



PICHINCHA - ECUADOR

1

ACTA No. 09 SG-CMSMB-2021

2

3

SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.

4

San Miguel de los Bancos, 18 de marzo del 2021.

5

De conformidad a la convocatoria, oportunamente notificada a todos, y cada uno de los miembros del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos; siendo las 08H00, del día jueves 18 de marzo del 2021; contando con la presencia del señor alcalde, Ab. Marco Miguel Calle Ávila, quien presidirá esta sesión, de igual forma los señores Concejales: Sra. Blanca Arias, Sra. Mariela Mendoza, Sr. José Montenegro, Sr. Stalin Orosco, Sr. Marco Pesantez, al efecto existe el quórum reglamentario.

11

DESARROLLO DE LA SESIÓN

12

ALCALDE: Señor Secretario por favor, demos inicio a la presente Sesión del Concejo Municipal.

13

14

**SECRETARIO GENERAL: 1er. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM:**

15

16

SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, se encuentran presentes seis de los miembros del concejo Municipal en esta sala, mismos que han sido convocados para esta sesión ordinaria, para el día jueves 18 de marzo del 2021; por lo que queda constatado el quórum reglamentario.

21

22

ALCALDE: Al haber el quórum reglamentario queda instalada la sesión, señor Secretario, siguiente punto del orden del día.

23

24

25

**SECRETARIO GENERAL: 2do. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

26

27

ALCALDE: Señor Secretario, tenga la bondad de leer el orden del día.

28

SECRETARIO GENERAL: Se procede a dar lectura.

29

30

ORDEN DEL DIA

31

Nº 09-SG-CMSMB-2021

32

CONVOCATORIA SESIÓN ORDINARIA

33

San Miguel de los Bancos, 16 de marzo de 2021.

34

En cumplimiento a lo dispuesto por el señor Abogado, Marco Miguel Calle Ávila, Alcalde del Cantón, en uso de la facultad que le confieren los Arts. 60 lit. c); 318 del COOTAD; me permito convocar, a la **SESIÓN ORDINARIA** del Concejo Municipal, a efectuarse el **día jueves 18 de marzo de 2021, a las 08h00**, la misma que se realizara, en el Salón de la Casa de Gobierno Municipal, donde se tratará el siguiente orden del día:

39





PICHINCHA - ECUADOR

ORDEN DEL DÍA:

1. Constatación del quórum, por el señor Secretario.
2. Aprobación del Orden del Día.
3. Aprobación del acta de la Sesión Ordinaria N° 08-SG-CMSMB-2021, de fecha 11 de marzo del 2021.
4. Conocimiento y resolución de la solicitud suscrita por la directiva de Liga Deportiva Barrial y Parroquial "SAN MIGUEL ARCANGEL" (...) solicitamos autorizar la apertura del campeonato Invernal de futbol en canchas abiertas deportivas del cantón San Miguel de los Bancos.
5. Conocimiento y aprobación en segundo y definitivo debate el "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS"
6. Clausura de la sesión por parte del señor Alcalde Ab. Marco Miguel Calle Ávila.

ALCALDE: En consideración el Orden del día señores Concejales.

CONCEJAL BLANCA ARIAS: Señor Alcalde compañeros concejales, estoy de acuerdo con el orden del día.

ALCALDE: señor Secretario tenga la bondad de tomar votación, Los que estén de acuerdo con el orden del día, señores Concejales, tengan la bondad de levantar la mano.

SECRETARIO GENERAL: Se proclama los resultados con seis votos a favor de la aprobación del segundo punto del orden del día, mismo que es realizado mediante votación ordinaria y aprobado por unanimidad,

RESOLUCIÓN: EL CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.

ALCALDE: tenga la bondad señor Secretario, el siguiente punto del Orden del Día.

SECRETARIO GENERAL: TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 08-SG-CMSMB-2021, DE FECHA 11 DE MARZO DEL 2021.

ALCALDE: En consideración el acta señores Concejales.

CONCEJAL BLANCA ARIAS: Señor Alcalde, compañeros Concejales buenos días, He revisado el acta, no tengo ninguna observación, mociono para su aprobación.

ALCALDE: Hay apoyo a la moción .

CONCEJAL STALIN OROSCO: Apoyo la moción.





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 **ALCALDE:** Al existir apoyo a la moción tenga la bondad señor Secretario de tomar
2 votación, señores Concejales los que estén de acuerdo tengan la bondad de levantar la
3 mano por favor.
- 4 **SECRETARIO GENERAL:** Se proclaman los resultados con seis votos a favor de la
5 aprobación del tercer punto del orden del día, mismo que ha sido realizado mediante
6 votación ordinaria y aprobado por unanimidad.
- 7 **RESOLUCIÓN: EN EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL CONCEJO**
8 **MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA**
9 **Nº 08-SG-CMSMB-2021, DE FECHA 11 DE MARZO DEL 2021.**
- 10 **ALCALDE:** Señor secretario siguiente punto del orden del día por favor.

SECRETARIO GENERAL: CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD SUSCRITA `POR LA DIRECTIVA DE LIGA DEPORTIVA BARRIAL Y PARROQUIAL "SAN MIGUEL ARCANGEL" (...) SOLICITAMOS AUTORIZAR LA APERTURA DEL CAMPEONATO INVERNAL DE FUTBOL EN CANCHAS ABIERTAS DEPORTIVAS DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.

- 11
- 12 **ALCALDE:** Como es de conocimiento de ustedes, están solicitando que se de apertura al
13 deporte del futbol en las canchas abiertas, y las canchas sintéticas de futbol sala, han
14 presentado el protocolo de bioseguridad, tienen que comprometerse a cumplir con el
15 protocolo, se presentan un mayor número de casos según las pruebas realizadas en
16 algunos lugares del cantón, hay que actuar con mucha más prudencia, en una semana se
17 han presentado tres muertes a causa del COVID-19, compañeros considero que sobre este
18 tema no habría dificultad de dar la autorización, en las canchas techadas el Indor Futbol
19 están jugando que cumpla el mismo protocolo que se está dando en estas canchas , se lo
20 de para el futbol.
- 21
- 22 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Hay que regular la asistencia de las personas, pero
23 si es campeonato, va a ver varios partidos el mismo día, por lo que entrando varios
24 equipos ya se hace una cantidad de personas, que entren de acuerdo al calendario de
25 juegos ingresen únicamente los dos equipos participantes según el horario y cronograma,
26 estableciendo un receso de 10 minutos,
- 27
- 28 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Señor Alcalde en el asunto del cuidado para que
29 entren los jóvenes al deporte como dice el concejal Marco Pesantes, a lo mejor habrá
30 cuatro partidos a jugar, al momento que se establece que ingresen faltando 10 minutos,
31 ellos van a estar afuera en la calle amontonados eso sería riesgo, que no haiga quien les
32 controle, si ingresan a la cancha cada cual tiene que estar con su respectivo
33 distanciamiento el presidente de la Liga Barrial será el encargado de velar por cumplir
34 con el protocolo de bioseguridad y la persona que va a controlar,
- 35
- 36
- 37 **ALCALDE:** Para controlar se realizara visitas sorpresa, ellos hacen mención que van a
38 estar sin público, si se les encuentra con público, si los dirigentes están sin mascarillas
39 serán sancionados,





PICHINCHA - ECUADOR

1 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** La sanción sería la clausura del campeonato, mi
2 propuesta es que no se permita ingresar a todos los equipos, por decir en el campeonato
3 anterior jugaban cuatro partidos, por lo cual representaría la presencia de 8 equipos en la
4 cancha, considero que habría más de 100 personas.

5
6 **ALCALDE:** Para el fútbol van a utilizar la cancha del Chipal, para el Indor Fútbol van a
7 utilizar el coliseo municipal y la cancha sintética del barrio Camilo Ponce, se permitirá
8 únicamente el ingreso de los jugadores en el en la fecha día y hora establecido en el
9 cronograma o calendario de juegos, estableciendo un espacio de 10 minutos por partido.

10
11 **CONCEJAL STALIN OROSCO:** Estoy de acuerdo que se abran estos espacios para la
12 realización del deporte, sin embargo no están observando las medidas de bioseguridad en
13 las canchas de Mindo todos los días hay más de 100 personas, no hay ningún tipo de
14 control, ni de la utilización de las mascarillas, lavado de manos, alcohol, no hay nada.

15
16 **ALCALDE:** Quien es responsable de las canchas,

17
18 **CONCEJAL STALIN OROSCO:** Los representantes de la Liga Parroquial, en la ciudad
19 de Mindo las personas no utilizan mascarillas ni ninguna norma de bioseguridad en el
20 uso del espacio público.

21
22 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Si en Mindo quieren abrir el estadio tienen igual
23 que presentar el Protocolo de Bioseguridad y comprometerse a hacerlo cumplir

24
25 **CONCEJAL STALIN OROSCO:** Controlar de 200 a 300 personas es difícil.

26
27 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** habría que establecer los operativos sorpresa, la
28 gente hace esto por negocio también, hacen ventas, igual van a cuidar su negocio, por
29 ejemplo en San Bernabé no hubo ningún tipo de control por esa razón comenzaron a salir
30 a jugar sin guardar las medidas de bioseguridad, si no hay un responsable que controle
31 este es un trabajo que puede hacer la Comisaría.

32
33 **ALCALDE:** Los responsables serán los Dirigentes, en el presente caso el señor Mario
34 Morocho.

35
36 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Sería bueno que se reactive Comisaría en los
37 controles, que realicen los operativos de forma imprevista.

38
39 **ALCALDE:** en la resolución se apruebe con lo siguiente: se permitirá únicamente el
40 ingreso de los jugadores en el en la fecha día y hora establecido en el cronograma o
41 calendario de juegos, estableciendo un espacio de 10 minutos una vez finalizado el
42 partido. Guardando las medidas de bioseguridad establecidas en el protocolo de
43 bioseguridad presentado y aprobado para el efecto.

44 En caso de incumplimiento de las medidas expuestas en el protocolo de Bioseguridad, las
45 autoridades o el Comisario Municipal podrán revocar la autorización de forma inmediata
46 y clausurando el campeonato, siendo prohibido la venta, expendio, y consumo de bebidas
47 alcohólicas dentro de los escenarios deportivos; la Comisaría Municipal será responsable
48 del control y cumplimiento de los protocolos de bioseguridad, establecidos o aprobados





PICHINCHA - ECUADOR

1 mismos que fueron presentados por los organizadores del Campeonato Invernal de
2 Fútbol en las canchas abiertas deportivas del cantón San Miguel de los Bancos.

3

4 **CONCEJAL MARIELA MENDOZA:** Señor Alcalde sostengo que esta resolución
5 tendrá efecto siempre y cuando el municipio realice el control, se ha dado paso a muchas
6 actividades al final no se ha dado cumplimiento por parte de quienes solicitan o lo que se
7 pone como requisito el municipio si no se hace el control en este caso por parte de la
8 Comisaria no surtirá efecto. Por lo que estaría de acuerdo siempre y cuando se cumpla.

9

10 **ALCALDE:** Señor secretario tenga la bondad de tomar votación, señores Concejales los
11 que estén de acuerdo con la renuncia presentada por Don Rigoberto Chapa, tengan la
12 bondad de levantar la mano por favor.

13

14 **SECRETARIO GENERAL:** Se proclaman los resultados con seis votos a favor, de la
15 aprobación del cuarto punto del orden del día, mismo que ha sido realizado mediante
16 votación ordinaria y aprobado por unanimidad.

17 **RESOLUCIÓN: EN EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL CONCEJO**
18 **MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR LA SOLICITUD SUSCRITA POR LA**
19 **DIRECTIVA DE LIGA DEPORTIVA BARRIAL Y PARROQUIAL “SAN MIGUEL**
20 **ARCANGEL” (...) SOLICITAMOS AUTORIZAR LA APERTURA DEL**
21 **CAMPEONATO INVERNAL DE FUTBOL EN CANCHAS ABIERTAS**
22 **DEPORTIVAS DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.**

23

24 **PRIMERO: a).-** sobre los peticionarios suscriptores de la presente solicitud recae la
25 responsabilidad de cumplir y hacer cumplir las normas establecidas en el protocolo y en
26 esta resolución, que serán ejecutadas en el desarrollo del Campeonato Invernal de Fútbol
27 en las canchas abiertas del cantón San Miguel de los Bancos, Guardando las medidas de
28 bioseguridad presentado y aprobado para el efecto, y demás normativa legal vigente.

29

30 Para el desarrollo del campeonato se observara lo establecido en el protocolo de
31 bioseguridad y en la presente resolución, por lo que se permitirá únicamente el ingreso
32 de los dos equipos y jugadores que participaran del encuentro deportivo, establecido en
33 el cronograma o calendario de juegos, en la fecha día y hora señalado, estableciendo un
34 espacio de 10 minutos una vez finalizado el partido, para el ingreso al siguiente partido
35 de futbol conforme lo descrito con anterioridad.

36

37 **SEGUNDO:** la Comisaria Municipal será responsable del control y cumplimiento de los
38 protocolos de bioseguridad, establecidos o aprobados mismos que fueron presentados
39 por los organizadores del Campeonato Invernal de Fútbol en las canchas abiertas
40 deportivas del cantón San Miguel de los Bancos.

41





PICHINCHA - ECUADOR

1 En caso de incumplimiento de las medidas expuestas en el protocolo de Bioseguridad, y
2 en esta resolución, las autoridades o el Comisario Municipal podrán revocar la
3 autorización de forma inmediata, clausurando el Campeonato Invernal,

4
5 Se establece la prohibición de venta, expendio, y consumo de bebidas alcohólicas dentro
6 de los escenarios deportivos.

7
8 **ALCALDE:** Señor Secretario, siguiente punto del orden del día por favor.

9

**SECRETARIO GENERAL: QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA,
CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE
EL “PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON SAN MIGUEL DE LOS
BANCOS”**

10

11 **ALCALDE:** Tenemos el informe de la comisión, doctor tenga la bondad

12 **DR. ANGEL BOSQUEZ ASESOR LEGAL:** Señor Alcalde, señores concejales buenos
13 días,

14

INFORME

Nº:	004-CPL-GADMSMB-2021
Para:	Secretaria General
De:	Comisión Permanente de Legislación
Fecha:	11 de marzo de 2021

15

16 Por disposición de la señora Presidenta, se procedió a convocar a la sesión de la Comisión
17 Permanente de Legislación, efectuado el día 11 de marzo de 2021, a las 14h30, para tratar
18 el siguiente orden del día:

19

20 **1.-** Constatación del Quórum, por parte del señor secretario.

21 **2.-** Instalación de la sesión por parte de la señora Presidenta.

22 **3.-** Temas a tratarse:

23

1.- Análisis y Revisión del “EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN
MIGUEL DE LOS BANCOS”.

24

DESARROLLO DE LA SESIÓN

25

26

27 Siendo las 14h30, se da inicio a la sesión de la Comisión Permanente de Legislación, y se
28 desarrollan los temas para los cuales fueron convocados. Por parte del secretario de la
29 Comisión, verifica el quórum, constatando la presencia de todos sus integrantes y el
30 personal técnico y jurídico, por lo que puede dar inicio a la presente sesión de comisión.

31





PICHINCHA - ECUADOR

1 Con el antecedente expuesto la presidenta de la Comisión Ing. Mariela Mendoza Morales
2 agradece la presencia de los integrantes de la Comisión y Ab. Darío Hinojosa, Procurador
3 Síndico, Fernando Ambuludí, Jefe de Avalúos y Catastros, Ing. Washington Mora, Dir. de
4 Obras Públicas, Arq. Byron Ibarra, Jefe de Planificación, quienes previamente conocen
5 los temas a tratarse y da por instalada la sesión.
6

OBSERVACIONES:

7
8 **1.-** La presidenta de la Comisión Permanente de Legislación Ing. Mariela Mendoza
9 Morales solicita que se dé lectura el “EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA
10 LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL
11 DE LOS BANCOS”.

12 **1.2.-** Se hace las observaciones correspondientes, análisis y comentarios en cada uno de
13 los artículos, mismos que se van realizando los cambios en el proyecto de ordenanza y
14 conforme las sugerencias de los asistentes, el análisis del proyecto se realiza con la
15 finalidad de que la normativa que se apruebe este de acuerdo a la necesidades y que pueda
16 aplicar de manera correcta en este cantón. En las intervenciones del personal técnico y
17 jurídico que asiste a la sesión explican el alcance que va a tener la ordenanza.

18 **1.3.-** Los miembros de la comisión permanente de Legislación después de haber
19 analizado y sugerido los cambios en el proyecto de ordenanza concuerdan con la
20 necesidad de reformar la ordenanza vigente; por esta razón se emite el informe final,
21 aportando criterio y recomendaciones en la revisión del cuerpo articulado del proyecto de
22 ordenanza que ha sido revisado y analizado.

23 **1.4.-** Una vez revisados los artículos del proyecto de la mencionada Ordenanza y
24 analizado el articulado, la Comisión Permanente de Legislación de forma unánime
25 **APRUEBA** todo el contenido del proyecto por ser constitucional, legal, conveniente y
26 recomienda continuar con el trámite de conformidad como lo establece el art. 77 de la
27 ORDENANZA DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO
28 MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
29 SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.
30

RECOMENDACIÓN

31
32
33 La Comisión Permanente de Legislación, Amparados en el Art. 326 del COOTAD emite el
34 siguiente criterio:
35

36 **a).-** Que en el “EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA
37 DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS “está
38 de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, las leyes y con los requisitos
39 de nuestro cantón; continúe con el trámite correspondiente.

40 **b).-** Que en sesión del Consejo Municipal, sean analizadas las recomendaciones de esta
41 Comisión Permanente de Legislación.
42

43 **ALCALDE:** Señorita presidenta de la comisión tenga la bondad por favor

44 **CONCEJAL MARIELA MENDOZA:** Considero que analicemos la ordenanza

45 **ALCALDE:** Revisemos la ordenanza, señor secretario demos lectura al articulado desde
46 el artículo uno y alguna observación que tengamos vamos viendo





PICHINCHA - ECUADOR

1 **SECRETARIO GENERAL: DE ORDENANZA QUE REGULA LA**
2 **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN**
3 **MIGUEL DE LOS BANCOS**

4
5 **Art. 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza permitirá regular el Régimen de
6 Edificaciones en Propiedad Horizontal dentro del cantón San Miguel de los Bancos en
7 los términos determinados por la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

8 **Art. 2.- Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal:** Pueden sujetarse al
9 régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades
10 de vivienda, oficinas, comercios y otros bienes que, de acuerdo con la Ley de Propiedad
11 Horizontal, sean independientes, divisibles y puedan ser enajenados individualmente.

12 **Art. 3.- Factibilidad.-** La Jefatura de Planificación emitirá un informe de factibilidad
13 para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo un régimen de propiedad
14 horizontal, considerando donde se permita construir de conformidad a los Planes de
15 Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigentes.

16 La dirección de Obras Públicas cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que
17 permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al Art. 54 literales a) y c)
18 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

19 **Art. 4.- Sujeción a la normatividad técnica vigente.** - Las edificaciones que se
20 construirán bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de
21 la Jefatura de Planificación sobre el uso y ocupación del suelo de acuerdo a las
22 regulaciones y consideraciones dispuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento
23 Territorial vigente.

24 **Art. 5.-** Las edificaciones y conjuntos habitacionales en sus diferentes categorías, en
25 las que exista propiedad común del terreno, deberán cumplir con lo establecido en la
26 Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general, el Plan de Desarrollo y
27 Ordenamiento Territorial vigente, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial
28 Autonomía y Descentralización, Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Miguel
29 de los Bancos.

30 **Art. 6.-** Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en
31 altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los
32 departamentos de las casas de una sola planta que, albergando dos o más unidades, son
33 aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

34 **Art 7.-** Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad
35 Horizontal serán de tres categorías:

36 a) Conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 b) Conjuntos habitacionales de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical
2 (dos pisos o más)
3 c) Conjuntos habitacionales mixto en desarrollo horizontal y vertical.
4

5 **Art. 8.- Normas.** - Las edificaciones y conjuntos habitacionales sujetos al Régimen
6 de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

7 1. Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán
8 obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y
9 redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistema de prevención de
10 incendio, que según sus características le sean exigibles, previo a las presentación
11 de la correspondiente solicitud de aprobación a la Municipalidad.

12 2. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor
13 propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso
14 común, tendrán un medidor independiente.

15 3. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de
16 tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del
17 edificio, el que se desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer
18 áreas de espacios habitables.

19 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** por ejemplo, de las aguas servidas, al momento
20 que van a construir eso el municipio va a aprobar unos planos, ahí viene como van hacer
21 las instalaciones de las aguas servidas para la conexión al alcantarillado.

22 **ALCALDE:** Por ejemplo, ahora ya está para que pueda haber la venta de un segundo
23 piso tiene que tener las instalaciones bien hechas para poder aprobar

24 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** En la parte final del proyecto que se reviso en
25 primer debate, si decía que todas las construcciones antiguas no requerirán de los planos
26 y permisos que exigen

27 **ALCALDE:** Dice que tendrá que poner un medidor de agua, tendrá que poner un
28 medidor de energía eléctrica independiente, es decir si se vende el segundo piso tiene
29 que tener sus medidores independientes, tiene que tener canalización para que pueda
30 sacar al alcantarillado para que le aprueben. Sigamos señor secretario

31 **SECRETARIO GENERAL:** 4. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con un
32 medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores
33 independientes.

34 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Señor alcalde en los conjuntos habitacionales
35 conforman una directiva se paga una mensualidad para el aseo de las áreas comunes, de
36 ahí se paga al guardia, al que hace la limpieza, pagan el servicio de energía eléctrica de
37 las áreas comunes así funciona.





1 **ALCALDE:** Continuemos señor secretario

2 **SECRETARIO GENERAL: Art. 9.- Áreas Comunes.** - Las áreas comunes de las
3 edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad
4 Horizontal se clasifican en:

- 5 1. Áreas de circulación vehicular, peatonal y parqueadero
6 2. Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,
7 3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
8 a) Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos,
9 climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
10 b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
11 c) Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

12 **Art. 10.- Áreas Verdes.** - Las áreas verdes citadas en el art. 9, Numeral 2, de esta
13 ordenanza; consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en
14 el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial,
15 Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de
16 la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y
17 comunales determinados en este artículo.

18 Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su
19 regulación.

20 **Art. 11.- Normas de diseño.** - Las áreas indicadas en el Art. 9, excepto los literales
21 b), c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Unidad de
22 Planificación, quien será la única en capacidad de emitir informes y pronunciamientos
23 para la aplicación de esta ordenanza.

24 Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a dieciocho metros cuadrados
25 (18m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad
26 Horizontal contenga (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales. Se deberá
27 contar con una unidad sanitaria.

28 **ARQ. BYRON IBARRA DIRECTOR DE PLANIFICACION:** hace referencia al Art.
29 9 literal b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia. 18 metros es un
30 espacio bastante grande se está refiriendo a las áreas comunes que son áreas de
31 condominio. Y se va a pedir cuando contenga más de 20 unidades de vivienda o locales
32 comerciales.
33

34 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** sobre el ancho de las gradas para subir al
35 segundo piso que debería ser
36

37 **ARQ. BYRON IBARRA DIRECTOR DE PLANIFICACION:** Eso se rige a la
38 ordenanza que tenemos en el plan regulador urbano,
39

40 **ALCALDE:** Sigamos señor secretario





1

2 **SECRETARIO GENERAL:** El espacio destinado en el literal c) será exigible a partir de
3 diez unidades (10 u) de viviendas locales, comerciales, oficinas, etc.: deberá contar con
4 una superficie mínima Veinticinco metros cuadrados (25m²) e incluir a una unidad
5 sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la
6 superficie, a razón de un metro cuadrado (1m²) por cada unidad adicional.

7 **Art. 12.- Entrepisos y mezzanines.** - En los edificios sujetos al Régimen de
8 Propiedad Horizontal el entresuelo ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito
9 a esta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entresuelo, no podrá ser considerado
10 como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán
11 traspasar el dominio de estos, ni serán sujetos a gravámenes en forma independiente.

12 **Art. 13.- Planos: Contenido.** - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de
13 Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto
14 de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso,
15 independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles:

- 16 - Implantación, ubicación y linderos del inmueble.
- 17 - Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso,
18 departamento o local, oficinas, etc.; y,
- 19 - Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua
20 potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los
21 demás bienes comunes.
- 22 - Las que determine la Unidad de planificación, de ser el caso.

23 **Art. 14.- Alícuotas.** - Es la relación porcentual sobre los bienes comunes a los que el
24 propietario de un bien exclusivo tiene derechos y obligaciones.

25 El cuadro de las alícuotas y áreas comunales que contengan única y exclusivamente las
26 fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de
27 individualizarse a las áreas de uso comunal no se asignaran alícuotas, debiendo constar
28 de manera detallada la superficie y el destino.

29

30 **Art. 15.- Modificación de planos y Alícuotas.** - Los planos y alícuotas podrán
31 modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los
32 bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y en atención estricta a lo
33 prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de
34 los siguientes requisitos:

- 35 1) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
- 36 2) Tasa de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón
37 San Miguel de los Bancos;
- 38 3) Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar los cambios o





- 1 rectificaciones solicitadas;
- 2 4) Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado
- 3 Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, para el Régimen de Propiedad
- 4 Horizontal;
- 5 5) Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado
- 6 Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, en el Régimen de Propiedad
- 7 Horizontal;
- 8 6) Cuatro juegos de planos arquitectónicos aprobados por el GADMSMB, señalando
- 9 las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la
- 10 Senescyt;
- 11 7) Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones
- 12 solicitadas, firmadas por un arquitecto o ingeniero civil registrado en la Senescyt;
- 13 8) Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del
- 14 suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas
- 15 modificaciones;
- 16 9) En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá
- 17 presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de
- 18 agua y teléfono, según fuere el caso;
- 19 10) Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad
- 20 Horizontal;
- 21 11) Resolución del Concejo en Pleno.
- 22

23 **Art. 16.- Valor de cada piso, departamento o local.** - Se determinará

24 inicialmente el valor o avalúo comercial del área total de la edificación. Se tendrá como

25 valor o avalúo comercial municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de

26 la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del

27 total de la edificación, el mismo que será establecido por la Jefatura de Avalúos y

28 Catastros Municipal.

29 El área correspondiente a cada piso, departamento o local, estará conformada por el

30 área útil de la edificación, la parte proporcional correspondiente del solar y las áreas de

31 uso común. Esta área representa una alícuota sobre el área total de la edificación, que

32 para el efecto se la considera equivalente al ciento por ciento.

33 El valor o avalúo comercial de cada piso, departamento o local; será resultante de la

34 aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total

35 de la edificación.





PICHINCHA - ECUADOR

1 **Art. 17.- Obligaciones de Pago.** - La escritura pública de compraventa de la cuota
2 de condominio cancelará los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro
3 sobre el valor que representa dicha cuota.

4 Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento, oficina y/o local
5 serán cancelados unitariamente por el propietario o promotor del condominio. El
6 propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar,
7 pudiendo ser esta persona natural o jurídica. Las diversas áreas de condominio
8 cambiarán de propietario, cuando se adquiriera la propiedad y sea inscrita en el Registro
9 de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado
10 Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos.

11 Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelarán el impuesto predial y
12 adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la
13 alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

14 Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada
15 uno de los pisos, departamentos o locales que existan de los edificios, en función de las
16 alícuotas.

17 **Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual.**

18 - Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones
19 sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos,
20 departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole,
21 excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la ley citada; cualquier
22 modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad
23 Horizontal y las que correspondan.

24 **Art.19.- Requisitos de Trámite.** - Para que una edificación sea sometida al Régimen
25 de Propiedad Horizontal, previamente deberá de manera indispensable, cumplir con
26 los siguientes requisitos, para la obtención del informe de factibilidad, emitido por la
27 Unidad de Planificación.

- 28 a) Formulario de solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
29 b) Copia del pago del impuesto predial;
30 c) Certificado de no adeudar al Municipio;
31 d) Certificado de gravamen; y,
32 e) Copia de escritura registrada y catastrada.
33 f) Copia de cedula y papeleta de votación actualizada.
34 g) Pago de servicio administrativo
35 h) En caso de no hacer el trámite de manera personal deberá tener autorización
36 escrita la persona que realiza el trámite.
37



1 **Art. 20.- Aprobación.** - Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados
2 bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes
3 requisitos:

- 4 a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Unidad de Planificación.
- 5 b) Informe de la Unidad de Planificación sobre las Alícuotas Correspondientes.
- 6 c) Cuatro copias de planos del diseño del Proyecto a ser declarado en Régimen de
7 Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos,
8 privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de
9 áreas, debidamente georreferenciados;
- 10 d) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales,
11 sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su
12 correspondiente permiso de construcción;
- 13 e) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional,
14 arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt. Esta tabla deberá aclarar
15 las incidencias de las áreas comunes;
- 16 f) En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de
17 entrega recepción de la obra (inspección final), así como el certificado de
18 habitabilidad emitido por la Jefatura de Planificación;
- 19 g) Original y copia del informe de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del
20 Cantón San Miguel de los Bancos, respecto a los servicios de Agua Potable y
21 alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las
22 instalaciones correspondientes;
- 23 h) Copia de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el
24 Registro de la Propiedad y catastrada; y,
- 25 i) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal,
26 contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se
27 requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que
28 el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra
29 incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de
30 telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

31 **Art. 21.- Edificaciones existentes sin aprobación.** - Las Edificaciones
32 construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se pondrán a
33 consideración del Concejo Municipal para su aprobación, previo informe técnico de
34 Planificación, con los siguientes requisitos:

- 35 a) Tres copias de planos georreferenciados del diseño del Proyecto de la edificación
36 a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se
37 determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su
38 correspondiente desagregación y determinación de áreas;
- 39 b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto
40 o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt, tabla que deberá aclarar las





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 incidencias de las áreas comunes;
- 2 c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por la
- 3 Municipalidad, y en el caso de que no existan planos aprobados de las
- 4 edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos,
- 5 estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por
- 6 el profesional correspondiente registrado en la Senescyt, así como un informe
- 7 sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un
- 8 Ingeniero Civil;
- 9 d) Original y copia del informe de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del
- 10 Cantón San Miguel de los Bancos, mediante el cual se certifica el buen estado de
- 11 las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
- 12 e) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita
- 13 en el Registro de la Propiedad y catastrada.
- 14

15 **ARQUITECTO BYRON IBARRA:** tengo una observación en el Art. 21 habla de las

16 edificaciones existentes sin aprobación, estamos diciendo que es lo que se va hacer para

17 regularizar, por el hecho de que me presenten los planos no quiere decir que este bien

18 hecho, tiene que haber un informe favorable para esto, vamos a suponer lo que sucede

19 en Mindo, para hacer propiedad horizontal presénteme tres juegos de copias tabla de

20 alícuotas, juego completo de planos, original y copia de agua potable si por ejemplo hay

21 una edificación que está invadiendo el espacio público, aquí dice que si me presentan

22 estos requisitos hay que aprobarle. Por lo que esos planos tienen que ser aprobados,

23 tienen que ser validados según las ordenanzas que nosotros tenemos.

24 **SECRETARIO GENERAL:** En el artículo c) se agrega lo siguiente: los mismos que serán

25 aprobados por la unidad de planificación, y en lo que dispone el Plan Regulador Urbano,

26 respecto a la aprobación de planos y permisos de construcción

27 **Art. 22.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal.** - Es competencia del Alcalde

28 o Alcaldesa, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal

29 presentadas a la Municipalidad de hasta diez unidades habitacionales o locales,

30 teniendo como base los correspondientes informes técnicos para el efecto.

31 En caso de que la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal sea presentada para

32 más de diez unidades habitacionales o locales u oficinales, etc., será competencia del

33 Concejo Municipal en Pleno, resolver aceptando o negando la petición.

34 Previo a la resolución se deberán presentar informes de las áreas en el siguiente orden:

35 1) Informe de la Unidad de Planificación; 2) Informe de la Jefatura de Avalúos y

36 catastros; 3) Informe de Procuraduría Sindica.

37 En los casos en que se negare la solicitud, tal decisión deberá ser debidamente

38 fundamentada.

39





PICHINCHA - ECUADOR

1 **Art. 23.- Aprobación.** - Se notificará al interesado el resultado de la solicitud, lo cual
2 tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la
3 resolución de la máxima autoridad ejecutiva; o, del Concejo en Pleno, en el caso que
4 corresponda.

5 Una vez notificada la resolución conforme lo dispuesto en el inciso anterior, el
6 interesado deberá cumplir con el pago de la Tasa de Aprobación correspondiente al 2 x
7 1000 del avalúo comercial, que será regulado por la Jefatura de Avalúos y Catastros,
8 tomando en consideración el sector y tipo de construcción.

9 **Art. 24.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones.** - Si la
10 Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de
11 requisitos adicionales o recomendaciones, la Unidad de Planificación Municipal deberá
12 adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o
13 recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

14 **Art. 25.- Protocolización e inscripción.** - Una vez cumplido con lo dispuesto en
15 los artículos anteriores, por secretaría, se conferirán las copias certificadas de la
16 resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, así como de los
17 planos correspondientes, para su protocolización e inscripción en el Registro de la
18 Propiedad del Cantón San Miguel de los Bancos.

19 **DISPOSICION GENERAL**

20 Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará sujeto a lo
21 dispuesto en las demás leyes y normativas conexas que sean aplicables para el efecto y
22 que no se contrapongan a la misma.

23 **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

24 **Primera.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su
25 publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal
26 y dominio Web institucional.

27 **SEGUNDA.**- En el plazo de 30 días desde la publicación en el Registro Oficial, la Unidad
28 de Planificación en conjunto con el departamento de Sistemas del GADMSMB, se
29 encargarán de realizar el o los formularios, que correspondan para la aplicación de la
30 presente ordenanza, mismos que deberán ser subidos a la página web y estarán a
31 disponibilidad de los usuarios.

32 **VICEALCALDE MARCO PESANTEZ:** alguna otra observación compañeros

33 **CONCEJAL BLANCA ARIAS:** Este formulario es que no presenten la solicitud y este
34 va a tener un costo, a pesar que lo descargue de la página va a tener un costo al momento
35 de la presentación.





PICHINCHA - ECUADOR

1 **CONCEJAL MARIELA MENDOZA:** se trata de que vayamos estableciendo dentro de
2 cada proyecto de cada reforma ir estableciendo esto de los formularios que es bastante
3 practico para la gente cuando viene ya tener el formato referente a cada unidad o jefatura
4 ya se le puede ayudar con ese modelo muchas personas incluida no sabemos que es lo que
5 tenemos que poner y al estar en la página web incluso se los puede imprimir. Considero
6 que esta es la mejor manera de aprobar una ordenanza con todos los miembros del
7 concejo y con nuestras dudas, y nuestros aportes enriquecemos a la misma por lo cual
8 mociono para su aprobación en este segundo y definitivo debate.

9 **VICEALCALDE:** Hay apoyo a la moción de la compañera

10 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Apoyo la moción de la compañera Mariela para
11 su aprobación del proyecto de ordenanza

12 **VICEALCALDE:** Al haber apoyó la moción señor secretario tenga la bondad tomar la
13 votación los que estén de acuerdo compañeros por favor tenga la bondad de levantar la
14 mano.

15 **SECRETARIO GENERAL:** Se proclaman los resultados con 5 votos a favor de la
16 aprobación del quinto punto del orden del día mismo que ha sido realizado mediante
17 votación ordinaria y aprobado por unanimidad de los presentes.

18 **RESOLUCIÓN: EN EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL CONCEJO**
19 **MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE**
20 **EL “PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE**
21 **PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS”**

22 **ALCALDE:** Señor Secretario siguiente punto del orden del día por favor.

23

SECRETARIO GENERAL: SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA
CLAUSURA DE LA SESIÓN POR PARTE DEL SEÑOR ALCALDE ABOGADO
MARCO MIGUEL CALLE ÁVILA. LA CLAUSURA LA REALIZA EL SEÑOR
VICEALCALDE A QUIEN SE LE HA ENCARGADO LA DIRECCION DE ESTA
SESION.

24

25 **VICEALCALDE:** con el agradecimiento por la asistencia señores concejales, declaro
26 clausurada la sesión.

27 **SECRETARIO GENERAL:** se da por clausurada la sesión siendo las 09h45 minutos.

28

29

30

31

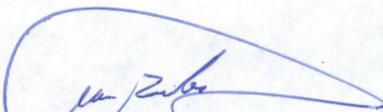
32

33

34

35

36


Sr. Marco Pesantez
ALCALDE (E)


Dr. Homero Sarango
SECRETARIO GENERAL





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 RAZÓN DE APROBACIÓN: Esta acta fue aprobada por el Concejo Municipal, en Sesión
2 Ordinaria del 25 de marzo de 2021, Lo certifico:

3

4

5

6

Dr. Homero Sarango C.
SECRETARIO GENERAL

