

ORDENANZA MUNICIPAL No. 04-CMSMB-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine, numeral 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 5.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas literal a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la Planificación Nacional, Regional, Provincial y Parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 literal a) concede atribuciones al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen.

Que, es necesario establecer los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

Que, es deber de la Municipalidad dirigir el desarrollo físico del cantón, así como su ordenación urbanística;

Que, en ejercicio de las facultades que le confiere los artículos 7 inciso primero y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y demás atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.

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

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

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

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

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

Art. 5.- Las edificaciones y conjuntos habitacionales en sus diferentes categorías, en las que exista propiedad común del terreno, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general,

el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Miguel de los Bancos.

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

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

- a) Conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b) Conjuntos habitacionales de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (dos pisos o más)
- c) Conjuntos habitacionales mixto en desarrollo horizontal y vertical.

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

1. Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistema de prevención de incendio, que según sus características le sean exigibles, previo a las presentación de la correspondiente solicitud de aprobación a la Municipalidad.
2. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.
3. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que se desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.
4. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con un medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
- 2) Tasa de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos;
- 3) Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar los cambios o rectificaciones solicitadas;
- 4) Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, para el Régimen de Propiedad Horizontal;

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

Art. 16.- Valor de cada piso, departamento o local. - Se determinará inicialmente el valor o avalúo comercial del área total de la edificación. Se tendrá como valor o avalúo comercial municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación, el mismo que será establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal.

El área correspondiente a cada piso, departamento o local, estará conformada por el área útil de la edificación, la parte proporcional correspondiente del solar y las áreas de uso común. Esta área representa una alícuota sobre el área total de la edificación, que para el efecto se la considera equivalente al ciento por ciento.

El valor o avalúo comercial de cada piso, departamento o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación.

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

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

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

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

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

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

- a) Formulario de solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
- b) Copia del pago del impuesto predial;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Certificado de gravamen;
- e) Copia de escritura registrada y catastrada.
- f) Copia de cedula y papeleta de votación actualizada.
- g) Pago de servicio administrativo
- h) En caso de no hacer el trámite de manera personal deberá tener

autorización escrita la persona que realiza el trámite.

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

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

Art. 21.- Edificaciones existentes sin aprobación. - Las Edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se

pondrán a consideración del Concejo Municipal para su aprobación, previo informe técnico de Planificación, con los siguientes requisitos:

- a) Tres copias de planos georreferenciados del diseño del Proyecto de la edificación a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
- b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la SENESCYT, tabla que deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
- c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por la Municipalidad, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente registrado en la SENESCYT, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil; los mismos que serán aprobados por la Unidad de Planificación, y en lo que dispone el Plan Regulador Urbano respecto a la aprobación de planos y permisos de construcción
- d) Original y copia del informe de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón San Miguel de los Bancos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
- e) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada.

Art. 22.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal. - Es competencia del Alcalde o Alcaldesa, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas a la Municipalidad de hasta diez unidades habitacionales o locales, teniendo como base los correspondientes informes técnicos para el efecto.

En caso de que la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal sea presentada para más de diez unidades habitacionales o locales u oficinales, etc., será competencia del Concejo Municipal en Pleno, resolver aceptando o negando la petición.

Previo a la resolución se deberán presentar informes de las áreas en el siguiente orden: 1) Informe de la Unidad de Planificación; 2) Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros; 3) Informe de Procuraduría Síndica.

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN GENERAL

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

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

SEGUNDA.- En el plazo de 30 días desde la publicación en el Registro Oficial, la Unidad de Planificación en conjunto con el departamento de Sistemas del GADMSMB, se encargarán de realizar el o los formularios, que

correspondan para la aplicación de la presente ordenanza, mismos que deberán ser subidos a la página web y estarán a disponibilidad de los usuarios.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 18 días del mes de marzo del año 2021.

Ab. Marco Calle Ávila
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**



Dr. Homero Sarango C
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

CERTIFICO. - Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.", fue conocida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, realizados en: Sesión Ordinaria No. 01-SG-CMSMB-2021, del 07 de enero del 2021, y en Sesión Ordinaria No. 09-SG-CMSMB-2021, del 18 de marzo del 2021, - **LO CERTIFICO.** -

Dr. Homero Sarango C.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



SANCIÓN EJECUTIVA

ALCALDIA DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO, favorablemente la “ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.”, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- San Miguel de los Bancos, 22 de marzo del 2021, .- **EJECÚTESE.-**

Abg. Marco Calle Ávila
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**



CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Ab. Marco Miguel Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de los Bancos, el 22 de marzo del 2021,- **LO CERTIFICO.** -

Dr. Homero Sarango C.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

