

**EI I. CONCEJO MUNICIPAL DE MILAGRO  
CONSIDERANDO**

Que, el Régimen de la Propiedad Horizontal tiene por objeto estimular el desarrollo urbano de las ciudades, facilitando la construcción de grandes edificios y su división entre varios propietarios, sean estas personas naturales o jurídicas, que pueden ser dueños, parcialmente de un piso, departamento o local.

Que la Ley de Propiedad Horizontal, Art. 19 le corresponde a las Municipalidades la atribución de determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse los edificios sometidos a este Régimen, así como de expedir en cada caso, la declaración que autorice su construcción.

Que, la vigente Ordenanza Municipal de 9 de enero de 1975, contiene disposiciones no acordes con los principios universales establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, publicado en el Registro Oficial N° 396 de 23 de Agosto de 2001.

Que, es indispensable dictar un Reglamento que contemple aspectos básicos para la valoración de los inmuebles, en observación de las Normas establecidas en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal de 23 Agosto 2001

En uso de sus atribuciones

**EXPIDE:**

La siguiente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACION Y LA VENTA DE INMUEBLES, POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON MILAGRO.**

**Art. 1.- ALCANCE DE LA ORDENANZA.-** La presente sección 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 aplicara lo determinado en dichas Normas.

**Art. 2.- OBJETO.-** Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deban sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 3.- AMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.-** Todos los inmuebles declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General y los Reglamentos

*R*  
*es*

Internos que se dicten para su 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 de que el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las Normas del presente Reglamento General se aplicaran diferenciando el destino por el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**Art. 4.- OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR CUMPLIMIENTO.-** Las Normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declaren en propiedad horizontal, su Reglamento y la presente Ordenanza, por lo tanto son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios usuarios, acreedores anticríticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

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, su Reglamento y la presente Ordenanza.

**Art. 5.- DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.-** En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, 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.

**Art. 6.- SE ENTIENDE COMO BIENES COMUNES.-** Se reportan bienes comunes y de dominio inalienable indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales sobre el terreno sobre el cual se ha construido en inmueble en propiedad horizontal, las acometida centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



**Art. 7.- DERECHOS INSEPARABLES.-** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de estos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos de este Reglamento General.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrítico, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal. Los bienes comunes sometidos a régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedara establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaración de Propiedad Horizontal.

**Art. 9.- EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-** No podrá inscribir las escrituras si no se inserta en ellas la Copia autentica de la correspondiente declaración municipal conforme al Art. 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, que certifique la incorporación al Régimen de la Propiedad Horizontal del Edificio, extendido por el Secretario del Concejo y los Reglamentos de Copropiedad que establecen los Arts. 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**ART. 10.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA O POR CONSTRUIR.-** Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser de hormigón armado y sismo resistente, con pisos y paredes de medianería y exteriores estancas al agua, humedad y ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructuras urbanas o estar dotado de ellos en forma autónoma.

**Art. 11.- 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, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

**Art. 12.- PLANOS PROTOCOLIZADOS.-** Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal individualizaran e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso, independientemente del resto de locales. Tales planos deberán

Contener la ubicación y linderos del inmueble; Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y, ubicación de las instalaciones de luz, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües,

y de los demás bienes comunes; y, protocolizarse en una de las Notarías del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad previo a su registro catastral.

**Art. 13.- 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, previo informe de la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) No se permitirá afectar ni comprometer la funcionalidad de las áreas privadas ni las áreas de las instalaciones comunes.

**Art. 14.- ENTREPISOS Y MEZZANINES.-** En los edificios a construirse o los 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 éstos locales no podrán traspasar el dominio de estos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**Art. 15.- NORMAS.-** Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas.

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

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

En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

**1.- AREAS COMUNES.-** Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- a.- Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- b.- Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- c.- Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
  - Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas entre otros servicios varios.
  - Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
  - Sala común de propietarios.

**2.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Es competencia del Alcalde, 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.

3.- Se comunicará por escrito al interesado el resultado de su solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de tres días, contados a partir de la fecha de la resolución del Alcalde.

4.- Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de Urbanismo, Arquitectura y Construcción deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

**5.- REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANOS Y ALÍCUOTAS:**

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde firmada por los Copropietarios debidamente notariada.
2. Recibo de pago de Tasas por Servicios de Agua Potable
3. Pago de tasa Administrativa por Aprobación de Planos
4. Predio Urbano del año en curso
5. Escrituras Registradas y Catastradas.
6. Cedula de identidad
7. Cuadro de alícuotas modificadas.
8. Planos de relevamiento o Croquis del Área modificada.

**Art.16.- REQUISITOS PARA EDIFICACIONES NUEVAS.-** Si se tratare de edificaciones nuevas se presentará a la D.U.A.C., los siguientes documentos:

- 1 Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
- 2 Pago de Tasa Administrativa de Normas de Construcción y Líneas de Fabrica,
- 3 Recibo de pago de Tasas por Servicios de Agua Potable
- 4 Pagos de predios urbanos del año en curso.
- 5 Seis juegos de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas con sus respectivas tablas de alícuotas.
- 6 Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente permiso de construcción.
- 7 Original y copia del informe de la Empresa Municipal de Agua Potable de Milagro, en el que certifica la aprobación de los planos de instalaciones eléctricas,
- 8 Original y copia del informe de la Empresa Eléctrica Milagro en la que certifica la aprobación de los planos de instalaciones eléctricas.

**Art.17.- REQUISITOS PARA EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ANTERIORMENTE.-** Si se tratare de edificaciones concluidas con anterioridad, siempre que no hubieren transcurrido cuatro años por lo menos, desde la fecha de dicha terminación, se presentará a la D.U.A.C. los siguientes documentos.

- 1 Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
- 2 Recibo de pago de Tasas por Servicios de Agua Potable
- 3 Pago de Tasa Administrativa por Aprobación de Planos
- 4 Pagos de predios urbanos del año en curso.
- 5 Seis juegos de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas con su desagregación y cuadro de alcuotas firmado por un profesional de la arquitectura
- 6 Original y copia del informe técnico de la Empresa Municipal de Agua Potable y alcantarillado, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas
- 7 Original y copia del informe técnico de la Empresa Eléctrica de Milagro en el cual se certifica el buen estado de las instalaciones eléctricas existentes
- 8 Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente registrada y catastrada.
- 9 Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal contiene cuatro o más plantas o diez o más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del benemérito cuerpo de Bomberos de Milagro, donde certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de defensa contra incendios.

#### DISPOSICIONES GENERALES.-

**PRIMERA.-** Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto los notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone.

**SEGUNDA.-** Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo a conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.



Art. 18.- Todo lo que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza se sujetará a las normas señaladas en la Ley y Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que estas fueren aplicables.

Art. 19.- **Derogatoria.**- Derogase la Ordenanza que reglamenta la venta de locales y departamentos, por el sistema de propiedad Horizontal en el Cantón Milagro de fecha 9 de enero 1975, y las disposiciones contempladas en la Ordenanza de Construcción y Ornato del 10 de septiembre del 2002. Esto es, los Arts. 52 al 60 y 84

Art. 20.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los veintiséis días mes de Noviembre del año dos mil siete.



Ing. Juan Bastidas Aguirre



Sr. Nicolás Puig Moreano

**VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO SECRETARIO DEL I. CONCEJO**

**SECRETARIA MUNICIPAL.-** El infrascrito Sr. Nicolás Puig Moreano, Secretario Municipal, **CERTIFICA:** Que la presente Ordenanza **SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACION Y LA VENTA DE INMUEBLES, POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON MILAGRO**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal de Milagro en Sesiones Ordinarias de 13 de Agosto y 26 de Noviembre de 2007, en Primer y Segundo debate respectivamente.



Milagro, 26 de Noviembre de 2007

Nicolás Puig Moreano  
**SECRETARIO DEL ILUSTRE CONCEJO**

De conformidad con lo prescrito, en la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, sanciono la Ordenanza **SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACION Y LA VENTA DE INMUEBLES, POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON MILAGRO** y dispongo su vigencia.



Milagro, 26 de Noviembre de 2007

Ing. Francisco Asán Wonsáng  
**ALCALDE DE MILAGRO**

Ordenanza Municipal # 40-07

8

Sancionó y Ordenó la vigencia de la Ordenanza SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACION Y LA VENTA DE INMUEBLES, POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON MILAGRO, el Ing. Francisco Asán Wonsáng; Alcalde de Milagro, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil siete.

Milagro, 26 de Noviembre de 2007



*Nicolás Puig Moreano*  
Sr. Nicolás Puig Moreano  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACIÓN Y LA VENTA DE INMUEBLES, POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTON MILAGRO, se publicó en el Semanario Prensa "La Verdad", edición # 1293 de Diciembre 08 de 2007, páginas Nos. 26 y 27; y, Registro Oficial No. 230, del día Miércoles 12 de Diciembre de 2007.

Milagro, 19 de Diciembre de 2007



*Nicolás Puig Moreano*  
Nicolás Puig Moreano  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO