



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

Año III - Nº 503

**Quito, jueves 6 de
junio de 2019**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

ACUERDOS:

MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA:

VICEMINISTERIO DE GOBERNANZA Y VIGILANCIA DE LA SALUD:

0356-2019 Rectifíquese la denominación de la “Asociación de Profesionales en Atención Prehospitalaria y en Emergencias” por “Asociación Ecuatoriana de Profesionales en Atención Prehospitalaria y en Emergencias” 2

0357-2019 Concédese personería jurídica y apruébese el Estatuto de la Fundación Matices, con domicilio en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha..... 3

0358-2019 Concédese personería jurídica y apruébese el Estatuto de la Sociedad Ecuatoriana de Dermatología – Núcleo del Guayas, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas 4

RESOLUCIONES:

MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, COMERCIO EXTERIOR, INVERSIONES Y PESCA:

MPCEIP-SC-2019-0102-R Otórguese al Laboratorio de Calibraciones Dosimétricas de la Subsecretaría de Control y Aplicaciones Nucleares (SCAN), la designación como Laboratorio Nacional Designado 5

MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, COMERCIO EXTERIOR, INVERSIONES Y PESCA:

SUBSECRETARÍA DE CALIDAD:

MPCEIP-SC-2019-0105-R Apruébese y oficialícese con el carácter de voluntaria la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 3146 (Rotulado de artículos de cerámica artesanal. Requisitos) 7

CORPORACIÓN DEL SEGURO DE DEPÓSITOS, FONDO DE LIQUIDEZ Y FONDO DE SEGUROS PRIVADOS:

COSEDE-GG-029-2019 Refórmese la Resolución N° COSEDE-GG-004-2019 de 14 de enero de 2019 ... 8

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

Certifico. - Que la “**ORDENANZA QUE DETERMINA LA AUTONOMÍA Y FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DE PALLATANGA EN EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS.**”, fue discutida y aprobada en Sesiones Ordinarias del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Pallatanga, el día lunes 18 de marzo de 2019 y jueves 11 de abril de 2019. Lo certifico.

f.) Abg. Jenny Yuqui Hernández, Secretaria del Concejo.

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

De conformidad al Art. 322 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto al señor Alcalde del cantón Pallatanga, de la “**ORDENANZA QUE DETERMINA LA AUTONOMÍA Y FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DE PALLATANGA EN EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS.**” 15 de abril de 2019.

f.) Abg. Jenny Yuqui Hernández, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE
PALLATANGA**

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador, y observado el trámite legal correspondiente, en uso de las facultades que determina el Art. 322 del COOTAD, SANCIONO favorablemente, la “**ORDENANZA QUE DETERMINA LA AUTONOMÍA Y FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DE PALLATANGA EN EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS.**”.

PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Pallatanga, 23 de abril de 2019, a las 15h10.

f.) Dr. Lenin Broz Tito Ruilova, Alcalde del GAD Municipal Pallatanga.

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

Proveyó y firmo el señor alcalde Dr. Lenin Broz Tito Ruilova, la Ordenanza que antecede, el día 23 de abril de 2019, a las 15h 30.

f.) Abg. Silvia Haro, Secretaria del Concejo, (E).

No. 089-2019

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE URCUQUÍ****Considerando:**

Que, el Preámbulo de la Constitución de la República del Ecuador dispone: que decidimos construir una nueva forma de convivencia ciudadana, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay;

Que, entre los derechos del buen vivir, constantes en la Constitución de la República del Ecuador, están: agua, alimentación, ambiente sano, comunicación e información, cultura y ciencia, educación, hábitat y vivienda, salud, trabajo y seguridad social;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 artículo 375 Constitución de la República del Ecuador dispone sobre el derecho al hábitat y a la vivienda, y que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

Que, de conformidad a lo estipulado en el artículo 240 y segundo inciso del numeral 14 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dentro de las funciones del gobierno autónomo municipal dispone: Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el artículo 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento

de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

Que, el artículo 485 del COOTAD, dispone sobre el Régimen Legal de la Propiedad Integrada: el lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal; para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS) tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

Que, el artículo 3 de la LOTUGS tiene por fines 1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio;

Que, el artículo 7 de la LOTUGS sobre la función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a

la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural;

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala. Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios;

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece: la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciendo si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto;

Que, el artículo 5 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: que se reputan bienes comunes y de dominio inalienable indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Que, el artículo 19 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 esta ley;

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 enajenadas individualmente;

Que, es imperativa la necesidad de reglamentar en forma ordenada el desarrollo urbanístico del Cantón para lograr el buen vivir; y,

En uso de las atribuciones previstas en el artículo 240 e inciso segundo del numeral 14 el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57, literales a) x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expende:

**“ORDENANZA QUE REGULA LA
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ”**

CAPÍTULO I**Generalidades**

Art. 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza permitirá regular el Régimen de edificaciones en Propiedad Horizontal, en el territorio del Cantón Urcuquí, en los términos determinados por el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza se aplicará lo determinado en la citada Ley.

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 y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 3.- Factibilidad.- La Dirección de Planificación Territorial y Desarrollo por intermedio de la (Jefatura de Regulación Urbana y Rural y Jefatura de Ordenamiento Territorial) emitirá un informe de factibilidad para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo el régimen de propiedad horizontal, de conformidad al Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigente, y/o Plan de Uso y Gestión de Suelo así como, la cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al artículo 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

3.1 Requisitos para el informe de factibilidad:

- Solicitud dirigida al Alcalde (sa);
- Copia de la escritura;
- Certificado de no adeudar al municipio;
- Certificado de gravamen actualizado;
- Copia del pago del impuesto predial actualizado.
- Permiso de uso de suelo (C, D, E y F)

Art. 4.- Sujeción a la norma técnica vigente.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones del GAD Municipal de San Miguel de Urcuquí sobre el uso y ocupación del suelo (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y/o Plan de Uso y Gestión del Suelo) y a la Ordenanza que regula la aprobación y ejecución de construcción en el casco urbano y rural del Cantón San Miguel de Urcuquí.

4.1.- 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 COOTAD, y la Ordenanza que regula la aprobación y ejecución de construcción en el casco urbano y rural del Cantón San Miguel de Urcuquí.

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

4.3.- Las construcciones que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal se clasificarán por el número:

Cuadro 1

GRUPOS	UNIDADES DE VIVIENDA
A	2 a 6
B	7 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	71 o mas

Los espacios comunales requeridos en la construcción de viviendas, comercios u oficinas en propiedad horizontal, se establecerán en función del cuadro No. 1 que contiene el agrupamiento por número de unidades. Para definir el grupo en el que se encuentra el proyecto deberán sumarse todas las unidades de vivienda, comercio u oficinas proyectadas.

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

5.1. 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 de aprobación a la Municipalidad, de conformidad a la Ordenanza que regula la aprobación y ejecución de construcción en el casco urbano y rural del cantón san Miguel de Urcuquí .

5.2. 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.

5.3. 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.

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

CAPÍTULO II

Áreas comunales y equipamiento

Art. 6.- Bien de uso comunal (BUC).- Constituyen bienes comunales los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Estos bienes pueden ser espacios construidos y abiertos y deben permitir el libre acceso a todos los copropietarios. Estos deberán localizarse

de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente, se clasifican en:

6.1.- Áreas de circulación vehicular y peatonal.

En proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

VÍAS PARA PROYECTOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL						
TIPO	No. DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	ACERA (m)	NUMERO DE UNIDADES	ANCHO MÍNIMO DE VÍA (m)	DISTANCIA (metros)
A	1	6,00	-	2 HASTA 6	6	Hasta 20
B	2	3	1	7 HASTA 10	8	21-30
C	2	3	1.2	11 HASTA 20	9	31-40
D	2	3.5/4	1.5/2	21 HASTA 40	10/12	
E	2	3.5/4	1.5/2	41 HASTA 70	10/12	
F	2	3.5/4	2	71 EN ADELANTE	10/12	

Los conjuntos tipo B, C, D, E y F deberán contar con diseños de curvas de retorno, accesos y salidas vehiculares claramente definidos.

El diseño de las vías vehiculares sin continuidad o salida, en los conjuntos habitacionales de todo tipo, deberán disponer de una curva o facilidad de retorno al término de la misma, la pendiente máxima de diseño de la vía será del 15%.

El diseño y tratamiento de calzadas y aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.

6.2.- Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,

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

6.3.1.- Espacios para:

Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos C, D, E y F; las industrias de mediano impacto, alto impacto, peligrosas, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos E y F podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN.

Centro de acopio temporal de residuos sólidos: para los casos de Grupos C, D, E y F y considerando que debería sujetarse a un proceso de regulación ambiental ante la entidad rectora correspondiente antes de ejecutar el proyecto; dentro del plan de Manejo Ambiental se deberá implementar un subprograma que garantice la gestión integral en el manejo de los residuos sólidos del proyecto, determinando claramente el modelo del manejo del centro de acopio temporal, su diseño y construcción.

Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos D, E y F contará con casilleros para el servicio postal.

Antenas de telecomunicaciones: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivas de telecomunicaciones (radiocomunicaciones, radio y televisión) que deberán emplazarse en un sitio específico para este fin, donde causen menor impacto visual urbano.

6.3.2.- Espacio para portería y habitación de personal de guardia. Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m² (habitación y media batería sanitaria) para ser utilizada por el conserje, o guardia o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m² que deberá incluir medio baño. En caso de tener frente a dos vías se puede ubicar una guardianía en cada frente.

6.3.3.- Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración. Cuando el grupo B este conformado exclusivamente por unidades de vivienda tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²), incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos.

El grupo C de vivienda, comercios u oficinas tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²), incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos.

Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad, con un máximo de 400 m² que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m² cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres; una de estas baterías sanitarias tendrá las medidas reglamentarias para permitir el acceso de personas con discapacidad.

Edificios para centros comerciales: En general para centros comerciales se requerirán: baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de comercio, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados; los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en los requerimientos mínimos de estacionamientos por usos.

En edificios para oficinas se requerirán: guardiana, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de oficinas, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m²) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

Para edificios de estacionamientos exclusivamente se requerirán: baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres, oficina de administración, guardiana y sala de copropietarios en una proporción de un (1) metro cuadrado por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m²) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirán: guardiana, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo al análisis técnico de la Dirección de Planificación, las baterías sanitarias cumplirán las normas respectivas. La oficina de administración del edificio de bodegas comerciales tendrá un área mínima de 6,0 m²

Las áreas comunales construidas cubiertas no se contabilizarán en el área útil de construcción.

Art. 7.- Para las áreas verdes citadas en el numeral 6.2:

Grupo A

No requiere de áreas verdes ni áreas comunales construidas.

Grupo B hasta F.

Se dotará de un área recreativa mínima de doce (12) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser, espacios cubiertos o abiertos con un lado mínimo de

3.00 m. en edificios en altura; y, con un lado mínimo de 6.00 m, en una relación máxima 1: 5 frente-fondo para conjuntos con desarrollo horizontal y combinados concentrados hasta en dos (2) cuerpos en los grupos B, C y D y hasta en cuatro (4) cuerpos en los grupos E y F susceptibles de implantarse equipamientos recreativos. En edificaciones con usos combinados residenciales, de comercio y oficinas la norma de 12 m², de áreas verdes será aplicable únicamente para el uso residencial.

En edificaciones existentes de dos o más pisos a ser declaradas en propiedad horizontal o que se amplíen por cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin, en tal efecto la altura del antepecho de seguridad será de 1,20 m. y un cerramiento transparente hasta una altura total de 2,30 m.

En edificaciones en altura, cuando el área del predio no permita ubicar la totalidad de las áreas verdes permeables abiertas a nivel del terreno, podrán ubicarse en las terrazas de los edificios en un máximo del 50% y que sean susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos y cuente con las debidas seguridades; en estas edificaciones podrá ubicarse el otro 50% del área recreativa abierta, en planta baja u otros pisos, como zonas cubiertas o abiertas, las mismas que deberán estar diseñadas específicamente para dicho fin y ser susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos. Se podrán ubicar el 100% de las áreas recreativas en las terrazas de los edificios, siempre y cuando sean áreas ajardinadas naturales, sintéticas o para cultivo, en este caso cumplirá con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad.

En conjuntos habitacionales de dos o más bloques construidos se pueden destinar como áreas verdes abiertas adicionales, las terrazas de estos bloques de forma independiente, estas áreas serán adicionales a las requeridas por la normativa específica vigente.

Las alturas de cerramiento de estas áreas recreativas abiertas comunales en Planta Baja serán de máximo 2 m y deberá usarse vegetación natural que no supere en su crecimiento máximo dicha altura.

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.

CAPÍTULO III

Requisitos y Documentación

Art. 9.- 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 alcuotas bajo los cuales pueden

ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales. Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notorias del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad en un libro especial que se llevará para el efecto, previo a su registro catastral 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 las hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 10.- Requisitos generales:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde o Alcaldesa;
- b) Copia del pago del impuesto predial;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Certificado de gravamen, y,
- e) Informe de factibilidad emitido por la Jefatura de Regulación Urbana y Rural y Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Art. 11.- Requisitos para la Aprobación de Proyectos o Edificaciones a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

11.1 Tres 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;

11.2 Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios, eléctricos y comunicaciones aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción,

11.3 Original y tres copias de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o Ing. Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

11.4. En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de devolución del fondo de garantía, o resolución administrativa por alteración del proyecto.

11.5. Original y copia del informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón San Miguel de Urcuquí, respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;

11.6. Copia de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,” y,

11.7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; o se encuentra en el grupo C, D, E y F del cuadro 1, se requerirá del 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. 12.- Requisitos: Edificaciones construidas anteriormente:

12.1. Tres copias de planos 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;

12.2. Original y copia de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ing. Civil, esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

12.3. Un juego completo de planos de las edificaciones aprobados 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, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ing. Civil;

12.4. Original y copia del informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de San Miguel de Urcuquí o quien preste este servicio en la jurisdicción del cantón, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;

12.5. Copia de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,” y,

12.6. Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; o se encuentra en el grupo C, D, E y F del cuadro 1, se requerirá del 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 jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos respectivos.

Para inmuebles patrimoniales que se acojan al régimen de propiedad horizontal se sujetaran a, La Ley de propiedad horizontal, Ley de Cultura y su Reglamento, y la Ordenanza de Propiedad Horizontal sin divisiones de espacios como: Fachadas, ingresos, zaguanes, patios, escaleras y corredores, los cuales se consideraran espacios comunales con las correspondientes alicuotas, las divisiones no deberán afectar la expresión formal de las fachadas.

CAPÍTULO IV**Alicuotas y modificaciones:**

Art. 13.- Alicuotas.- Es la relación porcentual sobre los bienes comunes a los que el propietario de un bien exclusivo tiene derechos y obligaciones.

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

No podrán ser declarados como bienes exclusivos, es decir no se les debe asignar alicuota a: estacionamientos de visitas, áreas de circulación peatonal y vehicular de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

A las áreas de lavado y secado, ubicadas fuera de las viviendas, se les asignará alicuotas parciales las mismas que serán parte constitutiva de la alicuota total de la vivienda.

Las bodegas, estacionamientos y terrazas, si pueden ser declarados como bienes exclusivos con alicuotas independientes, pero deberán ser transferidos a los copropietarios del mismo edificio o conjunto habitacional, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

En razón de que a las áreas comunes no se les asigna alicuota ni se establecen linderos, se deberá señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes.

Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alicuotas), deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales : norte, sur, este, oeste , además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alicuotas) si las hubiere dependiendo de la modalidad (edificios en altura, horizontal-conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores). Si un bien exclusivo (alicuota) ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral; es decir, señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planificó, con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alicuota).

Art. 14.- Modificación de planos y alicuotas.- Los planos y alicuotas podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alicuotas 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:

14.1. Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;

14.2. Tasa única de trámite y certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Urcuquí;

14.3. Acta de asamblea aprobada por todos los copropietarios en la que debe constar los cambios o rectificaciones solicitadas;

14.4. Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Urcuquí, para el régimen de propiedad horizontal;

14.5. Cuadro de alicuotas aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón en el régimen de propiedad horizontal;

14.6. Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto;

14.7. Original y tres copias del cuadro de alicuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto a ingeniero civil;

14.8. Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos por dichas modificaciones;

14.9. En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso de suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de la Dirección de agua potable y alcantarillado y la empresa de telecomunicaciones, según fuere el caso;

14.10. Una copia notariada de la Escritura de Constitución de régimen de propiedad horizontal;

14.11. Certificado de gravámenes de los copropietarios.

Art. 15.- 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 catastral municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alicuota 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. Esta área representa una alicuota 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 alicuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación.

CAPÍTULO V

Pagos y prohibiciones

Art. 16. Pagos. Para el trámite de declaratoria de propiedad horizontal se cobrará así:

Área de construcción	Edificación antigua	Paga el (valor del avalúo de la construcción dividido para el número de unidades que serán declaradas en propiedad horizontal) * 1%.
	Edificación nueva	Se rige a la tabla 2. Cálculo para pago de aprobación, art. 11, de la Ordenanza que regula la aprobación y ejecución de construcción en el cantón San Miguel de Urcuquí
Área libre (estacionamientos)	Hasta 1000 m	0,1 USD * cada m2
	1001 m en adelante	0,15 USD * cada m2
Por la resolución de declaratoria de Prop. H. (trámite en Secretaría General)	Unidades	20 USD* cada unidad

Art. 17.- 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 representa dicha cuota.

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas 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 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 copropietarios de manera individual.- Se prohíbe a los copropietarios de manera individual 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; cualquier modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 19.- Infracciones y Entidad Sancionadora.- Dentro del régimen de propiedad horizontal se considerarán infracciones objeto de las sanciones todo incumplimiento por acción u omisión de los lineamientos establecidos en la Ordenanza que Regula la Aprobación y Ejecución de Construcción en el Casco Urbano y Rural del cantón San Miguel de Urcuquí y demás normativas complementarias vigentes.

Las infracciones a la normativa vigente, cometidas por el propietario de un predio, vivienda, o edificación serán sancionadas por la Comisaría de Construcciones.

El incumplimiento al momento de la construcción o la falta a lo dispuesto en la presente ordenanza, motivará la aplicación del procedimiento administrativo sancionador por parte de la Comisaría de Construcciones, previo los informes técnicos correspondientes emitidos por las unidades pertinentes, en el cual se respetará el derecho al debido proceso y el derecho a la defensa de las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado.

Para el efecto sancionador se aplicarán los principios de proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y demás establecidos dentro del Código Orgánico Administrativo.

CAPÍTULO VI

Autorización Administrativa Preliminar de Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 20.- Autorización Administrativa Preliminar de Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Alcalde o Alcaldesa, resolver sobre las solicitudes de Autorización administrativa preliminar de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas a la Municipalidad de los grupos A y B del cuadro 1. En caso que la solicitud de autorización administrativa preliminar de Declaratoria de Propiedad Horizontal sea presentada para los grupos C, D, E y F, será competencia del Concejo Municipal en Pleno, resolver aceptando o negando la petición.

Previo a la resolución se deberán presentar informes de las áreas de Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Agua Potable y Alcantarillado; y, Procuraduría Síndica.

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

Art. 21.- Comunicación.- Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de diez días, contados a partir de la fecha de la resolución del Alcalde/sa o del Concejo en Pleno, según el caso.

Con la Autorización administrativa preliminar de declaratoria de Propiedad Horizontal emitida por el Gobierno Autónomo, el proponente debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente deberá agregar el certificado de propiedad, la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.

La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.

Es responsabilidad del Registro de la Propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

Art. 22.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones.- Si la autorización administrativa preliminar de declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

Art. 23.- Por etapas.- El promotor de la Propiedad Horizontal podrá proponer su proyecto por etapas.

Art. 24.- Supletoriedad.- Todo en cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará a lo dispuesto en las demás leyes y normativas conexas que sean aplicables para el efecto y no se contrapongan entre sí.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las construcciones declaradas como patrimoniales deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales detallando lo requerido para la declaratoria de propiedad horizontal.

Segunda.- Para las construcciones existentes que no cuenten con los planos aprobados, previa la solicitud de declaratoria de propiedad horizontal deberá cumplir con la legalización de construcciones informales o ilegales.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional, Registro Oficial conforme lo dispone el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los 03 días del mes de abril de 2019.

f.) Dr. Julio Cruz Ponce, Alcalde del Cantón Urcuquí.

f.) Dr. Alexander Torres Carranco, Secretario del Concejo.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de San Miguel de Urcuquí, en sesiones ordinarias de fechas 25 de enero del año 2018 y 03 de abril del año 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Dr. Alexander Torres Carranco, Secretario del Concejo Municipal.

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí a los 05 días del mes de abril de 2019, a las 11H00- De conformidad con el artículo 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Dr. Alexander Torres Carranco, Secretario del Concejo Municipal.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí, a los 11 días del mes de abril de 2019, a las 16h00.- De conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República sanciono la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría de Concejo cúmplase con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f.) Dr. Julio Cruz Ponce, Alcalde del Cantón Urcuquí.

CERTIFICO: Que el Sr. Dr. Julio Cruz Ponce, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, firmo y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**, a los 11 días del mes de abril de 2019.

f.) Dr. Alexander Torres Carranco, Secretario del Concejo Municipal.