



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

GACETA OFICIAL

ADMINISTRACIÓN DEL SR. ECON. GUILLERMO MANUEL ESPINOZA SÁNCHEZ
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

AÑO III – BIBLIÁN, LUNES 16 DE MAYO DE 2016 – NUMERO 03

ÍNDICE:

Ordenanza

Página

**EL CONCEJO CANTONAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN BIBLIAN**

**LA ORDENANZA QUE REGULA
LA DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN
EL CANTÓN BIBLIÁN.....**

1

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su artículo 264, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine, numeral 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 5.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno

autónomo descentralizado municipal, entre ellas literal 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; Literal 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 artículo 57 literal a) concede atribuciones al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 19; y, su Reglamento General en su artículo 4, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen, según sea el caso.

Que, es necesario establecer los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

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

Que, en uso de sus facultades constitucionales y legales,

EXPIDE:

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

Art. 1.- Objetivo.- La presente Ordenanza permitirá regular el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal en los términos determinados por el Art.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 2.- Ámbito.- La presente Ordenanza regula el Régimen de Edificaciones de Propiedad Horizontal en el cantón Biblián, a las que deberán adaptarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas; y, norma las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al GAD Municipal del cantón Biblián, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 3.- 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 indispensables y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 4.- Factibilidad.- La Dirección de Planificación emitirá un informe de factibilidad para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo el régimen de propiedad horizontal, de conformidad a los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigentes, así como, cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al Art. 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 5.- Sujeción a la normativa técnica vigente.- Las edificaciones que se construirán bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de la Dirección de Planificación sobre el uso y ocupación del suelo de acuerdo a lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, en el Plan de Actuación Urbanística y a la Ordenanza para el Control de Construcciones, Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Ornato, Garantías, Procedimientos, Infracciones y Sanciones del Cantón Biblián.

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 Plan de Desarrollo y Ordenamiento

Territorial vigente, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, las Ordenanzas vigentes.

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. 6.- Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

1. Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
2. Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (dos pisos o más)
3. Conjunto habitacional mixto en desarrollo horizontal y vertical.

Art. 7.- Normas.- Las edificaciones y conjuntos habitacionales sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y sistema 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 y controla las edificaciones y construcciones urbanas y rurales del Cantón Biblián.

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

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que descargará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.

El sistema eléctrico será centralizado, cada unidad contará con un medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 8.- Áreas Comunes.- Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

- 1.- Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- 2.- Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.;
- 3.- Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
 - a. Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
 - b. Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
 - c. Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 9.- Áreas Verdes.- Las áreas verdes citadas en el numeral 7.2 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Art. 10.- Normas de diseño.- Las áreas indicadas en el Art. 8; excepto los literales b y c, se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y la Ordenanza que regula y controla las edificaciones y construcciones urbanas y rurales del cantón Biblián. Los espacios indicados en el literal b no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga 10 o más unidades destinadas a vivienda; 20 o más unidades de comercio; y, 40 o más oficinas o locales. Además deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio destinado en el literal c será exigible a partir de diez unidades (10 u) de viviendas, veinte (20 u) locales comerciales y cuarenta (40 u) oficinas; deberá contar con una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25m²) 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 (1 m²) por cada unidad adicional.

Art. 11.- Entrepisos y mezanines.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrespacio ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrespacio, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de estos ni serán sujetos a gravámenes en forma independiente.

Art. 12.- 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 alcúotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles:

- a. Implantación, ubicación y linderos del inmueble.
- b. Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local, oficinas, etc.; y,
- c. Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 13.- 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 alcúota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación, el mismo que será

establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal.

Art. 14.- 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, ante el Notario Público y Registro de la Propiedad.

Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento, oficina y/o local serán cancelados unitariamente por el propietario o promotor del condominio. El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser esta persona natural o jurídica. Las diversas áreas de condominio cambiarán de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián.

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 alcúota 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 de los edificios, en función de las alcúotas.

Art. 15.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual.- Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como las demás prohibiciones establecidas en la citada ley; cualquier modificación se sujetará al Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art.16.- Requisitos de Trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con los siguientes requisitos, cuyo informe de

factibilidad, será emitido por la Dirección de Planificación:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, firmada por el propietario;
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Certificado de no adeudar al Municipio;
4. Copia simple de escritura debidamente inscrita.
5. Certificado de bienes y gravámenes otorgada por el Registro de la Propiedad.

Art. 17.- Requisitos para Aprobación.-

Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Dirección de Planificación.
- b) 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;
- c) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
- d) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes; 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 emitido por la Dirección de Planificación;
- e) Original y copia del informe de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del GAD Municipal del cantón Biblián, respecto a los servicios de Agua Potable y

alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;

- f) Copia certificada de la Escritura de Propiedad del inmueble, debidamente inscrita con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,
- g) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el 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 y demás normas pertinentes.

Art. 18.- Requisitos para Edificaciones construidas con anterioridad.-

Las edificaciones construidas con anterioridad podrán ser declaradas de Propiedad Horizontal, previo el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales establecidos en la presente ordenanza. En cuanto a la implementación de servicios especiales, como ductos de basura centralizados, ascensores y otros, el permiso de declaratoria de propiedad horizontal, estará sujeto al informe técnico que para el efecto emita la Dirección de Planificación.

Art. 19.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal.-

Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas, teniendo como base los correspondientes informes técnicos y jurídicos.

A través de la secretaría del Concejo Municipal se comunicara por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de ocho días, contados a partir de la fecha de la resolución. Una vez notificada la resolución, el interesado deberá cumplir con el pago de la Tasa de Aprobación correspondiente, que será establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, en base a lo dispuesto en la Ordenanza de Servicios Técnicos y Administrativos.

Art. 20.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones.- Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, la Dirección de Planificación, deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

Art. 21.- Modificación de planos.- Los planos podrán modificarse, en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento, deberán cumplir además con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
2. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián;
3. Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar los cambios o rectificaciones solicitadas;
4. Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
5. Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
6. Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto o ingeniero civil registrado en la Senescyt;
7. Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
8. En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de la Jefatura de agua potable y

alcantarillado, empresas eléctricas y telefónicas, según fuere el caso;

9. Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;
10. Resolución del Concejo Municipal.

Art. 22.- Protocolización e inscripción.-

Una vez cumplido con lo dispuesto en los artículos anteriores, por secretaría del Concejo, se conferirán las copias certificadas de la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, así como de los planos correspondientes, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Biblián.

Art. 23.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará sujeto a lo dispuesto en las demás leyes y normativas conexas que sean aplicables para el efecto y que no se contrapongan a la misma.

Disposición Final.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián y la sanción correspondiente por parte del Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio Web institucional.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Biblián, el 11 de mayo de 2016.

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez.
ALCALDE DE BIBLIÁN

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL**

CANTON BIBLIAN, fue conocida, debatida y aprobada, en primero y segundo debates en dos sesiones ordinarias de fecha 04 de mayo y 11 de mayo de 2016; la misma que es enviada al señor Alcalde, Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Biblián, 16 de mayo de 2016

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

**ECONOMISTA GUILLERMO MANUEL
ESPINOZA SÁNCHEZ, ALCALDE DEL
CANTÓN BIBLIÁN**

De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza Municipal, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 16 de mayo de 2016.

EJECÚTESE

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil dieciséis.

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO