

## PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR PROYECTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

### DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inmuebles y edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.

-

Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de expansión urbana de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación o Línea de Fábrica.

Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de una hectárea (1ha), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.

Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el PD y OT y su zonificación, en conformidad con la normativa jurídica nacional y municipal.

Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con la aprobación de planos y permiso de construcción correspondientes o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

Los inmuebles que para su legalización y tenencia cumplan con el COS y COS TOTAL máximos y que den cabida a más de dos unidades habitacionales, así como con las respectivas áreas comunales, son sujeto de someterse al régimen de propiedad horizontal.

**Normas aplicables.** - Los inmuebles y edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y en este libro.

**Alcance**

Este capítulo tiene por objeto establecer los principios y normas básicas a las que deben sujetarse todos los inmuebles 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 o que cuyo dominio estuviera constituido en condominio o se requiera declararlos en régimen de propiedad horizontal en el cantón Atacames y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde a la Municipalidad dentro del proceso de aprobación de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, la Constitución y el COOTAD.

Las disposiciones de éste Libro se aplicarán dentro de los límites del Cantón Atacames y le corresponde a las Direcciones de la Dirección de Planificación Avalúos y Catastros la ejecución de la presente Libro.

La Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones emitirá su informe, previa la revisión de los documentos habilitantes y en base al informe técnico realizado por la Dirección de Planificación, con la recomendación al pleno del Consejo Municipal para la declaratoria y/o aprobación de la Propiedad Horizontal.

#### **Del ámbito general de las relaciones de copropiedad. -**

Todos los inmuebles que se declaren bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la ley de Propiedad Horizontal y está en este libro y los reglamentos internos que se dicten para la administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas, para su promoción y publicidad.

En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y sea de uso mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas del presente libro se aplicarán diferenciando el destino para lo cual fue constituido el inmueble en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### **De Las Edificaciones que pueden declararse en Propiedad Horizontal. –**

Podrán ser declarados en propiedad horizontal, edificaciones construidas o en proceso de construcción que hayan habilitado las áreas comunales aprobadas en el proyecto.

#### **De las Edificaciones que no pueden ser Declaradas en Propiedad Horizontal.**

–

No podrán ser declarados en propiedad horizontal proyectos en planos ni edificaciones que su estructura y entresijos sean de madera.

De los espacios comunales. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a la siguiente clasificación, para la construcción mínima de los espacios comunales de uso general:

<b>REQUERIMIENTO DE AREAS COMUNALES SEGÚN EL NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES</b>						
<b>GRUPO</b>	<b>VIVIENDA</b>	<b>COMERCIO</b>	<b>OFICINA</b>	<b>VIVIENDA CONSERJE</b>	<b>SALA COMUNAL</b>	<b>AREA RECREATIVA</b>
A	2	2	2	0	-	-
B	5	10	20	1	1- MINI. 12 M2	1 m2 POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 m2
C	10	20	40	1	1-MINI. 20M2	1 m2 POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 m2
D	20	40	80	1	1-MINI. 20M2	1 m2 POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 m2

**De la Obligatoriedad y Responsabilidad por Incumplimiento de las disposiciones de este libro. -**

Las normas reglamentarias establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio, o sean declarados o se declarasen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así, como los cesionarios, usuarios, acreedores anti créditos, arrendatario y en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

El propietario y los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la ley, de Propiedad Horizontal, prescrito en este libro y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

**De la determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la declaración de Propiedad Horizontal,**

Se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

**De las modificaciones de los bienes comunes. –**

La Asamblea de copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el directorio general o la persona que ejerza la Administración, según corresponda, siempre y cuando, no contravenga la ley de propiedad horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado y, la aprobación autorizada por el municipio.

Toda modificación por efectos de incremento o disminución de áreas o cambios de espacios físicos que requieran planos modificatorios serán aprobados por la Dirección de Planificación y autorizada por la Dirección de Obras Públicas. La Actualización de datos será realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal.

#### **Del tributo sobre los bienes exclusivos. –**

Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afectan a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

#### **De la tasa de aprobación. -**

Toda Declaratoria de Propiedad Horizontal en obra nueva, en proceso de construcción o en planos está en la obligación de pagar una tasa de aprobación correspondiente al 2x1000 del valor de la edificación tomando como base referencial el área real útil del proyecto y el valor referencial actualizado del metro cuadrado de construcción establecida en la ordenanza, QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO VIGENTE; Art. DEL VALOR DE LA TIERRA PROPIEDAD URBANA, literal del Método de valoración de Edificaciones, vigente y actualizado en cada bienio.

Toda Declaratoria de Propiedad Horizontal considerada existente que haya sido construida ocho (8) años o más antes de ser aprobada como tal, pagará el 2x1000 del valor de la edificación tomando como base referencial la área real útil de la edificación y el valor referencial del costo del metro cuadrado de construcción actual con el valor de reposición, conforme la metodología aplicada en el Sistema de Catastros para la valoración de la construcción, con informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, e informe de la dirección de Obras Públicas.

#### **De los requisitos para modificar los bienes exclusivos. –**

##### **1. Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:**

Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerla, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la asamblea de copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que

además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la ley de Propiedad Horizontal, la presente libro y el reglamento Interno de cada inmueble que oportunamente se dicte.

- a. Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción otorgado por la Municipalidad.

### **Modificación de planos y alícuotas. –**

Las alícuotas y planos podrán modificarse, en atención a lo aprobado unánimemente por la Junta de Propietarios y sujeto a la aprobación de la Municipalidad, si se justifica el propósito o necesidad de los cambios propuestos en cumplimiento de las normas de edificación aplicables.

No se permitirá afectar ni comprometer la funcionalidad de las áreas privadas ni las áreas de las instalaciones comunes.

Por ningún concepto, se podrá autorizar la modificación o rectificación de una declaratoria Municipal al régimen de propiedad horizontal, si se pretende hacer con desmembramiento de suelo que afecta al predio o solar sobre el cual exista el régimen de copropiedad.

### **De las prohibiciones a los propietarios y usuarios, con respecto de sus bienes exclusivos. –**

Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la ley de Propiedad Horizontal, el reglamento interno que se dicte para cada inmueble y la autorización del municipio.

Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la ley de Propiedad Horizontal o el Reglamento Interno que se dicte para cada inmueble.

En caso de pretender realizar obras que afecten al área de edificación o fachadas generales del conjunto, se requerirá el consentimiento unánime 100% de los copropietarios y la aprobación de la modificatoria de la Declaratoria en Propiedad Horizontal por parte de la municipalidad.

Cuando se realicen modificaciones a un proyecto que afecte: densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del proyecto modificatorio,

- 1. Consultas sobre anteproyectos:** Los Projectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Planeamiento Territorial, quien emitirá el informe correspondiente.

El informe de aprobación del anteproyecto tendrá validez por un año calendario.

Proyectos de ampliación y/o modificación: Para los proyectos de ampliación y/o modificación a construcciones existentes se presentarán planos de las secciones nuevas y de las afectadas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad. Además, debe cumplirse con todas las disposiciones pertinentes de este Libro y respetando la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y/o normas internacionales aplicables.

Cuando se realice un aumento de tercera planta o superiores a esta, el propietario, responsable técnico y/o promotor inmobiliario deberá presentar al GAD Atacames un documento notariado de Responsabilidad Técnica de: estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y comunicación.

En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción o Colegio de Ingenieros de Esmeraldas.

Para aumentos en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas con: Movimientos de tierra; y, Estructuras de contención y protección de los terrenos.

- 2. De la revisión estructural:** Los diseños estructurales de los proyectos de edificación, deben estar basados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y demás normas internacionales aplicables según sea el caso, debiendo además observar lo siguiente:

Para la aprobación de los planos estructurales, el solicitante debe cumplir con los requerimientos que se encuentran en los formatos adjuntos en los Anexos del presente libro.

Dentro de la memoria de cálculo estructural, deberá incluirse claramente expresados los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente, atendiendo como mínimo, las descripciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, además de observarse los requerimientos que se encuentran en los formatos adjuntos en los Anexos del presente libro.

No se exigirá memoria de cálculo estructural para las viviendas de 1 planta, que no superen los 300 m<sup>2</sup>.

En caso de que los planos estructurales de viviendas, no contemplen lo especificado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, en lo concerniente a la regularidad en planta, elevación y/o discontinuidad de columnas, el propietario, representante legal y/o responsable técnico, deberá sustentar lo presentado mediante una memoria de cálculo que atenderá las descripciones mínimas establecidas en la norma.

- 3. Revisión estructural para proyectos complejos:** Para la revisión estructural de edificios de gran altura (30 metros o más), edificaciones con formas complejas, condiciones especiales del suelo y el nivel de dificultad de diseño estructural complejo, se establecerá un comité especial compuesto por expertos.

La revisión estructural se la hará en un periodo de 2 semanas como mínimo, y 1 mes como máximo, dependiendo del tipo de proyecto a ser evaluado.

#### **De la acción del Concejo. –**

La aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal, corresponde al Concejo Municipal, y la elaboración de la resolución constitutiva a Sindicatura Municipal.

#### **De la declaratoria de propiedad horizontal. –**

Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal necesariamente deberá ser sismorresistente y resistente al fuego, con pisos y entresijos de cemento, paredes de mampostería de bloques o ladrillos, además debe disponer de los servicios básicos e infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

#### **De las edificaciones nuevas y/o existentes. –**

Si se solicitare la Declaratoria de Propiedad Horizontal de edificaciones nuevas o existente, se presentará a Obras Publicas los mismos requisitos para los dos casos.

#### **De su aprobación y plazo para declaratoria de propiedad horizontal. –**

La dirección de Obras Publicas en el término de 10 días laborables luego de receptada la solicitud, elevará un informe técnico aprobatorio dirigido al señor Alcalde, quien pondrá en conocimiento de Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones la que elevará su informe al pleno del Concejo, para su aprobación final constitutiva en sesión ordinaria. En los casos en que se niegue la solicitud, deberá fundamentar su decisión técnica y/o Jurídica.

#### **Sanciones. –**

La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con lo estipulado en el presente libro y el COOTAD.

La tasa de aprobación de Propiedad Horizontal será del 2x1000 del costo de la obra por concepto de aprobación del área útil aprobada, para ingresarlo al sistema, MAS UN 12,5 % para bomberos.

#### **De la terminación de la edificación. –**

Terminada la construcción de un edificio, declarado en propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del Cantón Atacames, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El reglamento interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios, y deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría autorizada e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo, cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aun respecto de terceros adquirentes a cualquier título mientras no se expida el Reglamento interno.

#### **Del reglamento interno. –**

El Reglamento interno de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que Correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que convenga a los intereses de los copropietarios, mantenimiento y conservación del Edificio.

#### **De la legalización. –**

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso, casa o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ella la copia autentica de la correspondiente declaración en Propiedad Horizontal aprobada por la municipalidad y del Reglamento de Copropiedad.

#### **Disposiciones varias para la propiedad horizontal. –**

Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente a las siguientes normas:

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el lugar que se destine al equipo

mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrá un medidor independiente.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de la edificación.

Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará un medidor propio, alimentado desde el tablero general. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

### **Áreas Comunes. –**

Las áreas comunes en los complejos y/o edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

<b>AREAS COMUNALES EN PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
<b>N°</b>	<b>TIPO DE AREAS</b>
1	Áreas de circulación vehicular y peatonal.
2	Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
3	Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como: Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
4	Espacios para portería y habitación del personal de guardia.
5	Sala comunal o de copropietarios.

### **De las multas y sanciones por construcciones indebidas.**

En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en este libro y la de construcciones y en los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos, en todo o en parte, la multa será de 5 SBU, sin perjuicio de que el Director de Obras Públicas por intermedio de la Comisaría de Construcciones ordene la demolición de la construcción hecha con infracción a las disposiciones legales, luego de la emisión de un informe de la Dirección de Planificación, aun cuando ésta hubiere sido completamente terminada y con un informe emitido por la comisaría de construcciones y/o la dirección de Obras Públicas, y se recaudarán mediante pago directo en Tesorería o por la vía coactiva y con apremio real.

**Del pago del impuesto predial** – El pago del impuesto predial de la Propiedad Horizontal, se efectuará bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada en planos para vivienda o fines comerciales e industriales sin inicio de construcción, pagará los impuestos prediales a partir de los quince meses (15) de su aprobación siempre y cuando exista construcción, y verificado mediante informe solicitado y elaborado por el Registrador de la Propiedad, quien

indicará si los locales o departamentos están registrados y el informe previa inspección elaborado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

2.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada con inicio de construcción para vivienda o fines industriales y o comerciales pagará los impuestos prediales después de los doce meses (12) meses de su aprobación (un año) y verificado mediante informe solicitado y elaborado por el Registrador de la Propiedad, quien indicará si los locales o departamentos están registrados y el informe previa inspección elaborado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

3.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada existiendo la construcción para vivienda o fines industriales y o comerciales pagará los impuestos prediales a partir de la fecha de su aprobación o declaratoria.

4.- Si una declaratoria de Propiedad Horizontal sufriera retraso en el proceso de construcción por efectos de casos naturales o fortuitos, deberá ser notificada por la parte interesada con seis meses de anticipación con toda la documentación de soporte caso contrario se procederá a lo expresado en el numeral dos de este artículo.

5.- Si por efectos naturales o fortuitos justificados no exista construcción de uso inmediato o habitable a partir de los 12 o más meses, desde la aprobación de la propiedad horizontal, el interesado pagará los impuestos prediales solo por el terreno.

#### **Del ingreso al sistema catastral. –**

La información se ingresará al sistema catastral la declaratoria de la Propiedad Horizontal cuando:

1.- La propiedad Horizontal sea aprobada o declarada existiendo la construcción o fines industriales y o comerciales.

2.- Se ingresará al sistema catastral, la aprobación de la Propiedad Horizontal, a partir de los primeros seis (6) meses de su aprobación, siempre y cuando exista un informe técnico, verificado y emitido por las Direcciones Avalúos y Catastros y Obras Públicas, que indique en qué condiciones está la construcción para su habitabilidad o uso.

#### **De las modificaciones o rectificaciones. –**

Para fines de proceder a las modificaciones o rectificaciones en las alícuotas ingresadas al sistema digital catastral que se presenten, el procedimiento estará

bajo la responsabilidad de las Direcciones de Obras Públicas, Avalúos y Catastros y Financiera, quienes actuarán en base a informes técnicos para su aplicación.

**De la tabla de lotes mínimos de proyectos declarados en propiedad horizontal en el cantón Atacames.**

<b>TABLA DE LOTEES MINIMOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>			
<b>N°</b>	<b>Tipo de declaratoria de propiedad horizontal</b>	<b>Dimensión mínima de locales</b>	<b>Relación Frente/Fondo</b>
1	Declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales en horizontal (casas o Departamentos)	<b>De 15 a 30m2</b>	<b>De acuerdo a lo que estipula este libro</b>
2	Declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales en vertical (Departamentos, locales comerciales oficinas)	<b>De 15 a 30m2</b>	<b>De acuerdo a lo que estipula este libro</b>
3	Declaratoria en urbanizaciones o fraccionamientos en propiedad horizontal	<b>300m2</b>	<b>15m x 20m</b>

**Del procedimiento para obtener la aprobación de declaratoria de propiedad horizontal de conjuntos habitacionales y edificios.**

El procedimiento para la aprobación de una declaratoria de propiedad horizontal contempla ocho instancias que son:

<b>PROSEDIMIENTO DE APROBACION DE PROYECTOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO</b>	<b>DURACION DE APROBACION DE LAS ETAPAS</b>
1	Aprobación del informe básico	10 DIAS LABORABLES
2	Aprobación del Anteproyecto	10 DIAS LABORABLES
3	Aprobación del proyecto definitivo	18 DIAS LABORABLES
4	Aprobación por parte de la Comisión de Planificación	8 DIAS LABORABLES
5	Aprobación por parte del Concejo Municipal el fraccionamiento y la ordenaza en dos instancias.	15 DIAS LABORABLES
6	Traspaso notarizada de la transferencia de áreas verdes y comunales a favor del GADMA.	8 DIAS LABORABLES
7	Inscripción de la resolución notarizada en el Registro de la propiedad	8 DIAS LABORABLES
8	Inscripción del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal en la Dirección de Catastros del GADMA.	15 DIAS LABORABLES
<b>TOTAL DE TIEMPO</b>		<b>92 DIAS LABORABLES</b>

**1.- APROBACION DEL INFORME BASICO**

**De la instancia de aprobación para declaratoria de propiedad horizontal. –**

Los requisitos generales para presentar el informe básico y su aprobación en la Dirección de Planificación, para declaratoria de propiedad horizontal son los siguientes: –

<b>REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	Especie valorada varios trámites (Solicitud para realizar la aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal dirigida al Director de Planificación)	Indispensable
2	Línea de fábrica actualizada	Indispensable
3	Copia de escritura o título de propiedad	Indispensable
4	Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o Ruc	Indispensable
5	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.	Indispensable
6	Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado.	Indispensable
7	Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.	Indispensable
8	Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (creación de claves catastrales).	Indispensable
9	Cambio de uso del suelo por parte del Concejo Municipal	Indispensable
10	Del pago del 2X1000 del avalúo catastral del bien inmueble, más 12.5 % de bomberos.	Indispensable
11	Perfectibilidad de servicios básicos emitidas por las direcciones correspondientes, o las empresas publicas correspondientes.	Indispensable
12	Información digital de los documentos en PDF.	Indispensable
13	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De los requisitos técnicos para presentar la aprobación de declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>REQUISITOS TECNICOS PARA APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Indispensable
2	Cuatro copias del Plano del levantamiento topográfico del inmueble a declarar en propiedad horizontal, de acuerdo a requisitos de planos especificados en el siguiente Artículo.	Indispensable
3	Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos de la Municipalidad.	Indispensable
4	Certificada de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica y telefonía otorgados por las respectivas empresas	Indispensable
5	Certificado de intersección ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente, o Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad.	Indispensable

6	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT, del profesional técnico responsable del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
7	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional y el propietario.	Indispensable
8	Copia de cedula del profesional responsable	Indispensable
9	Documentación General escaneada.	Indispensable
10	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la entrega de requisitos técnicos para proyectos en declaratoria de propiedad horizontal para el informe básico.**

<b>CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS PARA PROYECTOS EN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	<b>Presentación del plano topográfico:</b> debidamente levantado con firma del topógrafo y del profesional responsable y propietario/s, estos planos podrán ser en formato A1 de la declaratoria de propiedad horizontal, los mismos que contemplan los siguientes aspectos: Los planos topográficos serán elaborados a escala, sobre plano actualizado, conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, esteros, ríos, quebradas, loteamiento y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, y los nombres de los colindantes e identificación de estos de acuerdo a la línea de fábrica, obtenido con anterioridad, estos planos podrán ser en formato A1 y a escala conveniente.	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar la declaratoria de propiedad horizontal , su firma en el plano de cada uno de estos.	Indispensable
3	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
4	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
5	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la duración del trámite para aprobación del informe básico para declaratoria de propiedad horizontal. –**

Los días laborables serán contados a partir de la entrega de documentación completa escrita y digital, y su respectiva solicitud para realizar el trámite en la Dirección de Planificación.

<b>TIEMPO REQUERIDO PARA LA APROBACIÓN DEL INFORME BASICO DE PROYECTOS EN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>
--

N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Aprobación del informe básico por parte de la Dirección de Planificación	10 días laborables
<b>TOTAL DIAS TRAMITE</b>		<b>10 días laborables</b>

### **Del costo del trámite de la aprobación del informe básico para proyectos en declaratoria de propiedad horizontal. –**

De acuerdo a lo que estipula este libro en lo referente a tasas, o el Plan de Uso del Suelo.

## **2.- APROBACION DEL ANTEPROYECTO**

### **De la instancia de aprobación del Anteproyecto para proyectos en declaratoria de propiedad horizontal. –**

De los requisitos generales para presentar el anteproyecto y su aprobación en la Dirección de Planificación, para declaratoria de propiedad horizontal serán los siguientes:

<b>REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación), solicitud de aprobación del proyecto para declarar en propiedad horizontal para la aprobación del Anteproyecto.	Indispensable
2	Toda la documentación general y del informe básico en formato digital, en los formatos correspondientes	Indispensable
	Informe técnico de haber sido aprobado el informe básico del fraccionamiento por parte de la Dirección de Planificación	Indispensable
3	Resolución de aceptación del cambio de uso el suelo por el Concejo Municipal.	Indispensable
4	Plano del anteproyecto a escala 1: 1000,	Indispensable
5	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

### **De los requisitos técnicos para presentar el anteproyecto de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>REQUISITOS TECNICOS PARA APROBACION DE PROYECTOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Indispensable
2	Cuatro copias del Plano en formato AutoCAD, del ante-proyecto de declaratoria de propiedad horizontal a aprobar,	Indispensable

	(arquitectónicos, ingenierías, y memorias si el proyecto lo amerita),	
3	Documento de responsabilidad profesional, en original debidamente firmado.	Indispensable
4	Escaneo de la cedula y papeleta de votación del profesional responsable.	Indispensable
5	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT.	Indispensable
6	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la entrega de requisitos técnicos para presentar el anteproyecto de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS PARA PROYECTOS EN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	<b>Presentación del plano del anteproyecto:</b> en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico, se implantarán los lotes del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , áreas verdes, áreas comunales, y otros que contemple el anteproyecto del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas identificadas del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , y el linderaje de cada uno de los lotes a urbanizar con sus respectivas medidas en m2, y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación.	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , su firma en el plano de cada uno de estos.	Indispensable
3	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
4	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
5	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la duración del trámite para aprobación del anteproyecto de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>TIEMPO REQUERIDO PARA LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
1	Aprobación del anteproyecto por parte de la Dirección de Planificación	10 días laborables

<b>TOTAL DIAS TRAMITE</b>	<b>10 días laborables</b>
---------------------------	---------------------------

### **Del costo del trámite para la aprobación del anteproyecto de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

De acuerdo a lo que estipula este libro en lo referente a tasas, o el Plan de Uso del Suelo

### **3.- APROBACION DEL PROYECO DEFINITIVO.-**

### **De la instancia de aprobación del Proyecto Definitivo para declaratoria de propiedad horizontal. –**

De los requisitos para presentar la aprobación del Proyecto Definitivo de para declaratoria de propiedad horizontal. –

<b>REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION DE PROYECTOS PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTCION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para la aprobación del proyecto definitivo de la declaratoria de la propiedad horizontal dirigida al Director de Planificación)	Indispensable
2	Digitalización de los documentos del Informe básico y del anteproyecto en sus formatos correspondientes.	Indispensable
	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas.	Indispensable
3	Entrega del proyecto arquitectónico a escala requerida	Indispensable
2	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas.	Indispensable
	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias.	Indispensable
3	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita	Indispensable
4	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario,	Indispensable
5	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones,	Indispensable
6	Borrador de la ordenanza con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección.	Indispensable
7	Borrador del reglamento a aprobar por los condóminos	Indispensable
8	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes.	Indispensable
9	Toda la documentación de la aprobación del informe básico, anteproyecto y proyecto definitivo en digital.	Indispensable
	Un CD de respaldo magnético en AutoCAD., de toda la información.	
10	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la entrega de requisitos técnicos para la aprobación del proyecto definitivo para declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS PARA PROYECTOS EN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>ESTADO DE LA DOCUMENTACION</b>
1	<b>Presentación del plano del proyecto definitivo:</b> en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico, se implantarán los lotes del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , áreas verdes, áreas comunales, y otros que contemple el anteproyecto de fraccionamiento, el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas identificadas del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal , y el linderaje de cada uno de los lotes a urbanizar con sus respectivas medidas en m2, y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación.	Indispensable
2	<b>Presentación de planos hidro-sanitarios:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
3	<b>Presentación de planos Eléctricos:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
4	<b>Presentación de planos de comunicación:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
5	<b>Presentación de planos Arquitectónicos e ingenierías de las obras a realizar en áreas verdes, y comunales:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
6	<b>Planos de la forma de emplazamiento de viviendas:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
7	<b>Planos de los lotes que quedan en garantía por construcción e infraestructura:</b> se presentaran en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento de declaratoria de propiedad horizontal .	Indispensable
8	Quando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar la declaratoria de propiedad horizontal , su firma en el plano de cada uno de estos.	Indispensable
9	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable

10	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
11	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
12	Encarpetado en folder de <b>color verde</b> .	Indispensable

**De la documentación para la aprobación del proyecto definitivo para declaratoria de propiedad horizontal. –**

Para la aprobación del informe básico, anteproyecto, y proyecto definitivo se deberá tomar en cuenta que la información general deberá estar actualizada en cada una de las etapas y no podrá obtener la aprobación sin este requisito.

**De la información final digital del proyecto definitivo para declaratoria de propiedad horizontal. –**

Esta información contendrá en forma escrita y digital todo el proceso de aprobación **para declaratoria de propiedad horizontal**, de todas las etapas, informe básico, anteproyecto, proyecto definitivo, con esta información se pasará a la siguiente etapa.

**De la aprobación del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planificación para declaratoria de propiedad horizontal. –**

Con toda la documentación entregada del informe básico, anteproyecto escrita y digital se aprobará el proyecto definitivo en tiempo estipulado.

<b>TIEMPO REQUERIDO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO POR LA DIRECCION DE PLANIFICACION</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
1	Aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal por parte de la Dirección de Planificación el informe favorable.	8 días laborables
2	Aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal de las ingenierías por parte de la Dirección de OOPP y la emisión del informe favorable.	8 días laborables
3	Sellado por parte de la Dirección de Planificación de los planos del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal	2 días laborables
<b>TOTAL DIAS TRAMITE</b>		<b>18 días laborables</b>

**De las garantías por ejecución de obras para Declaratoria de propiedad horizontal**

<b>PORCENTAJE DE GARANTIAS SEGÚN EL TIPO DE PROYECTO PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>				
<b>N°</b>	<b>TIPO DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>PORCENTAJE DE LOTES A HIPOTECAR/SEGÚN</b>	<b>PORCENTAJE DE LOTES A DESHIPOTECAR POR EL 50% DE</b>	<b>PORCENTAJE SOBRANTE PARA LA</b>

		CASO DEL FRACCIONAMIENTO	OBRAS CUMPLIDAS	TERMINACION DE OBRAS
1	Declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales en horizontal (casas o Departamentos)	De acuerdo a lo que estipula este libro u otros instrumentos	50%	50%
2	Declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales en vertical (Departamentos, locales comerciales oficinas)	De acuerdo a lo que estipula este libro u otros instrumentos	50%	50%
3	Declaratoria en urbanizaciones o fraccionamientos en propiedad horizontal	De acuerdo a lo que estipula este libro u otros instrumentos	50%	50%

### **Del costo del trámite para la aprobación del Proyecto Definitivo de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

De acuerdo a lo que estipula este libro en lo referente a tasas, o el Plan de Uso del Suelo lo especifica, que el GADMA tiene.

#### **4.- APROBACION POR PARTE DE LA COMISION DE PLANIFICACION.-**

### **De los requisitos para el informe de la Comisión de Planificación para la aprobación de las declaratoria de propiedad horizontal. –**

<b>TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACIÓN EN LA COMISION DE PLANIFICACION</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para la aprobación del proyecto definitivo del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal dirigida al Director de Planificación), para la aprobación por parte de la comisión de planificación	8 días laborables
2	Aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal remitida por parte de la Dirección de Planificación del informe favorable, a la Comisión de Planificación.	
	Informe (favorable para la discusión en el pleno del concejo), de la ordenanza borrador que regulara la declaratoria de propiedad horizontal , después de remitida la información por parte de la Dirección de Planificación	

#### **5.- APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL .-**

### **De las aprobaciones para declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Municipal.**

<b>TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
1	Informe de la comisión de planificación, para que se coloque en el orden del día la aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal y su ordenanza.	15 días laborables
2	Informe <b>(FAVORABLE PARA LA DISCUSIÓN EN EL PLENO DEL CONCEJO)</b> , de la ordenanza que regulara la declaratoria de propiedad horizontal .	

**Del costo del trámite para la aprobación del Proyecto Definitivo de para declaratoria de propiedad horizontal. –**

De acuerdo a lo que estipula este libro en lo referente a la tasas de la Dirección de Planificación y catastros.

**6.- DEL TRASPASO NOTARIZADO DE LA TRANSFERENCIA DE AREAS VERDES Y COMUNITARIAS AL GADMA .-**

**Del traspaso de áreas verdes y comunitarias al GADMA.**

El urbanizador antes de la inscripción y notarizada la resolución del Concejo de Aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, realizará una escritura pública a favor del GADMA que será inscrita en el Registrador de la Propiedad, del traspaso de las áreas verdes, vías y áreas comunales a favor de la Municipalidad, con este documento se podrá inscribir la resolución en el Registro de la Propiedad.

Estos tiempos son estimados ya que dependen de instituciones que tienen sus tiempos estipulados para estos trámites.

<b>TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
1	Escritura pública a favor del GADMA del traspaso de áreas verdes, Vías y áreas comunales	8 días laborables
<b>TIEMPO TOTAL</b>		<b>8 días laborables</b>

**7.- INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN NOTARIZADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**De la inscripción de la resolución en el registros de la propiedad de la declaratoria de propiedad horizontal.**

La inscripción en el registro de la propiedad de la resolución de la aprobación del Concejo Municipal del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal y la ordenanza.

Estos tiempos son estimados ya que dependen de instituciones que tienen sus tiempos estipulados para estos trámites.

<b>TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
<b>1</b>	Inscripción de la resolución y la ordenanza de aprobación del declaratoria de propiedad horizontal notariada.	8 días laborables
<b>TIEMPO TOTAL</b>		<b>8 días laborables</b>

### **8.- INSCRIPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EN LA DIRECCIÓN DE CATASTROS DEL GADMA..-**

**De la inscripción del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal en la Dirección de Catastros. –**

Se deberá inscribir la resolución y la ordenanza en la Dirección e Catastros y obtener los números catastrales de cada uno de los lotes del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, el tiempo estipulado será:

<b>TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES</b>		
<b>N°</b>	<b>DOCUMENTACION A ENTREGAR</b>	<b>TIEMPO/DIAS LABORABLES</b>
<b>1</b>	Inscripción de la resolución, ordenanza, o declaratoria de propiedad horizontal, de aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal notariada.	15 días laborables
<b>TIEMPO TOTAL</b>		<b>15 días laborables</b>