



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

CONSIDERANDO

El Artículo 55 Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”

Que, el Artículo 424 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización luego de las reformas determina:- “Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.- ... La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.”

El Artículo 3 de la Propiedad Horizontal determina: “En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. “

El Artículo 57 del COOTAD determina: Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE NORMA LOS PROYECTOS HABITACIONALES REALIZADOS EN FUNCIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS





CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Art. 1- Objeto.-La presente ordenanza tiene como objeto regular y controlar regular las Edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad Horizontal , los aspectos no previstos por la ordenanza se aplicara lo determinado en la ley y reglamenro de Propiedad Horizontal.

Art. 2.- Ámbito.- La presente ordenanza se aplica a todos los predios de propiedad de personas naturales o jurídicas, públicas y privadas ubicados en todo el territorio del Cantón Morona.

Art. 3.- Alcance.- Podrán ser declarados como propiedad horizontal los departamentos, oficinas, locales, unidades de vivienda y subsuelos.

Art. 4.- Se sujetará a las normas de Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que abarquen dos o más unidades de departamentos, oficinas y otros comercios, que de acuerdo a la ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

CAPÍTULO II

REQUISITOS Art. 5.- Para el trámite de aprobación de la declaratoria de edificación bajo el Régimen de propiedad Horizontal el propietario o representante legal, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al departamento de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
2. Cinco juegos de planos arquitectónicos debidamente aprobados por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
3. Memoria descriptiva donde deberá incluir el cuadro de alícuotas, linderos identificación de áreas, espacios y usos suscrita por un arquitecto.
4. Título de propiedad y certificado de gravamen.
5. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona
6. Carta de pago del impuesto predial actualizado.
7. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación.





8. Aprobación y certificación de la empresa eléctrica de Morona Santiago, CNT y la dirección de Gestión Agua Potable y Alcantarillado, que la edificación es apta para ser declarada Propiedad Horizontal.
9. Permiso del Cuerpo de Bomberos.
10. Cálculo estructural y memoria técnica referente al diseño de edificación conforme la ordenanza de construcciones y ornato del cantón Morona.
11. Proyecto de reglamento administrativo del inmueble firmado por un abogado.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES

Art. 6.- Las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se someterán a la Ordenanza de normas de arquitectura y otras relacionadas con redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores independientes.

Art. 7.- La Dirección de Control Urbano, Rural y Catastros, entregará el resultado del trámite de aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal una vez que se cumplan las recomendaciones efectuadas por la parte técnica.

Art. 8.- Para declarar bajo Régimen de Propiedad Horizontal, inmuebles constituidos antes de la vigencia de esta ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, emitirá un informe sobre la factibilidad de la edificación a ser declarada bajo éste régimen, para los cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo tres de la presente ordenanza.

Art. 9.- los proyectos deberán contar con las obras de infraestructura básica, los equipamientos y áreas verdes construidas, los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionalidad, habitabilidad y seguridad.

Art. 10.- El constructor y el promotor inmobiliario está obligado a terminar la construcción de todos los espacios comunes antes de la entrega de la obra definitiva.

Art. 11.- Cada propietario usará los bienes de dominio exclusivo y común de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Copropiedad.

Art. 12.- Para que un propietario cambie el uso o realice modificaciones de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.





Art. 13- Los proyectos de edificación que se construya bajo Régimen de propiedad Horizontal se sujetarán a la regulación de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados con la zonificación establecida con las ordenanzas municipales.

CAPÍTULO IV

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO Y BIENES DE DOMINIO COMÚN

Art. 14- Los proyectos de edificación que se construya bajo Régimen de propiedad Horizontal se estarán constituidos por los siguientes bienes.

1.- Los bienes de Dominio Exclusivo.

Están determinados como bienes exclusivos, 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 y deberán cumplir las siguientes características:

1.1.- Sean independientes.

1.2.-Tengan salida a una vía u otro espacio comunal directamente.

1.3.- Accesibles desde un espacio público

2.- Los bienes de Dominio común.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

En los conjuntos compuestos de dos o más bloques los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

2.1.-Los bienes Comunes se clasifican en:

2.1.1.-. Áreas de circulación vehicular y peatonal.





2.1.2.- Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

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

- a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
- b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
- c) Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.
- d) Espacios de recreativa o Equipamientos Comunes
- e) Área de Parques
- f) Áreas Verdes.
- g) Terrazas

CAPÍTULO V

PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES Y/O COMUNALES

Art. 15.- En los edificios o conjuntos habitacionales hasta cinco unidades de vivienda, que no superen los 85 m² cada unidad, no se solicitara las áreas verdes y comunales, no pagarán ningún valor relacionado al 15% de participación Municipal. Esta exoneración sera por una sola vez al predio. En las edificaciones construidas total o parcialmente antes de la fecha de aprobación en segundo debate de la presente ordenanza

Para establecer el numero de unidades de vivienda se considera las edificaciones existente en el predio, así no formen parte del proyecto presentado.

Art. 16.- Los Proyectos habitacionales en función de la ley de propiedad Horizontal, tendrán un 15% de áreas verdes y/o comunales, para uso de los copropietarios, calculado del área de construcción, de la siguiente manera.

Para determinar los requerimientos de áreas comunes construidas y áreas verdes, se establecerán en función del siguiente cuadro 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.





Grupo	Unidad de edificación	BIENES COMUNES			
		Vivienda	Oficina	Comercio de acuerdo al plan	Mixto de acuerdo al plan
A	5 a 10	Conserje o guardia	Conserje o guardia	Conserje o guardia	Conserje o guardia
		Sala comunal	Sala comunal	Sala comunal	Sala comunal
B	11 a 20	áreas verdes	áreas verdes	áreas verdes	áreas verdes
		áreas recreativas	áreas recreativas	áreas recreativas	áreas recreativas
C	21 a 40	estacionamiento para clientes	estacionamiento para clientes	estacionamiento para clientes	estacionamiento para clientes
		Conserje o guardia	Conserje o guardia	Conserje o guardia	Conserje o guardia
D	41 a 70	Sala comunal	Sala comunal	Sala comunal	Sala comunal
		oficina de administración	oficina de administración	oficina de administración	oficina de administración
E	71 a mas	áreas recreativas	áreas recreativas	áreas recreativas	áreas recreativas
		áreas verdes	áreas verdes	áreas verdes	áreas verdes

Art. 17- No se considerarán áreas verdes o comunales:

a) las zonas que se encuentran emplazadas en bordes de quebradas y sus áreas de protección a riberas de los ríos, playas, zonas de riesgo, áreas de preservación ecológica y otras destinadas para servicios públicos dentro del predio como embovedados, alcantarillados, área no edificable según la ley de caminos y otras de similares características.

b) Las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, accesorios.

Art. 18.-Las áreas verdes y comunales son de dominio indivisible de los copropietarios del inmueble, en el caso de mantenimiento y dominio estarán bajo el mismo régimen de las áreas comunes como establece la Ley de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VI





ALCALDÍA
MORONA

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 19.- Para proceder a realizar los traspasos de dominio el técnico municipal procederá a realizar la inspección para verificar que la construcción es concluida de acuerdo a los planos aprobados y los servicios necesarios para ser habitada.

Art. 20.- Al cumplir con los requisitos se emitirá el certificado por el Departamento de Control Urbano, Rural y catastro para que se protocolice en una de las Notarías del cantón, el plano general del edificio y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador de la Propiedad.

CAPÍTULO VII

TIEMPO DE CADUCIDAD

Art. 21.- El proyecto de propiedad horizontal caducarán por incumplimiento a las normativas u ordenanzas vigentes.

Art. 22.- Quedan derogadas todas las normas que se opongan a la siguiente Ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Morona, a los 23 días del mes de mayo del año 2016.

Dr. Roberto Villarreal C
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira
SECRETARIO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.-
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **LA ORDENANZA DE TRAZADO VIAL SECTOR NUEVA JERUSALÉN**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 14 de marzo de 2016 y 23 de mayo de 2016, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira
SECRETARIO GENERAL





ALCALDÍA
MORONA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 30 de mayo del 2016.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Dr. Roberto Villarreal

ALCALDE DEL CANTON MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, Ciudad de Macas a las 16h08 del 30 de mayo del 2016.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Roberto Villarreal Cambizaca, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira

SECRETARIO GENERAL.

