

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

CONSIDERANDO

Que la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 264 establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen.

Que es necesario que la Corporación Edilicia establezca 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 el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 485 concede al Concejo la facultad de establecer las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

En uso de sus facultades constitucionales y legales:

EXPIDE LA PRESENTE:

ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN NARANJITO.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas de las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas; y, regular las funciones técnicas y administrativas que le

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 2. Ámbito. -

Ámbito Territorial. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del Cantón Naranjito, tal como este se encuentra definido en la Ordenanza de límites urbanos del Cantón Naranjito, sancionada con fecha 1 de agosto de 2005.

Ámbito Jurídico-administrativo. - La presente Ordenanza regula el Régimen de edificaciones en Propiedad Horizontal en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 3.- Los edificios y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos a leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el Plan de Ordenamiento Territorial y la presente Ordenanza.

Art. 4.- 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Art. 5.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a. Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b. Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (tres pisos o más).
- c. Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 6.- En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, 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.

CAPÍTULO II NORMAS TÉCNICAS

Art. 7. Materiales a usarse. - Para que un edificio construido o en construcción pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, de acuerdo con lo que determina la Ley y Reglamento de Defensa contra Incendios, y las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC), con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 8. Aprobaciones no municipales. - Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 9. Normas. - Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las normas siguientes:

- 1.** Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Las áreas de uso común, tendrán medidor independiente y el consumo será pagado por todos los condóminos.
- 2.** Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad, se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector o caja de revisión general del edificio, y la descarga será en la red matriz de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
- 3.** En el sistema eléctrico, cada unidad habitacional contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes y el consumo será pagado por todos los condóminos.

Art. 10. Áreas Comunes. - Las áreas comunes en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, son indivisibles e inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento; y se clasifican en:

- 1.** Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- 2.** Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- 3.** Áreas comunes 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

4). Las demás determinadas como bienes comunes en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 11. Normas de Diseño. - Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural, la unidad de Ordenamiento Territorial y la Unidad de Agropecuaria, Medio Ambiente y Turismo.

Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m^2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) del Art. 10 numeral 3, será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda, oficinas o locales comerciales; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m^2) 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 m^2) por cada unidad adicional.

Art. 12. Entrepisos y Mezzanines. - En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 13. Planos Protocolizados. - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales. Tales planos,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

deberán protocolizarse en una Notaría e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón Naranjito, previo a su registro catastral.

Art. 14. Modificaciones de Planos y Alícuotas. - Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 15.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.
- c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 16.- Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetará a las regulaciones constantes en el informe de Licencia Urbanística (línea de fábrica) expedido por el Departamento de Planificación Urbana y Rural.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.50 metros entre ejes.
- b. Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 14.00 metros.
- c. Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.

Art. 17.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes de poliestireno armado; las paredes serán de ladrillo, bloque o poliestireno armado.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Art. 18.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. Los departamentos de Agua potable y Alcantarillado juzgarán las condiciones de los servicios en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.

Art. 19.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 20.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. Solo para este efecto, el "Mezzanine" será considerado como un piso adicional.

Art. 21.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, para edificaciones comerciales o multifamiliares superiores a cuatro pisos; los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 22.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural, requerirá previamente los informes favorables de las unidades de Agua potable y Alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 23.- La Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural, previo informe favorable para la declaratoria de Propiedad Horizontal, observará el cumplimiento de cada una de las normas

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

técnicas aplicables al respecto, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, y del COOTAD. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo Municipal.

Art. 24.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ley y Reglamento de defensa contra incendios.

Art. 25.- Los diafragmas o entramados de entrepiso que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Resistencia al fuego, de acuerdo con la Ley y Reglamento de defensa contra incendios
2. Atenuación acústica de 30 decibeles, la misma que deberá ser demostrada técnicamente por el diseñador o promotor de la edificación.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0,15m entre las propiedades superpuestas.

Art. 26.- La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, no será superior a 40 m.

Art. 27.- Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m² de oficinas o 500 m² de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m² o fracción de oficinas, o por cada 150 m² o fracción de departamentos.

Art. 28.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 29.- En los edificios que componen un conjunto habitacional acogido a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno común para el uso exclusivo de algún copropietario.

No obstante, lo anterior, se autoriza la colocación de rejas para la defensa de jardines, de una altura no mayor de 50 cm, que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, como asimismo rejas de hierro en el perímetro total del conjunto habitacional. En estos casos deberán contemplarse también las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan la mantención de los bienes destinados a patios y áreas verdes.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando el proyecto aprobado del edificio contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizadas por cada uno de ellos, destinada a servir exclusivamente como patio individual.

Estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán construirse.

Art. 30.- Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

1. Que, al momento de acogerse, la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones, debidamente aprobados.
2. Que se acredite, mediante los certificados que deberán

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

extender las unidades municipales competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.

3. Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego de acuerdo con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos

4. Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo 1,2 m.

Art. 31.- Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Jefe de la Dirección de Planificación Urbana y Rural recibirá el edificio, declarándolo acogido a la Ley de Propiedad Horizontal.

Los edificios que no cumplan con las condiciones de este capítulo, o que se encuentren fuera de la línea de edificación establecida en el respectivo instrumento de planificación, o que estén afectados por remodelación, o expropiación por causa de utilidad pública, no podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 32.- Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.

2. Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se adjuntará para el Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural, singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa, y para cada uno de ellos, los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso, las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recibe parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y la presente Ordenanza.

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados, al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará ante un Notario, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 33. Ascensores y Montacargas. - La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a lo que establezca las Normas Ecuatorianas de Construcción NEC y las leyes generales.

Art. 34.- Todos los requisitos exigidos por esta Ordenanza de Propiedad Horizontal son complementarios a la/s ordenanzas y demás normas de construcción que esta municipalidad, los entes gubernamentales competentes y las leyes generales exijan para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

CAPÍTULO III

DE LA DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 35. Requisitos de trámite. - Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario del Proyecto deberá estar al día en el pago de impuestos, presentar el certificado de no adeudar a la municipalidad; y, haber obtenido el respectivo Permiso de Construcción.

1. Edificaciones nuevas. - Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural los siguientes documentos:

1. 1. Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario.

1. 2. Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

1. 3. Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

1. 4. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.

1. 5. Original y copia del informe de la Dirección de Planificación y proyectos urbana y rural, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.

1. 6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad, e historia de dominio actualizada

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

1.7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Naranjito, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas; de la empresa eléctrica los planos aprobados conteniendo el proyecto eléctrico debidamente individualizado por unidad habitacional.

1.8. Original y copia del reglamento interno de condóminos.

2. Edificaciones construidas anteriormente. - Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación a la vigencia de esta ordenanza, se presentará a la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural los siguientes documentos:

2.1 Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario.

2.2 Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

2.3 Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

2.4 Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad y los planos de la construcción existente. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un Arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

2.5 Original y copia del informe del Jefe de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.

2.6 Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad, e historia de dominio actualizada

2.7 Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Naranjito, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas, de la empresa eléctrica certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.

2.8 Original y copia del reglamento interno de condóminos.

Art. 36- En ambos casos especificados en el artículo anterior; previa la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Municipal; las áreas de planificación y jurídico de este GAD Municipal, emitirán los respectivos informes finales de factibilidad, en los que se detallará el cumplimiento o no de las normas técnicas y legales aplicables al requerimiento y las recomendaciones respectivas.

El departamento de Avalúos y catastro emitirá el informe respectivo donde se establezcan los códigos catastrales y certificados de avalúos correspondientes a cada local o departamento de la edificación que se someterá al régimen de propiedad horizontal con la respectiva desagregación de las alícuotas que le correspondieren a cada propietario a efectos de establecerse el cálculo de los valores que deberán cancelar dentro de los respectivos impuestos prediales anuales.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Art. 37- Declaratoria de Propiedad Horizontal. - Es competencia del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos que se niegue las solicitudes, deberá fundamentarse la decisión. Se podrá impugnar esta decisión ante el Alcalde.

Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la sesión en que adoptó la resolución el Concejo Municipal.

Art.38.- Obligaciones de pago. - Una vez aprobada la solicitud de declaratoria de propiedad horizontal, el propietario cancelará en tesorería la respectiva tasa de aprobación de propiedad horizontal que de conformidad con la siguiente tabla en relación al avalúo del bien:

AVALÚO		VALOR
DESDE	HASTA	
\$ 100.00	\$ 25,000.00	\$ 37.5
\$ 25,000.01	\$ 50,000.00	\$ 75.00
\$ 50,000.01	\$ 75,000.00	\$ 112.50
\$ 75,000.01	\$ 100,000.00	\$ 150.00
\$ 100,000.01	\$ 150,000.00	\$ 225.00
\$ 150,000.01	\$ 200,000.00	\$ 300.00
\$ 200,000.01	\$ 250,000.00	\$ 375.00
Si el avalúo excede de \$ 250,000.00, pagarán por el excedente 0.10% sin que exceda los \$ 1,000.00 dólares		

Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento, oficina y/o local serán cancelados unitariamente por el propietario o promotor del condominio.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelaran a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial, adicionales y demás tasas municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Art. 39.- 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 alícuotas.

DISPOSICIÓN GENERAL

1.- En el caso de los edificios construidos con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza en cuanto a la implementación de servicios especiales, como por ejemplo ductos de basura centralizados, ascensores inclusive los planos y permisos otorgados con anterioridad, entre otros, el permiso de declaratoria de Propiedad Horizontal estará sujeto al Informe técnico que para el efecto emita la Dirección de Planificación y Proyectos Urbana y Rural.

2.- La presente ordenanza es complementaria a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. En todo lo no contemplado, se estará a la ley general.

3.- Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, Registro Oficial y página web institucional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: Por la presente Ordenanza se derogan la/s anteriores ordenanzas relacionadas con la Regulación a las Edificaciones Sujetas al Régimen De Propiedad Horizontal Del Cantón Naranjito.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO**

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Naranjito, a los tres días del mes de enero del 2020.



Lcdo. Máximo Betancourth Valarezo

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
CANTÓN NARANJITO**



Ab. Sara Ávila Fuentes

**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
NARANJITO**



CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN NARANJITO.** - Fue discutida y Aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Naranjito, en sesiones ordinarias realizadas el 14 de noviembre del 2019 y 03 de enero del 2020, en primero y segunda debate respectivamente. -



Ab. Sara Ávila Fuentes

**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO**





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO**

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO. -

Naranjito a los diez días del mes de enero del dos mil veinte, las 11horas. -De conformidad como lo establece en el Art. 322, inciso 5to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite en tres ejemplares la presente **"ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN NARANJITO** "ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - Cúmplase. -

Ab. Sara Ávila Fuentes

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NARANJITO.-

Naranjito, a los diez días del mes de enero del dos mil veinte, a las 11h30minutos, de conformidad como lo establece en el Art. 322 inc 5to, y Art. 324 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y demás normativas, esta Autoridad **SANCIONA**, en consecuencia **"ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN NARANJITO."** Que entrará en vigencia a partir de su Aprobación, a los diez días del mes de enero del dos mil veinte.

Lcdo. Máximo Betancourth Valarezo

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NARANJITO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Lo Certifico. - Firmo la presente "**ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN NARANJITO**" a los diez días del mes de enero del dos mil veinte. -



Ab. Sara Avila Fuentes

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

