



ORDENANZA 123-2018

EL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO

- Que** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 del 20 de octubre de 2008, con reforma por Sentencia 018-18-SIN-CC del 1 de agosto del 2018, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que** en el literal a) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre del 2010 con reforma del 21 de mayo del 2018, sobre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado dice: *“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** en el literal x) del artículo 57 ibídem, sobre las atribuciones del Concejo Municipal, establece: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;
- Que** en los incisos primero y segundo del artículo 424 ibídem, que sobre las áreas verde, comunitaria y vías, dispone: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación*



municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...);

Que en los incisos primero y segundo del artículo 470 ibídem, sobre los fraccionamientos, dice: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.*

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada”;

Que en el artículo 4 del REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, publicado en el Registro Oficial 270 de 06 de septiembre de 1999 con reforma del 21 de mayo del 2015, sobre la determinación del inmueble por su naturaleza y fines, estipula: *“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”;*

Que en el artículo 32 ibídem, sobre los órganos administrativos, estipula: *“Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado, en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican...”;*



- Que** en inciso segundo del artículo 17 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, publicado en el Registro Oficial Edición Especial 487 del 3 de febrero del 2016; y, su reforma publicado en el Registro Oficial No. 870 del miércoles 26 de octubre de 2016, sobre el procedimiento para la transferencia de áreas de uso público, verde y comunal, establece: “(...) *En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procediere conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días (60 días) contados a partir de la entrega al beneficiario y notificado a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, esta última notificará (sic) a Sindicatura Municipal a fin de que proceda a protocolizar e (sic) inscribir la documentación respectiva a fin de regularizar la transferencia del área verde. Concluido dichos trámites notificará (sic) a la Dirección de Gestión Financiera para que proceda a la emisión del Título de Crédito para el cobro con un recargo del 20%*”;
- Que** en el artículo 37 ibídem, sobre la declaratoria de propiedad horizontal, estipula: “*Pueden sujetarse al régimen de propiedad las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda como oficinas o comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente*”;
- Que** en el artículo 41 ibídem, sobre áreas verdes y comunales, establece: “*En los proyectos habitaciones realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el 15% o efectuarse el pago correspondiente*”;
- Que** en el artículo 44 ibídem, sobre la declaratoria de Propiedad Horizontal, dispone: “*Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentado a la Municipalidad, previo informe de la comisión*”;
- Que** los cónyuges señores Rafael Gustavo Cisneros Morales y Carmen Patricia Hidalgo Chicaiza, adquirieron un lote de terreno signado con el número A-5, ubicado en la calle Rocafuerte, sitio denominado Sucre, parroquia Tabacundo, cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha, según escritura pública celebrada el 19 de junio de 2009 ante el Doctor Ángel Ramiro Barragán Chauvín, Notario del cantón Pedro Moncayo e inscrito el 3 de julio de 2009. **Posteriormente**, con Resolución Administrativa ICAL 084 DP-GADMCPM emitido por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, protocolizado el 21 de junio del 2018, ante el Doctor Sixto Renán Paredes

7.



Barrera, Notario Primero del cantón Pedro Moncayo e inscrito el 27 de junio del 2018, se RECTIFICAN los datos del inmueble en relación a la superficie, linderos y dimensiones, conforme los siguientes datos: **NORTE.-** Con propiedad del señor Hugo Valencia, en 9,64m; otra, con propiedad de la señora Carmen Vásquez, en 9,62m; otra, con propiedad del señor Segundo Cachipundo, en 9,22m; y otra, con propiedad del señor Manuel Romero, en 10,07m; **SUR.-** Con propiedad del señor Luis Romero, en 10,23m; otra, con propiedad del señor Edison Guerrero, en 7,46m; y, otra con propiedad del señor Segundo Serrano, en 20,50m; **ESTE.-** Con Calle Rocafuerte, en 3,54m; y otra, con propiedad de Segundo Serrano, en 8,53m; y, **OESTE.-** Con propiedad de la señora María Boada, en 13,29m, de una superficie de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (295,58m²);**

- Que** el señor Rafael Gustavo Cisneros Morales, casado, ingresa con Trámite 18993 del 18 de julio del 2018, SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICACIONES NUEVAS, del inmueble ubicado en la calle Rocafuerte, sector Sucre, ciudad de Tabacundo, cantón Pedro Moncayo;
- Que** mediante Oficio Nro. EMELNORTE-DP-2018-0457-OF del 28 de agosto de 2018, el Ing. Alfonso Mauricio Vásquez Brito, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, dice: *"En respuesta al Documento de EMELNORTE-SG-2018-4473-E, me permito informar que la Empresa Eléctrica Regional Norte, tiene la capacidad suficiente para abastecer de energía eléctrica al lote de terreno del Dr. Rafael Gustavo Cisneros Morales con número de cédula 1712597952 ubicado en la calle Rocafuerte entre las calles Sucre y Bolívar de la ciudad de Tabacundo, cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha";*
- Que** en Certificado con oficio No. EP EMASA PM-GG-2016-309-O del 29 de agosto del 2018, el Ing. Patricio Méndez, Gerente General EP EMASA PM, dice: *"El Dr. Rafael Gustavo Cisneros Morales y la Ab. Carmen Patricia Hidalgo Chicaiza, DISPONEN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE en la propiedad en mención, cuyos medidores constan con la siguiente numeración: A10N909020 y A11N917948";*
- Que** de acuerdo al artículo 122 del REGLAMENTO DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS; y, el Art. 42 literal h) de la ORDENANZA MUNICIPAL PEDRO MONCAYO, la construcción no



necesita aprobación de visto bueno de planos, por parte del CUERPO DE BOMBEROS PEDRO MONCAYO;

- Que** se adjunta el Informe Técnico Favorable de Declaratoria de Propiedad Horizontal: PH-003-2018-DP-GAD-MCPM. Ref.: 20834 del 20 de septiembre del 2018, firmado por los señores Arquitectos, Roberto Burbano, Analista de Ordenamiento Territorial; Fausto Suárez, Técnico de Proyectos; e, Ing. Jorge Tulcanaza, Director de Gestión de Planificación;
- Que** mediante Informe No. 19 DC-GADM-PM del 1 de octubre del 2018, la señora concejala Lic. Martha Toapanta, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Cantonal; Sr. José Cacuango, concejal miembro; y, Sr. Arturo Guasgua, concejal miembro, sugieren: *"Aprobar el Proyecto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, de propiedad de los cónyuges: Cisneros Morales Rafael Gustavo y Carmen Patricia Hidalgo Chicaiza (casados), situado en la parroquia Tabacundo, calle Rocafuerte y Sucre, cantón Pedro Moncayo"*;
- Que** en Informe Jurídico No. 073-SM-GAD-MPM-2018 del 18 de octubre del 2018, emitido por el señor Procurador Síndico Municipal, en el segundo inciso de sus conclusiones, dice: *"El proyecto de ordenanza de declaratoria de propiedad horizontal, jurídicamente cumple con lo señalado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), además el articulado propuesto no se contrapone a normativa de mayor jerarquía por lo que es procedente que se continúe con el trámite previsto en la ley"*;
- Que** en sesión ordinaria de concejo celebrado el 18 de octubre del 2018, dentro del Cuarto Punto del Orden del día, mediante Resolución RC 119-2018, el concejo municipal aprobó en Primer debate el proyecto de ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS CÓNYUGES SEÑORES RAFAEL GUSTAVO CISNEROS MORALES Y CARMEN PATRICIA HIDALGO CHICAIZA, UBICADO EN LA CALLE ROCAFUERTE, SECTOR SUCRE, CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA;
- y,

En uso de las atribuciones constitucionales y legales de que se encuentra investido el Concejo Municipal,

EXPIDE:



LA ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS CÓNYUGES SEÑORES RAFAEL GUSTAVO CISNEROS MORALES Y CARMEN PATRICIA HIDALGO CHICAIZA, UBICADO EN LA CALLE ROCAFUERTE, SECTOR SUCRE, CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene como objeto, declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de propiedad de los cónyuges señores Rafael Gustavo Cisneros Morales y Carmen Patricia Hidalgo Chicaiza, ubicado en la calle Rocafuerte, sector Sucre, ciudad de Tabacundo, cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La Ordenanza se aplica al Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble con clave catastral 1704500110010000 de propiedad de los cónyuges señores Rafael Gustavo Cisneros Morales y Carmen Patricia Hidalgo Chicaiza.

Art. 3.- Cuadro de áreas:

AREAS GENERALES	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDO:	487,50m ²
ÁREA TOTAL LOTE:	295,58m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN CANAL:	0,00m ²
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:	0,00m ²
ÁREA DE PASAJE/CAMINO:	0,00m ²

Cuadro de alicuotas:

N°	Uso / Denominación	Nivel	Áreas		Alicuotas	
			Cubiertas (m2)	Descubiertas o Abiertas (m2)	parciales %	totales %
1	DEPARTAMENTO N° 1					27,538
	DEPARTAMENTO N° 1	N+0.20	132,21		20,873	
	PATIO POSTERIOR	N+/-0.00		42,22	6,665	
2	DEPARTAMENTO N° 2					32,041
	DEPARTAMENTO N° 2	N+2.88	138,71		21,899	
	TERRAZA 1 DEL DEPARTAMENTO N° 2	N+8.64		64,24	10,142	
3	DEPARTAMENTO N° 3					32,817
	DEPARTAMENTO N° 3	N+5.76	140,03		22,107	



	TERRAZA 2 DEL DEPARTAMENTO N° 3	N+8.64		67,84	10,710	
4	OFICINAS					7,604
	OFICINAS	N+3.08	44,54		7,032	
	GRADA 1	Varios	3,62		0,572	
TOTAL			459,11	174,30	100,000	100,000
TOTAL AREAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS				633,41		

Cuadro de linderos:

N°	Nivel	Uso	Alicuota %	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	Superior (m ²)	Inferior (m ²)
1	+0.20	DEPARTAMENTO N° 1	27,538	6,27 m. con propiedad de Hugo Valencia / 3,77 m. con propiedad de Carmen Vásquez / 0,89 m. con Patio comunal / 1,24 m. con Patio comunal	7,17 m. con propiedad de Luis Romero / 5,67 m. con propiedad de Edison Guerrero	1,20 m. con Grada y hall comunal / 1,05 m. con Patio comunal / 1,03 m. con Patio comunal / 9,39 m. con Patio comunal	13,04 m. con Patio posterior	126,86 m ² con Departamento N° 2, N+2.88 m. / 5,35 m ² con grada y hall comunal	132,21 m ² con Suelo natural
	+/-0.00	PATIO POSTERIOR		3,37 m. con propiedad de Hugo Valencia	3,06 m. con propiedad de Luis Romero	13,04 m. con Departamento N° 1	13,29 m. con propiedad de María Boada	42,22 m ² con cielo abierto	42,22 m ² con suelo natural
2	+2.88	DEPARTAMENTO N° 2	32,041	6,72 m. con vacío sobre propiedad de Hugo Valencia / 4,43 m. con vacío sobre propiedad de Carmen Vásquez	7,62 m. con vacío sobre propiedad de Edison Guerrero	2,76 m. con Grada y hall comunal / 0,92 m. con Grada y hall comunal / 8,86 m. con vacío sobre Patio comunal	13,07 m. con vacío sobre Patio posterior	138,71 m ² con Departamento N° 3, N+5.76 m.	126,86 m ² con Departamento N° 1, N+0.20 / 5,87 m ² con vacío sobre Patio posterior / 5,98 m ² con vacío sobre Patio comunal
	+8.64	TERRAZA 1 DEL DEPARTAMENTO N° 2		5,00 m. con vacío sobre propiedad de Hugo Valencia	4,98 m. con vacío sobre propiedad de Luis Romero	1,85 m. con circulación comunal / 10,88 m. con Terraza 2 del departamento N° 3	13,08 m. con vacío sobre Patio posterior	64,24 m ² con cielo abierto	62,93 m ² con losa de cubierta del Departamento N° 3, N+8.64 m. / 1,31 m ² con vacío sobre Patio posterior
3	+5.76	DEPARTAMENTO N° 3	32,817	6,72 m. con vacío sobre propiedad de Hugo Valencia / 4,58 m.	7,62 m. con vacío sobre propiedad de Luis Romero /	2,76 m. con Grada y hall comunal / 1,13 m. con Grada y hall	13,07 m. con vacío sobre Patio posterior	62,93 m ² con Terraza 1 del departamento N° 2 / 66,79 m ²	138,71 m ² con Departamento N° 2, N+2.88 / 1,32 m ² con vacío sobre

✂



				con vacío sobre propiedad de Carmen Vásquez	2,83 m. con vacío sobre propiedad de Edison Guerrero	comuna / 8,70 m. con vacío sobre Patio comunal		con Terraza 2 del departamento N° 3 / 10,31 m ² con Circulación comunal, N+8.64 m.	Patio comunal
	+8,64	TERRAZA 2 DEL DEPARTAMENTO N° 3		1,82 m. con vacío sobre propiedad de Hugo Valencia / 4,68m. con vacío sobre propiedad de Carmen Vásquez	5,57 m. con Circulación comunal	0,71 m. con Grada y hall comunal / 1,27 m. con Grada y hall comunal / 8,79 m. con vacío sobre Patio comunal	10,88 m. con Terraza 1 del departamento N° 2	67,84 m ² con cielo abierto	66,79 m ² con losa de cubierta del Departamento N° 3, N+8,64 m. / 1,05 m ² con vacío sobre Patio comunal
4	+3,08	OFICINAS	7,604	2,22 m. con vacío sobre propiedad de Segundo Cachipundo / 10,08 m. con vacío sobre propiedad de Manuel Romero	12,50 m. con vacío sobre propiedad de Segundo Serrano	1,62 m. con vacío sobre Calle Rocafuerte / 1,44 con vacío sobre Calle Rocafuerte / 1,01 m. con vacío sobre Calle Rocafuerte	3,50 m. con vacío sobre Patio comunal	44,54 m ² con Terraza inaccesible, N+5.56 m.	39,69 m ² con Patio comunal, N+/- 0.00 m. / 3,62 m ² con Grada 1 / 1,23 m ² con vacío sobre Calle Rocafuerte, N+/- 0.00
	Varios	GRADA 1		3,45 m. con propiedad de Manuel Romero	3,45 m. con Patio comunal	1,05 m. con Patio comunal	1,05 m. con Patio Comunal	3,62 m ² con Oficina, N+3.08 m.	3,62 m ² con Suelo natural

Área de propiedad comunal:

N°	Uso / Denominación	Nivel	Áreas Cubiertas (m ²)	Área Abiertas (m ²)
1	PATIO COMUNAL	N+/-0.00		113,07
2	GRADA Y HALL COMUNAL	Varios		28,39
3	CIRCULACIÓN COMUNAL EN TERRAZA	N+8.64		10,31
SUBTOTAL			0,00	151,77
TOTAL				151,77

Art. 4.- Reglamento.- Los propietarios deberán elaborar el reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración y de Control del inmueble declarado en propiedad horizontal.

Art. 5.- Naturaleza y fin del inmueble.- La naturaleza del bien inmueble es vivienda.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Con la presente Ordenanza se procederá a actualizar el catastro municipal; se protocolizará en una Notaría Pública del país; y, se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, el 25 de octubre del 2018.



Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera
ALCALDE



Mgs. Rodrigo Pinango
SECRETARIO GENERAL y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General y del Concejo Municipal del cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS CÓNYUGES SEÑORES RAFAEL GUSTAVO CISNEROS MORALES Y CARMEN PATRICIA HIDALGO CHICAIZA, UBICADO EN LA CALLE ROCAFUERTE, SECTOR SUCRE, CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, fue discutido y aprobado en dos debates, en sesiones ordinarias del 18 de octubre del 2018; y, del 25 de octubre del 2018.- Tabacundo a 26 de octubre del 2018.







Mgs. Rodrigo Pinango

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- Tabacundo
a 26 de octubre del 2018.- **EJECÚTESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:**





Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CERTIFICO.- Que la presente **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS CÓNYUGES SEÑORES RAFAEL GUSTAVO CISNEROS MORALES Y CARMEN PATRICIA HIDALGO CHICAIZA, UBICADO EN LA CALLE ROCAFUERTE, SECTOR SUCRE, CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA,** fue sancionada por el Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera, Alcalde del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, el 26 de octubre del 2018.

Tabacundo a 26 de octubre del 2018.





Mgs. Rodrigo Pinango

SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO