



Ing. Gabriel Báez G.

7 ENTORNO LEGAL

A continuación se describe los pasos legales fundamentales a seguir:

- + Compra de terreno.
- + Iniciación de los estudios.
- + Aprobación de planos.
- + Permiso de construcción.
- + Declaratoria de propiedad horizontal.
- + Escrituras de compra y venta.

Cada uno de los anteriores pasos se divide en los siguientes requisitos así por ejemplo:

7.1 COMPRA DEL TERRENO

- + Realizar el pago al municipio de alcabalas, impuesto predial y utilidad.
- + Cédulas y papeletas de votación de los comparecientes.
- + Certificado de gravámenes otorgado por el registro de la propiedad.
- + Contrato de compra venta celebrado ante notario público.
- + Inscribir en el registro de la propiedad.

7.2 INICIACIÓN DE LOS ESTUDIOS

- + Solicitud suscrita por el propietario del terreno y el profesional responsable del proyecto.



Ing. Gabriel Báez G.

- + Informe de regulación metropolitana.
- + Para obtener este informe se requiere los siguientes requisitos:
 - + Formulario IRM que debe incluir clave catastral, numero de predio y nombre del propietario
 - + Copia de cedula de identidad y papeleta de votación
 - + Solo para los terrenos que se encuentren en áreas de suelo no urbanizable se la ubicación del terreno con una hoja cartográfica del IGM y plano topográfico en coordenadas WGS 84 para la ciudad de Quito.
- + Formulario de aprobación de planos.
- + Escrituras del inmueble.
- + Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
- + Comprobante de pago del 1/1000 al colegio de arquitectos por planificación.
- + Copia del carnet municipal y profesional.
- + Copia de la C.I. y papeleta de votación de propietarios (esposos)
- + Tres juegos de planos arquitectónicos escala 1:100 o 1:50
- + Informe de la administración zonal correspondiente sobre proyectos viales aprobados o en proceso de aprobación.



Ing. Gabriel Báez G.

7.3 APROBACIÓN DE PLANOS

- + Formulario solicitando la aprobación del proyecto que deberá ser suscrito por los profesionales arquitecto o ingeniero respectivamente.
- + Copia de cedula del propietario.
- + Informe de regulación metropolitana.
- + Consentimiento notariado del (los) propietarios.
- + Escritura inscrita en el registro de la propiedad.
- + Pago del impuesto predial actualizada.
- + Tres copias de los planos y un CD con los archivos digitales con la información de los planos de conformidad con las normas de arquitectura y urbanismo además los datos de los cálculos.

7.4 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

- + Formulario solicitando la licencia de construcción.
- + Encuesta de edificaciones del instituto nacional de estadísticas y censos.
- + Original del acta de registro y aprobación de planos arquitectónicos, y/o licencia de trabajos varios.
- + Certificados de depósitos de garantías.



Ing. Gabriel Báez G.

- + Dos copias de planos estructurales y de instalaciones que demanden la construcción y un CD que contenga el archivo digital de los planos cálculos realizados de conformidad con las normas y especificaciones técnicas.
- + Comprobante del pago del impuesto predial del año.
- + Copia de la C.I. y papeleta de votación de propietarios (esposos)
- + Comprobante de pago del 1/1000 al colegio de arquitectos por construcción.
- + Informe de aprobación de planos de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- + Planos arquitectónicos aprobados (un juego) de acuerdo a lo especificado en las NAU.
- + Comprobante de la tasa de aprobación de planos.
- + Comprobante de pago del fondo de garantía.
- + Comprobante de pago a la EMAAP-Q por contribuciones e instalación de servicios.
- + Comprobante del pago de agua potable y alcantarillado.
- + Ultima carta de pago o contrato de servicios.
- + Hoja de estadística del INEN.
- + Formulario de estudio de suelos y memoria técnica.



Ing. Gabriel Báez G.

- ✚ Planos estructurales.
- ✚ Cronograma valorado de obras que en ningún caso será menor a los precios establecidos anualmente por la EMMOP.
- ✚ Diez copias de planos y un CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidas para la ciudad de Quito; y además los datos de cálculo.
- ✚ En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexara el informe de la dirección Metropolitana de Catastros y plano que contenga las restitución es de los bordes y determinación de las afectaciones.

7.5 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- ✚ Solicitud de la licencia para la declaratoria de propiedad horizontal suscrito por el propietario y los profesionales responsables.
- ✚ Informe de regulación metropolitana.
- ✚ Informe de aprobación de planos y acta de registro del proyecto arquitectónico.
- ✚ Copia de la licencia de construcción.
- ✚ Cuadro de alícuotas y linderos firmados por el profesional responsable.
- ✚ Escrituras legalizadas del terreno e inscritas en el registro de la propiedad.
- ✚ Certificado de gravámenes del registro de la propiedad.



Ing. Gabriel Báez G.

- + Cuadro de áreas comunales firmado por el profesional responsable.
- + Comprobante del pago del impuesto predial del año.
- + Licencia de reconocimiento de la construcción informal si la tuviere.
- + Copia de la cedula de identidad y papeleta de votación de propietarios (esposos)

7.6 CONTROL DE EDIFICACIONES

Requisitos para la obtención de los informes del control de edificaciones:

- + Formulario de solicitud suscrito por el profesional responsable de la construcción de la construcción de la edificación y de conformidad con el cronograma de visitas acordado.
- + Acta de registro de aprobación de planos.
- + Un juego de planos registrados.
- + Un CD con los archivos de planos arquitectónicos y estructurales.
- + Licencia de construcción.
- + Informe correspondiente del cumplimiento de las disposiciones del cuerpo de bomberos.

7.7 ESCRITURAS DE COMPRA Y VENTA

En esta etapa se pueden identificar dos subetapas que son:



Ing. Gabriel Báez G.

✚ **PROMESAS DE COMPRAVENTA**

✚ **LA VENTA PROPIAMENTE DICHA**

Los requisitos se van repitiendo en su gran mayoría así definimos que para la compra-venta se requiere todos los requisitos mencionados en la compra del terreno con excepción de la declaratoria de propiedad horizontal legalizada ante notario público.

7.8 SITUACIÓN LEGAL DEL PROYECTO

Actualmente el proyecto tiene superados los requisitos de:

- ✚ Compra de terreno.
- ✚ Iniciación de los estudios.
- ✚ Aprobación de planos.
- ✚ Permiso de construcción.
- ✚ Además la subetapa de la promesa de las compra-venta

Normalmente este paso se realiza durante toda las etapas y está en función de las variables del mercado.