

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ.

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 264 de la Constitución establece entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales en sus numerales 2 y 5, a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; a crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas literal a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

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

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

Que, es necesario que el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá establezca los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 literal a) concede atribuciones al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

En uso de sus facultades constitucionales y legales expide:

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

TITULO I CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 1.- Ámbito.- 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.- 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 corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Ámbito Territorial.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del cantón Cumandá; y, en la Ordenanza que establece la delimitación urbana y de expansión urbana de la cabecera Cantonal de Cumandá.

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

Art. 4.- 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 Desarrollo Urbano Cantonal, y, con la presente Ordenanza.

Art. 5.- Están incluidos dentro de esta Ordenanza los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 6. - Los programas habitacionales que se 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. Conjunto habitacional mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 7.- 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. 8.- 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, 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. 9.- Aprobaciones no municipales.- Las edificaciones que se sometan al régimen de propiedad horizontal deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 10.- Normas.- Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse adicionalmente a las siguientes normas:

1. Para el aprovisionamiento de agua potable cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común tendrán medidor independiente.
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 general del edificio el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
3. En el sistema eléctrico cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 11.- Áreas comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal se clasifican en:

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

Art. 12.- Normas de diseño.- Las áreas indicadas en los tres literales anteriores excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y Proyectos y las empresas de servicios público. Los espacios

indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados, y se exigirán cuando la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal contenga veinte o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) será exigible a partir de diez unidades de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados 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 por cada unidad adicional.

Art. 13.- Entrepisos y mezanines.- En los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja comunicado o adscrito a ésta y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que los propietarios de estos locales no podrán realizar la transferencia de dominio de éstos ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 14.- 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 deberán protocolizarse en una de las notarías del Cantón Cumandá e inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil, previo a su registro catastral.

Art. 15.- 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. 16.- 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:

- 1.- Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- 2.- Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.
- 3.- Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 17.- 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 línea de fábrica expedido por el Departamento de Planificación y Proyectos.

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

- 1.- Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.20 metros entre ejes.
- 2.- Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros.
- 3.- Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.

Art. 18.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes; las paredes serán de ladrillo, bloque de cemento o similar.

Art. 19.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Empresa de Agua Potable juzgará las condiciones de presión de servicio de agua 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.

Art. 20.- 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. 21.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínimo de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.

Art. 22.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El mezanine será considerado como un piso adicional.

Art. 23.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 24.- Se exigirá un espacio para aparcamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En viviendas de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 25 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Art. 25.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas, cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

Art. 26.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en propiedad horizontal, el Departamento de Planificación y Proyectos se exigirá previamente los informes favorables de las empresas 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 Municipal de Cumandá.

Art. 27.- El Departamento Planificación y Proyectos previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, Telefónica, Agua Potable, Alcantarillado, Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá, revisarán la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.

Art. 28.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan estos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Art. 29.- Los diafragmas o entramados de entrepisos que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Resistencia al fuego.
2. Atenuación acústica de 30 decibeles.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0,10 m entre las propiedades superpuestas.

Art. 30.- Las techumbres deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos según el caso:

- 1.- Hasta 2 pisos Techumbre: madera; cielo cualquiera; cubierta no combustible.
- 2.- Hasta 6 pisos Techumbre: madera tratada con retardador al fuego; cielo no combustible; cubierta no combustible.
- 3.- Hasta 9 pisos Techumbre: metálica; cielo no combustible; cubierta no combustible.
- 4.- Hasta 15 pisos Techumbre: losa de hormigón; cielo losa de hormigón; cubierta no combustible.
- 5.- Sobre 15 pisos Techumbre: losa de hormigón; cielo losa de hormigón; cubierta terraza accesible.

Art. 31.- 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, será no superior a 40 metros.

Art. 32.- 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 metros. 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. 33.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los propietarios o copropietarios del edificio, deberán consultar la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 34.- 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, así mismo como 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 ni techarse.

Art. 35.- 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 y su Reglamento General, 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 extender los servicios 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.
- 4.- Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo de 1.20 metros.

Art. 36.- Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director del Departamento Planificación y Proyectos, 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. 37.- 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 construcción, 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 acompañará al Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente aprobado por el Departamento de Planificación y Proyectos 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 recepta 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, Reglamento General y la presente Ordenanza.

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción la obligación de requerir de la Dirección de Planificación 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. Se protocolizará ante Notario conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 38. Ascensores y Montacargas.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las normas oficiales y a las disposiciones siguientes:

1. Los sistemas electromecánicos de los ascensores corresponderá a la Dirección de Planificación y Proyectos exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente.

Además de los documentos anexos que se requieren para el permiso municipal, se acompañará un plano detallado de la instalación de ascensores o montacargas en aquellos edificios que utilicen este servicio. Este plano se compondrá de las plantas y secciones que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja, escotillas; como también todos los detalles de la cabina.

2. Todo edificio de 4 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo con informe favorable de la Dirección de Planificación podrá autorizar sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se cumpla con las demás normas establecidas en esta Ordenanza.

3. En edificios destinados a oficinas el número, ubicación y características de los ascensores proyectados, se justificará mediante un estudio de tráfico que deberá aprobarse por la Dirección de Planificación, junto con los planos del edificio. Este estudio de tráfico deberá presentarse firmado por un ingeniero o Arquitecto.

4. En edificios destinados a departamentos, la dotación de ascensores atenderá lo siguiente:

a) Se utilizará a lo menos un ascensor en edificios que tengan 4 a 6 pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m².

b) En los edificios que dispongan de un solo ascensor, se mantendrá de repuesto un motor principal y una bobina o motor de freno.

c) En edificios de departamentos que tengan 6 o más pisos, que no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros o uno de los pasajeros y otro de servicio, siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.

- d) En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.
- e) Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes se podrá autorizar la instalación y el uso de ascensores sin puerta de cabina en edificios de departamentos, oficinas y establecimientos industriales, solo bajo las siguientes condiciones.
- f) La velocidad de régimen máxima admisible no debe exceder de 0,75 m por segundo.
- g) La distancia entre el muro frontal de la caja de ascensor y los montantes laterales del marco de entrada de la cabina no debe ser superior a 20mm.
- h) Las puertas de piso, que deben ser del tipo de abatir metálica o corredizas se instalará en forma tal que el muro de caja de ascensor en el lado del acceso junto con las puertas mencionadas, sus marcos, quincallería, ventanillas y demás elementos, formen un solo plano vertical sin salientes.
- i) Los muros frontales de las cajas de ascensores entre el umbral de una puerta y dintel de la del piso siguiente deberán revestirse o terminarse con material de textura similar al de las puertas mismas, de modo que presente una superficie dura, resistente, lisa y a plomo con los marcos, pisaderas y puertas en todo el ancho de la caja. No se admitirán estucos ásperos ni terminación a yeso, ni tolerancias mayores de 3 mm en las diferencias de plomos.

En lugar visible del hall de ascensores se colocará un aviso que exprese que el ascensor no tiene puerta de cabinas y la capacidad de personas que este puede transportar.

- j) El área bruta de la plataforma de todo ascensor de pasajeros será función de la capacidad del ascensor y su valor no podrá ser inferior a los siguientes:

N° personas	área bruta m2
6	1,25
8	1,65
10	2,15
13	2,60
16	3,25
19	3,60
22	4,00
25	4,50

- k) La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común subdividida transversalmente al nivel de cada piso por vigas de modo que la caja del ascensor sea independiente.

La caja terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio libre ubicado entre el nivel de la última parada y el piso de la sala de máquinas.

Tanto la profundidad del pozo como la altura del espacio libre superior que son fundamentalmente función de la velocidad del ascensor, no podrán ser inferiores a los valores siguientes:

Velocidad (m/ seg.)	Ascensores de pasajeros		Ascensores montacargas y montacamillas	
	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)
0,25	-	-	1,40	4,60
0,37	-	-	1,40	4,85
0,50	1,10	4,65	1,40	4,85
0,75	1,20	4,75	1,40	5,00
1,00	1,20	4,80	1,40	5,00
1,25	1,40	4,80	1,40	5,00
1,50	1,40	4,80	1,40	5,00
1,75	1,70	5,00	1,70	5,65
2,00	2,50	7,40	2,50	7,40
2,50	2,50	7,40	2,50	7,40
3,00	2,70	7,60	2,70	7,60
3,50	3,10	8,00	-	-
4,00	3,70	8,50	-	-

La sala de máquinas será de construcción sólida, de dimensiones suficientemente amplias para permitir una disposición adecuada de la maquinaria, con acceso fácil y proporcionado al tamaño de los elementos que se instalarán en su interior, con ventilación adecuada, iluminación artificial suficiente, y cerrada con puertas, resistencia al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de este, deberán instalarse en cables armados o en tuberías de acero, afianzados sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que una la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos.

No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja del ascensor ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de empalme, así como tampoco ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.

CAPÍTULO III

DE LA DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 39.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá estar al día en el pago del impuesto predial vencido y haber obtenido el respectivo permiso de Construcción.

1. Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Secretaría General los siguientes documentos:
2. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
3. Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
4. Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
5. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente permiso de Construcción.
6. Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua y desagüe.
7. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
8. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.

Art. 40. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Secretaría General los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
2. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y copia de la tabla de alícuotas suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
4. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad 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 firmado por un ingeniero civil.

5. Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas.

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

7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de Corporación Nacional de Telecomunicaciones en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas.

Art. 41.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

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

b. Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones el Director del Departamento de Planificación deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se haya establecido para cada caso, caso contrario se aplicará lo dispuesto en esta ordenanza o en la correspondientes resolución del Concejo Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Deróguese la ordenanza 113 del 19 de octubre del 2010, o disposición contraria a la presente ordenanza.

SEGUNDA.-Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y El Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de la Municipalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cumandá, a los 22 días del mes de marzo de 2016.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

CERTIFICACIÓN:

El Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda CERTIFICA que LA ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN CUMANDÁ, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 8 de marzo del 2016, y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 22 de marzo del 2016.

Cumandá, 23 de marzo del 2016.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, martes 29 de marzo de 2016. De conformidad con lo que dispone el Art. 322; y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y de Descentralización. El Sr. Marco Elí Maquisaca Silva Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, SANCIONA y dispone la promulgación de LA ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN CUMANDÁ.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Razón. Sancionó y firmó la presente ordenanza que antecede el Sr. Marco Elí Maquisaca Silva Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Cumandá, martes 29 de marzo de 2016.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ