

CAPITULO VI

6. ASPECTOS LEGALES

A continuación se describirá los requerimientos legales que se deben realizar para el desarrollo de un proyecto inmobiliario:

- Adquisición del terreno en donde se desarrollara el proyecto
- Aprobación de planos por parte del Municipio
- Licencia de Construcción
- Declaratoria de la propiedad horizontal
- Control de edificaciones
- Licencia de Habitabilidad
- Escrituras de compra venta

6.1 INFORME DE REGULACIONES METROPOLITANA (IRM)

- Completar formulario IRM el cual debe incluir clave catastral, número de predio y nombre de propietario
- Copia de cédulas y papeleta de votación
- Para los terrenos que se encuentren en áreas de suelo no urbanizable se adjuntara la ubicación exacta del predio, con su respectivo levantamiento topográfico en sistema WGS 84.

6.2 APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS

- Formulario solicitando la aprobación del proyecto que deberá estar suscrito por el o los propietarios y por el profesional arquitecto o ingeniero civil el mismo que deberá estar inscrito en el CONESUP, y deberá contener la información del proyecto arquitectónico cumpliendo con todas las normativas vigentes.
- Copia de cédula del propietario
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM)
- Consentimiento notariado del 100% de los propietarios en caso de copropiedad

- Escritura de la Adquisición del inmueble inscrita en el Registrador de la Propiedad
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso
- Tres copias de los planos y un CD que contenga toda la información constante en los planos arquitectónicos de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura, urbanismo, régimen del suelo y otras leyes vinculadas.
- Para edificaciones de más de cuatro pisos o que albergue a más de 25 personas, se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos
- Para proyectos con más de 50 parqueos se deberá hacer un estudio de Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobado por la EMMOPQ

6.3 OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

- Formulario solicitando la Licencia de Construcción de la edificación, el mismo que deberá estar suscrito por el o los propietarios, profesional responsable y por el promotor si existiere, declarando que la información contenida cumplen con las normativas vigentes
- Encuesta de edificaciones del INEC
- Acta de registro y aprobación de planos arquitectónicos
- Certificado de depósito de garantías
- Comprobante de pago a la EMAAP-Q por contribución e instalación de servicios
- Dos copias impresas de planos estructurales y de instalaciones que demanden la construcción. Las edificaciones de más de tres pisos o que albergue a más de 25 personas los planos de instalaciones deberán contener las firmas de los profesionales de la rama
- Las edificaciones de más de tres pisos deberá contener: estudio de suelo, memoria de cálculo estructural.

- En proyectos de construcción de edificaciones que cuenten con instalaciones de gas se deberá adjuntar los planos de instalaciones de gas con la firma de responsabilidad profesional de la rama respectiva

6.4 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- Solicitud para la obtención de la Licencia para la declaratoria de Propiedad Horizontal suscrito por los propietarios y el profesional, quien deberá declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos cumplen con la normativa vigente
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registrador de la Propiedad
- Certificados de Gravámenes
- Copia del acta de registro de planos arquitectónicos
- Copia de la Licencia de Construcción
- Cuadros de alícuotas y linderos firmados por el arquitecto o ingeniero civil encargado, que contengan única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado.
- Cuadro de áreas comunales en el cual no se asignaran alícuotas
- Licencia de reconocimiento de la construcción informal si la tuviere

6.5 CONTROL DE EDIFICACIONES

- Formulario de solicitud suscrito por el profesional responsable de la construcción y de conformidad con el cronograma de visitas acordado con el mismo
- Acta de registro y aprobación de planos
- Un juego de planos registrados y CD que contenga toda la información propuesta en el proyecto
- Licencia de Construcción
- Informe correspondiente del cumplimiento de las disposiciones del Cuerpo de Bomberos

- Edificios que contengan instalaciones de gas centralizadas, previo al tercer control se deberá presentar el certificado de idoneidad por parte del cuerpo de bomberos

6.5 LICENCIA DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCION DE FONDO DE GARANTIAS

- Formulario
- Informe favorable del último control

6.6 SITUACION LEGAL DEL PROYECTO

Actualmente el proyecto ha adquirido el terreno, se encuentra totalmente legalizado, y cumple con todos los requerimientos municipales como: el Informe de regulación metropolitana, la aprobación de los planos arquitectónicos y el permiso de construcción.

Se encuentra en trámite la declaratoria de propiedad horizontal, necesarios para la venta y entrega de los departamentos.