

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA
Descripción	Revisión de planos de las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en la presente ordenanza y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

¿A quién está dirigido?

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, contempla para este trámite a todas las personas naturales ecuatorianas y extranjeras que sean mayores de edad, así como también las personas jurídicas públicas y privadas

Dirigido a:

Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.

¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?

Tipo de Resultado:

Acceder a beneficio o servicio.

Resultado a obtener:

- Aprobación propiedad horizontal

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

1. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador. El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
- c) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- d) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se

concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GAD Municipal del Cantón Pastaza conforme lo establece el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto en el Art. 12 de la Ley antes mencionada.

3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la Dirección de Avalúos y Catastros requerirá la Resolución de Propiedad Horizontal conferido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil, así como las obras comunales complementarias.

Requisitos Específicos:

Edificaciones en propiedad horizontal

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

a) Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m². (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m². Además, el grupo B tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.

b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y no será contabilizada en el número de pisos del edificio, y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.

c) Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área

será contabilizada como parte del COS TOTAL.

d) En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m² y con un lado mínimo de 1.8 metros.

e) Edificios para centros comerciales:

- En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios; sala que 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 el presente documento sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:

- Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios; en ningún caso estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
- Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario);

g) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados;

h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente documento y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

Disposiciones especiales para edificaciones en propiedad Horizontal

1. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén

comprendidos en los grupos B, C, D y E, 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;

2. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos D y E, 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 y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

3. Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;

4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

5. Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.

6. Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.

7. En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;

¿Cómo hago el trámite?

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, con la finalidad de brindar facilidades a los usuarios pone a disposición el procedimiento a seguir para este trámite: Primero se debe crear el usuario ingresando a la página web municipal www.puyp.gob.ec, en la sección servicios, seleccionar servicios en línea, para crear un usuario dar clic en suscribirse al portal, se debe seguir los siguientes pasos:

1. Solicitar lineamientos para declaratoria de propiedad horizontal, y cancelar el valor generado en la plataforma FICUS
2. Aprobado los lineamientos, solicitar el trámite de propiedad horizontal
3. En caso de existir observaciones se deberá subsanar hasta ajustarse a los estipulado en la Ordenanza 063-2024
4. Pagar el valor por concepto de tasa de aprobación de trámite
5. Una vez aprobado el trámite, se deberá protocolizar la resolución administrativa de aprobación y el reglamento de copropietarios
6. Inscripción de la protocolización

Canales de atención:

En línea (Sitio / Portal Web / Aplicación web), Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

Formulario de aprobación para declaratoria de propiedad horizontal es el 3% del SBU

COSTO ADICIONAL

Igual a el costo de m2 de construcción municipal por las áreas exclusivas de la propiedad horizontal por el 2x1000 (0,002)

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN - ÁREA DE REGULACIÓN URBANA

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA
FRANCISCO DE ORELLANA Y 9 DE OCTUBRE

DE LUNES A JUEVES DE 08H00 A 17H30

VIERNES DE 08H00 A 14H00

Base Legal

- [CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON PASTAZA PERIODO 2017 - 2025](#). Art. 7.3 DE LA DECLATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Atención al usuario - Regulación Urbana
Correo Electrónico: planificacion@puyo.gob.ec
Teléfono: 032994240 ext 262

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2026	03	0	7
2026	02	0	2
2026	01	0	2
2025	12	0	1
2025	11	0	0
2025	10	0	4
2025	09	0	0
2025	08	0	1
2025	07	0	2
2025	06	0	5
2025	05	0	3
2025	04	0	3
2025	03	0	2
2025	02	0	5
2025	01	0	3
2024	12	0	1
2024	11	0	3
2024	10	0	6
2024	09	0	3
2024	08	0	0
2024	07	0	4
2024	06	0	9
2024	05	0	6
2024	04	0	1

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2024	03	0	1
2024	02	0	4
2024	01	0	2
2023	12	0	1
2023	11	0	2
2023	10	0	1
2023	09	0	0
2023	08	0	2
2023	07	0	1
2023	06	0	1
2023	05	0	1
2023	04	0	1
2023	03	0	1
2023	02	0	0
2023	01	0	0
2022	12	0	1
2022	11	0	0
2022	10	0	4
2022	09	0	6
2022	08	0	0
2022	07	0	1
2022	06	0	0
2022	05	0	4
2022	04	0	0

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2022	03	0	1
2022	02	0	4
2022	01	0	1
2021	12	0	1
2021	11	0	3
2021	10	0	0
2021	09	0	1
2021	08	0	3
2021	07	0	1
2021	06	0	4
2021	05	0	1
2021	04	0	1
2021	03	0	1
2021	02	0	3
2021	01	0	0
2020	09	0	3