. (A.pb útil X 100%/A. Lote = COS PLANTA BAJA%)
410	COS TOTAL: Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, es la relación entre el área útil total o construida computable total y el área del lote. (A. total útil X 100%/A. Lote = COS TOTAL%)

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

500	SERVICIOS BÁSICOS
501	al
503	Marque con una X SI o NO posee redes de servicios básicos que estén en funcionamiento; tanto en el agua potable, Energía eléctrica y algún sistema de evacuación de aguas servidas (o alcantarillado) en la edificación que va ha ser reconocida
504	EDIFICACION
505	al
508	Marque con una X SI, NO o N/A (no aplica) para las condiciones básicas de habitabilidad funcionando: Cocina y baño terminados; ventanas y puertas exteriores.

CONSTRUCCION EXISTENTE

600	SISTEMA CONSTRUCTIVO
601	al
614	Marque con X la casilla que sea el sistema constructivo correspondiente al número de pisos que pertenece a la edificación a reconocer. El cuadro 1 de este formulario detalla las condiciones y requisitos que se presentarán según el número de pisos.

CUADRO N°1: SISTEMA CONSTRUCTIVO			
N° de pisos	Sistema constructivo	Condición	Requisito
1 piso	Adobe, tapial, bahareque; Estructura de mampostería de ladrillo portante u otro mixto entre anteriores.		
1 - 2 pisos	Pórticos de hormigón y mampostería de bloque, ladrillo, u otros. Estructura de acero, prefabricados (hormi2), mixto entre anteriores.	Tener luces 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.		Planos estructurales completos de la edificación y estudio de suelos; o, de no contar con ellos informe de vulnerabilidad.
6 ó más	Pórticos de hormigón y mampostería de bloque, ladrillo u otros.		Planos estructurales completos de la edificación y estudio de suelos; o, de no contar con ellos evaluación estructural. Planos estructurales completos de la edificación y estudio de suelos; o, de no contar con ellos informe de vulnerabilidad.
Casos no contemplados en esta tabla			

REQUISITOS

700	REQUISITOS GENERALES
701	Presentar copia de cédula original o copia en la ventanilla o a la unidad Reguladora.
702	Un juego de planos arquitectónicos o levantamiento planimétrico arquitectónico con topografía georeferenciada: Presentar en los formatos indicados en la tabla

CUADRO N°2: CONTENIDOS

Contenido	Escala	Área a Reconocer	Contenido	Escala	Área a Reconocer
a) Gráfico de ubicación del predio	1: 7500	Más de 5000 m ²	d) 2 Cortes	1: 200	Más de 5000 m ²
	1: 5000	De más de 1000 m ² hasta 5000 m ²		1: 100	De más de 1000 m ² hasta 5000 m ²
	1: 2500	Hasta 1000 m ²		1: 50	Hasta 1000 m ²
b) Implantación de la edificación que contenga el área del terreno el cual debe constar la topografía georeferenciada ejes viales, afectaciones y protecciones.	1: 500	Más de 5000 m ²	e) Cuadro de Áreas de la Edificación diferenciando las áreas con licencia o permisos previos de aquellas que se solicitan reconocer (de ser el caso)	Sin escala	Se aplica en todos los casos
	1: 200	De más de 1000 m ² hasta 5000 m ²			
	1: 100	Hasta 1000 m ²			
c) Todas las Plantas o Plantas tipo a reconocerse.	1: 200	Más de 5000 m ²			
	1: 100	De más de 1000 m ² hasta 5000 m ²			
	1: 50	Hasta 1000 m ²			
703	Memoria fotográfica: Fotografías de la edificación a reconocerse Incluye: Fotografías de todas las fachadas Al menos 2 fotografías interiores que muestren el mayor espacio posible interior. Los planos deberán contar con la ubicación referencial de las fotografías tomadas.				
704	Un CD/DVD con los archivos digitales en formato vectorial Autocad 2000 (dwg/dxf) y de lectura (pdf): En donde conste todos los planos y cuadro de áreas.				
705	E. Copia simple de las Escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad hasta hace 3 años o si no el Certificado actualizado del Registro de la Propiedad, que permita verificar la propiedad del inmueble. En caso de comunas se presentará el Certificado de Cálculos que indique que el solicitante es usufructuario de la Edificación Existente a regularizar, La descripción del lote y que esté dentro de la comuna.				
706	Informe de Regulación Metropolitana (IRM): Este documento se consigue en la Administración Zonal correspondiente al sector donde está el predio.				

709	REQUISITOS COMPLEMENTARIOS: En los procedimientos Simplificado, previo al ingreso del expediente por parte del Administrado, deberá obtener con antelación los Informes que el caso en particular lo amerite:
710	Permiso o licencia de construcción en el caso que el tipo de reconocimiento sea ampliación o modificación sobre construcción autorizada.
711	Certificado de Dirección de Catastros (Borde de Quebrada) Para edificaciones cuyos lotes colinden con quebradas, ríos o taludes.
712	Informe de Áreas Históricas - Secretaría territorio, hábitat y Vivienda: Para aquellos lotes inventariados en áreas patrimoniales y con protección negativa o su equivalente
713	Planos Estructurales: Para los casos que se detalla en el cuadro No.1 de este formulario, debidamente firmado por el profesional a fin (Ingeniero Civil) Avalado por SENESCYT
714	Informe de vulnerabilidad: Si la edificación está dentro de las características del cuadro No. 1, debidamente firmado por el profesional a fin (Ingeniero Civil) Avalado por SENESCYT
715	Evaluación Estructural: Si la edificación está dentro de las características del cuadro No. 1, debidamente firmado por el profesional a fin (Ingeniero Civil) Avalado por SENESCYT
716	Autorización Notariada copropietarios (en caso Derechos y Acción)
717	Autorización Notariada copropietarios (propiedad horizontal)
718	Poder notariado: Si el dueño no puede realizar este proceso y delega a una persona
719	Reglamento Vial: En el caso que en el Informe de Regularización Metropolitana lo indique
800	OBSERVACIONES: Registrar información adicional que facilite y permita tener una mejor comprensión de la edificación a regularizar

NOTA:

SEGÚN EL ART. 2 DE LA ORDENANZA 0434 NO OBTENDRÁN LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO EN LOS SIGUIENTES CASOS: a) Las áreas edificadas que estén ocupando espacio público. b) Las edificaciones implantadas bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes, de protección especial y de afectación vial. c) Edificaciones implantadas en áreas que hayan sido calificadas de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo como Zonas de Riesgo No Mitigable. d) 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. e) Edificaciones con procedimientos administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeran perjudicados que no desistan de su reclamo. f) Edificaciones sobre un bien inmueble del que el solicitante o apoderado no pueda justificar su propiedad. g) Edificaciones que no 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 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. h) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de esta ordenanza. i) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento.