



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su en las artículos 238 y 240, prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y, que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales y que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

Que, el numeral 14 del artículo 264 de la Constitución del Estado, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que.- el Art. 54 del COOTAD, 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 Art. 55 del COOTAD establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas “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 de la diversidad; 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 Art. 57 literal a) establece que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en la materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;



Que es deber de las municipalidad dirigir el desarrollo físico del cantón así como su ordenación urbanística;

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

Que, Es necesario que el gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Yacuambi, establezca los requisitos, ámbitos, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deben acogerse a este régimen.

Que, el Art. 4 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, estipula que la Declaratoria de Propiedad Horizontal será aprobada por el Gobierno autónomo Descentralizado municipal donde se encuentre el bien inmueble.

Que, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, cuente con una Ordenanza que Regule la Declaratoria de Propiedad Horizontal en este Cantón; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales: Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN YACUAMBI

TITULO I PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio sea declarado en régimen de propiedad horizontal.

A demás de cumplir con las normas básicas de las edificaciones sujetas al Régimen de propiedad horizontal, a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras, públicas o privadas y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponden cumplir al GAD municipal al respecto de acuerdo a lo establecido por la ley de Propiedad Horizontal.

Art. 2.- Ámbito General.- Todos los inmuebles para ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir los requisitos contemplados en el Art. 17 de la presente Ordenanza, en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento. De tratarse de un inmueble cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

En caso de que el inmueble que se va a declarar en propiedad horizontal, esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble, tal como lo establece el Reglamento a la ley de Propiedad Horizontal.

TITULO II
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 3.- Del Régimen de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del Cantón Yacuambi.

Art. 4.- 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. 5.- Alcance de la Reglamentación.- la presente sección regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de propiedad horizontal y su reglamento. En los aspectos no previstos por la presente reglamentación, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 6.- La declaratoria de propiedad horizontal solo se da en dos casos:

- a) Individualización legal de unidades componentes de una edificación que pueden ser: viviendas, oficinas, bodegas, almacenes, que de acuerdo a la ley de propiedad horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.
- b) Para traspasar el dominio en forma independiente de las unidades de un predio, que pueden ser un número indeterminado de viviendas de una urbanización con su respectiva ordenanza, lotes con vivienda que no se puedan fraccionar o subdividir por no cumplir con los requerimientos mínimos de área y frente mínimo.

Art. 7.- Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al régimen de propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos: y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana.

Art. 8.- Aprobación de tramites no municipales.- Las edificaciones que se sometan al régimen de propiedad horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de energía eléctrica, telefonía.

Art. 9.- Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:



- a) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común tendrá un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
- c) En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio.- Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 10.- Áreas Comunes.- las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- 1) Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- 2) Áreas comunes no construidas: jardines, retiros u otros.
- 3) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
 - 3.1 Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, sauna, entre otros servicios varios.
 - 3.2 Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
 - 3.3 Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

Art. 11.- Entrepisos y mezzanines.- En los edificios a Régimen de Propiedad Horizontal, el entre piso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, 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 sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 12.- Planos Protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán o identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso, independientemente del resto de locales. Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notarías del país e inscribirse en el Registro de Propiedad del cantón Yacuambi, previo a su registro catastral de propiedad horizontal.

Art. 13.- Modificación de Planos o Alícuotas.- Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la ley y el reglamento del Régimen de propiedad horizontal.

Art. 14.- Para toda declaratoria de propiedad Horizontal con vivienda.- debe estar legalizado con planos arquitectónicos aprobados y el pago de la multa correspondiente si fuese construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas, se legalizaran pagando la tasa correspondiente a la aprobación de los planos de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato de las zonas urbanas del cantón Yacuambi.

Art. 15.- Para el cálculo de la tasa correspondiente a la aprobación de la propiedad horizontal se cobrará el 1x1000 del avalúo catastral, tomando como base el avalúo por metro de construcción.

Art. 16.- Para las condiciones de habitabilidad de los locales se considerara lo establecido en la Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato de las Zonas Urbanas del cantón Yacuambi.

Art. 17.- Requisitos para Propiedad Horizontal:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al director de planificación institucional y desarrollo territorial
- b) Certificado de afectación y línea de fábrica
- c) Copia de permiso de construcción de la edificación (en caso de haber)
- d) Copia de planos de la construcción aprobados y sellados por el director de planificación, en el caso de que nos exista planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones.
- e) Cinco (5) copias de planos de la propiedad horizontal, especificando en plantas y fachadas el sitio de la división, las cuales deberán contener cuadros de alcuotas, áreas y linderos (respaldado en un archivo magnético)
- f) Fotografía del predio a declarar en propiedad horizontal
- g) Informe de la inspección técnica de la Empresa Eléctrica de la parroquia 28 de Mayo (en edificios de tres pisos en adelante).
- h) Factibilidad de cuerpo de bomberos
- i) Reglamento de propiedad horizontal entre las partes firmado por un profesional de derecho.
- j) Copia de la escritura del terreno debidamente inscrita en el registro de propiedad
- k) Certificado de gravámenes del registro de la propiedad
- l) Copia de pago del impuesto predial del año en curso
- m) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario del lote.
- n) Certificado de no adeudar al municipio

DISPOSICION GENERAL

Tanto los planos de subdivisiones, cuadro de áreas, alcuotas e informes de lindera ción deben estar firmados por un profesional con rango de Arquitecto.

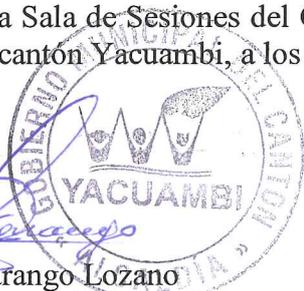
DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo municipal y sancionado por el ejecutivo municipal, sin perjuicio de su

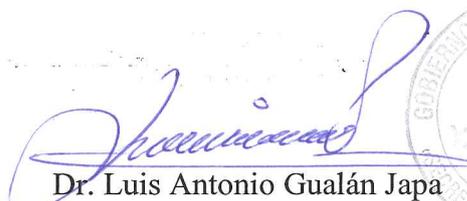


publicación en el registro oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Yacuambi, a los 19 días del mes de febrero de 2019.



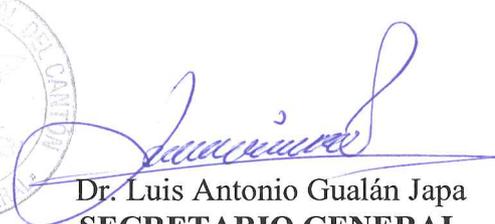
Sr. Jorge Rodrigo Sarango Lozano
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI



Dr. Luis Antonio Gualán Japa
SECRETARIO GENERAL

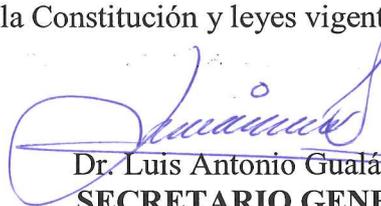
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.- En legal y debida forma certifico que la presente **Ordenanza que Regula la Declaratoria de Propiedad Horizontal en el cantón Yacuambi**, fue conocida, analizada y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del 29 de enero de 2019; y, aprobado en segundo debate en la sesión ordinaria del 19 de febrero de 2019, respectivamente.

Yacuambi, 20 de febrero de 2019



Dr. Luis Antonio Gualán Japa
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.- En la ciudad 28 de Mayo, a los veinte días del mes de febrero del dos mil diecinueve; a las 09h00.- Vistos: de conformidad con el Art. 322 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias al Ejecutivo Municipal del Cantón Yacuambi la **Ordenanza que Regula la Declaratoria de Propiedad Horizontal en el cantón Yacuambi** con la finalidad que se sancione y observe en caso de existir violaciones a la Constitución y leyes vigentes.



Dr. Luis Antonio Gualán Japa
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN YACUAMBI, en la ciudad 28 de Mayo, a los veinte días



del mes de febrero de 2019, a las 14h00, por reunir los requisitos legales y habiendo observado el trámite legal de conformidad en lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 y Art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y, por cuanto la **Ordenanza que Regula la Declaratoria de Propiedad Horizontal en el cantón Yacuambi**, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador: **SANCIONO FAVORABLEMENTE** la presente ordenanza y ordene su publicación por cualquiera de las formas que establece la ley; así como también en el Registro Oficial.- Ejecutese.

Sr. Jorge Rodrigo Sarango Lozano
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Jorge Rodrigo Sarango Lozano, Alcalde del Cantón Yacuambi, el día y hora señalados.- Lo certifico.-

Yacuambi, 20 de febrero de 2019



Dr. Luis Antonio Gualán Japa
SECRETARIO GENERAL

MEMORANDO No. 0112 - GADsMC-Y-2019

DE : Sr. Jorge Rodrigo Sarango Lozano
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI

PARA: Lic. Rosa Anita Esparza
DIRECTOR FINANCIERA MUNICIPAL
Ing. Luis López.
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS.
Ing. Antonio León.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.
Dr. Manuel Sozoranga.
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL.
Ing. Ángel Medina
**DIRECTOR DE LA UNIDAD GESTIÓN AMBIENTAL, TURISMO Y
DESARROLLO SOCIAL (E)**
Sr. Ángel Guamán
COMUNICADOR SOCIAL

FECHA: 12 de marzo de 2019

ASUNTO: Ordenanza de Propiedad Horizontal

Adjunto a la presente, remito “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN YACUAMBI**”; para su conocimiento, aplicación y fines legales pertinentes.

Por la atención que se digne dar al presente, me suscribo.

Atentamente,



Sr. Jorge Rodrigo Sarango Lozano
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI
C/ Archivo

