

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

### 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**, el Art. 264 de nuestra Carta Fundamental establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias 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 Art. 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"**

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

**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 que la Corporación Edilicia establezca los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la norma de su Art. 57, dispone: **"Al concejo municipal le corresponde: a) 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;”

En uso de las facultades previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE:**

**LA SIGUIENTE ORDENANZA DE DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI**

**SECCION I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**ART. 1. 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. 2: La declaratoria de Propiedad Horizontal solo se da en dos casos:**

- 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.
- 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. 3: 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. 4. Aprobaciones No Municipales.-** Las edificaciones que se sometan 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 sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

**ART. 5. Normas.-** Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

- 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.

- 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.
- En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

**ART. 6. Áreas Comunes.-** Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- Áreas de circulación vehicular y peatonal
- Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
  - ✓ Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
  - ✓ Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
  - ✓ Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

**ART. 7. Entrepisos y Mezzanines.-** En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso 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 éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**ART. 8. Planos Protocolizados.-** Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e 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 cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

**ART. 9. Modificación de Planos y Alícuotas.-** Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

**ART. 10:** Para toda declaratoria de Propiedad Horizontal con vivienda, debe estar legalizada con Planos Arquitectónicos aprobados y el pago de la multa correspondiente si fue construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas, se legalizara con pagando la tasa correspondiente a la aprobación de los planos de acuerdo a lo estipulado en la **ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO, ENBELLECIMIENTO Y EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO (PUOS) EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI.**

**ART. 11:** Para el cálculo de la tasa correspondiente a la aprobación de la propiedad horizontal se cobrara el 3X1000 del avalúo correspondiente tomando como base el

avaluó por metro cuadrado establecido en la **ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO, ENBELLECIMIENTO Y EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO (PUOS) EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI.**

**ART. 12:** Para las condiciones de habitabilidad de los locales se considerara lo establecido en la **ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO, ENBELLECIMIENTO Y EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO (PUOS) EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI.**

**ART. 13:** Requisitos para Propiedad horizontal.

- Solicitud en papel valorado Dirigida al director de Planificación y ordenamiento territorial
- Formulario de línea de Fabrica
- Copia del permiso de construcción de la edificación.
- Copia del plano Arquitectónico legalmente aprobado, en caso de solicitarlo.
- Cinco (5) copias de planos de la propiedad horizontal, especificando en plantas y fachadas el Sitio de la división.
- Cinco (5) copias de cuadro de Alícuotas, cuadro de áreas, cuadro de áreas comunales.
- Cinco (5) copias del informe de linderación
- Fotografía del predio a declarar en propiedad Horizontal
- Factibilidad de la EERSSA
- Factibilidad del cuerpo de bomberos
- Reglamento de propiedad horizontal firmado por un profesional del derecho
- Copia de la escritura del terreno debidamente inscrita en el registro de la propiedad.
- Certificado de gravámenes del registro de la propiedad
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso
- Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario del lote.
- Certificado de solvencia municipal.

**NOTA:** Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alícuotas e informes de linderación deben estar firmados por un Arquitecto.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**PRIMERA:** La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los trece días del mes de julio de dos mil quince.

  
**Ing. Jairo Herrera G.**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI**



  
**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



**RAZÓN.- CERTIFICO:** Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de seis y trece de julio de dos mil quince, respectivamente.

  
**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

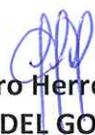


El Pangui, 14 de julio de 2015, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

  
**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**



El Pangui, 15 de julio de 2015, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

  
**Ing. Jairo Herrera G.**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI**



Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, a los quince días del mes de julio de dos mil quince, a las once horas.

  
**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

