

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA****CONSIDERANDO**

Que es una imperiosa necesidad reglamentar en forma ordenada el desarrollo urbanístico del cantón.

Que es indispensable contar con un instrumento para el control de edificaciones que alberguen más de dos unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean indispensables y puedan ser enajenados individualmente.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere dicha ley.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, son fines municipales satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos, siendo un fin esencial del Municipio planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón; y,

En uso de sus atribuciones legales, conforme el numeral 1 del Art. 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que faculta a los concejos municipales a dictar ordenanzas, acuerdos y resoluciones, de conformidad con sus competencias.

**E X P I D E****LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL****CAPITULO I**

- Art. 1.-** **Ámbito.-** La presente ordenanza permitirá regular el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza se aplicará lo determinado en dichas normas.
- Art. 2.-** **Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal.-** Pueden sujetarse al Régimen de Propiedad Horizontal, la edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios y otros bienes, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

**Art. 3.- Superficie Máxima.-** En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>) en las áreas urbanas y diez mil metros cuadrados (10.000m<sup>2</sup>) en las áreas suburbanas con una tolerancia del diez por ciento (10%) menos del área.

**Art. 4.- Sujeción a la normatividad técnica vigente.-** Los edificios que se constituyen bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a las regulaciones que emita la Sección de Planificación, sobre uso, utilización del suelo y densidad, que se establezca de acuerdo a la zonificación dentro del cantón.

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

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

**5.2.** 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 espacios habitables y aledaños.

**5.3.** 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:

**6.1.** Áreas de circulación vehicular y peatonal.

**6.2.** Áreas comunes no construidas, jardines, retiros, etc.

**6.3.** Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

**6.3.1.** Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

**6.3.2.** Espacio para portería y habitación de personal de guardia.

**6.3.3.** Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.

**Art. 7.- Normas de diseño.-** Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto los numerales 6.3.2 y 6.3.3, se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Sección de Planificación Municipal. Los espacios indicados en el numeral 6.3.2 no serán inferiores a dieciocho metros cuadrados (18m<sup>2</sup>), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más destinadas a vivienda o locales. Se deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio determinado en el numeral 6.3.3 será exigible a partir de diez unidades (10u) de vivienda, locales comerciales, oficinas etc.; deberá contar con una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1m<sup>2</sup>) por cada unidad adicional.

**Art. 8.- Entrepisos y mezanines.-** En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta y definido como mezanine, 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. 9.- Planos: Contenido y protocolización.-** Los planos que sirvan para declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local 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.
- Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si las hubiere, y de los demás bienes comunes.

Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notarías del cantón e inscribirse en el Registro de Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, previo a su registro catastral.

**Art. 10.- Modificación de planos y alícuotas.-** Los planos y alícuotas podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 11.- 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 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. Ésta 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. 12.- Obligaciones de pago.-** La escritura pública de compra-venta de la cuota de condominio cancelará los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que represente dicha cuota. La escritura de entrega de obra de la parte correspondiente del edificio pagará el impuesto de registro sobre el valor del honorario del constructor.

Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento, oficina y/o local serán cancelados unitariamente por el propietario de cada piso, departamento y/o local. Las diversas áreas en condominio cambiarán de propietario, cuando se adquiriera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad y Catastrada en la Municipalidad de Zaruma.

Una vez catastradas las áreas en condominio, éstas cancelarán a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de alícuota que tuviere cada uno de los condominios.

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. 13.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios.-** Se prohíbe a los propietarios y usuarios de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de 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.

**Art. 14.- Requisitos de trámites.-** Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, previamente

deberá haber obtenido el permiso de construcción, presentar original y copia del Reglamento de Condominios, con la firma de un abogado y estar al día en el pago del impuesto predial y los impuestos adicionales.

**14.1.** Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentarán a la Dirección de Planificación Municipal los siguientes documentos:

- 14.1.1.** Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
- 14.1.2.** Tres copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, en que se determinen las áreas comunes y privadas, con su correspondiente disgregación.
- 14.1.3.** Original y tres copias de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 14.1.4.** Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad y su correspondiente permiso de construcción.

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.

- 14.1.5.** Original y copia del informe del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes.
- 14.1.6.** Certificado del Registro de la Propiedad y certificado emitido por el departamento municipal correspondiente del que conste que dicha propiedad se encuentre catastrada.
- 14.1.7.** El inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá de los informes del Cuerpo de Bomberos de Zaruma, 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 la jurisdicción de este cantón, en el cual conste la aprobación de los planos de instalaciones telefónicas.

**14.2.** Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones construidas con antelación, se presentará a la Dirección de Planificación Municipal los siguientes documentos:

- 14.2.1. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
- 14.2.2. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente disgregación.
- 14.2.3. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 14.2.4. Original y copia del informe firmado de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, del Municipio de Zaruma, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas.
- 14.2.5. Certificado de Registro de la Propiedad y certificado emitido por el departamento municipal correspondiente del que conste que dicha propiedad se encuentre catastrada.
- 14.2.6. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá de los informes 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 la jurisdicción de este cantón, a través de cuyo informe se certificará el buen estado de las instalaciones telefónicas.

**Art. 15.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.-** Es competencia del Concejo, resolver sobre las solicitudes de Declaratoria de Propiedad Horizontal, presentadas a la Municipalidad.

Previo a la resolución se deberán presentar informes de las áreas de Procuraduría Sindica y Planificación Municipal.

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

**Art. 16.-** Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días laborables, contados a partir de la fecha de resolución del Concejo.

**Art. 17.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones.-** Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Jefe de la Sección de Planificación Municipal deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichos

condicionamientos o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

**Art. 18.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas, resoluciones, reglamentos y acuerdos que se opongan a la vigencia de a presente ordenanza.

**Art. 19.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia de conformidad a lo que establece el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Disposición Transitoria.-** No serán aplicables las disposiciones de este cuerpo legal a personas que hubiesen solicitado con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y cuyas peticiones hubieren merecido resolución favorable del Concejo, y efectuado los pagos de los valores correspondientes en la Tesorería Municipal.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Cantón Zaruma, a los 10 días del mes de enero del 2008.

**LO CERTIFICO:**



Ab. Fabián Romero Reyes

**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL**



Glenda Román Romero

**SECRETARIA MUNICIPAL**



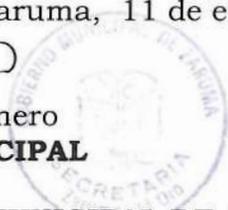
**SECRETARÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZARUMA**

La Infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las Sesiones Ordinarias del 14 de diciembre del 2007 y 10 de enero del 2008, el I. Concejo Cantonal de Zaruma aprobó la Ordenanza cuyo texto antecede.

Zaruma, 11 de enero del 2008



Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



**VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZARUMA**

Zaruma, lunes 14 de enero del 2008.- Las 09h00

La Ordenanza Municipal ha sido aprobada por el Concejo Cantonal en dos Sesiones distintas celebradas en los días 14 de diciembre del 2007 y 10 de enero del 2008, por lo que con fundamento en los artículos 127, 128 y 129 de la Ley de Régimen Municipal, se ordena remitir tres ejemplares

suscritos por el Vicepresidente y la Secretaria, al señor Alcalde del Concejo para su sanción.

Ing. Eduardo Carrión Tandazo  
**VICEPRESIDENTE**

Proveyó y firmo el Decreto que antecede el señor Ing. Eduardo Carrión Tandazo, Vicepresidente del Gobierno Municipal del Zaruma, en la ciudad de Zaruma a las diez horas de hoy martes 15 de enero del 2008.

  
Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**DILIGENCIA:**

En la ciudad de Zaruma, a los dieciséis días del mes de enero del año dos mil ocho, notifiqué con el Decreto que antecede al señor Abogado FABIÁN ROMERO REYES, Alcalde del Gobierno Municipal de Zaruma, en persona, a quien le entregué tres ejemplares debidamente certificados de la Ordenanza Municipal **QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuyo texto antecede, cumpliendo así con lo dispuesto en el Artículo 128 de la Ley de Régimen Municipal, para constancia firman.- lo certifico:

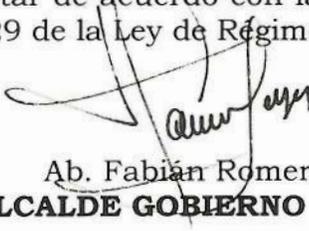
  
Ab. Fabián Romero Reyes  
**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL**

  
Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZARUMA**

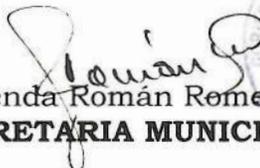
Zaruma, 17 de enero del 2008

Sanciono la ordenanza Municipal **QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** que antecede, por haberse observado el trámite legal y por estar de acuerdo con la Constitución y las leyes, como dispone el Artículo 129 de la Ley de Régimen Municipal.

  
Ab. Fabián Romero Reyes  
**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL**

Proveyó y firmó la providencia con la que se sanciona la Ordenanza **QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, el Ab.

FABIÁN ROMERO REYES, Alcalde de la Municipalidad de Zaruma, hoy viernes a las catorce horas. Zaruma dieciocho de enero del año dos mil ocho.

  
Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**EJECÚTESE Y PROMULGUESE.**- Zaruma, 21 de enero del 2008

  
Ab. Fabián Romero Reyes  
**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL**

  
Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la presente es fiel copia de su original, que reposa en los archivos de la Secretaria Municipal a mi cargo, hoy lunes a las dieciséis horas. Zaruma, veintiuno de enero del 2008.

  
Glenda Román Romero  
**SECRETARIA MUNICIPAL**