



## ORDENANZA 085-2018

### 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 del 15 de febrero 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 reforma a la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el plan físico y ordenamiento del cantón Pedro Moncayo, aprobada y sancionada el 17 de marzo del 2016, publicado en el Registro Oficial 870 del 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** mediante escritura de compraventa protocolizado el 27 de julio de 2007 ante el Doctor Ángel Ramiro Barragán Chauvín, Notario del cantón Pedro Moncayo e inscrito el 13 de agosto del 2007, la señorita Moraima Cecilia Delgado Carrión, soltera, adquiere a Miguel Ramiro Cahueñas Carvajal, casado, el Lote No. 6 ubicado en el barrio San Rafael Dos, calle La Ronda, parroquia Tabacundo, cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha; **posteriormente**, de conformidad con el Plano aprobado mediante Resolución Administrativa No. ICAL-037-DP-GADMCPM de fecha 26 de julio de 2016, emitida por el GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, protocolizado el 19 de agosto del 2016 ante la Doctora Lucía Margarita Giler Vera, Notaria Segunda



del cantón Pedro Moncayo e inscrito el 29 de diciembre del 2016, se RECTIFICA LOS DATOS del inmueble de propiedad de la señorita Moraima Cecilia Delgado Carrión, soltera, en relación a la superficie, linderos y dimensiones: NORTE.- Con propiedad del señor Rodrigo Patricio Cahueñas, en la longitud de veintitrés metros cinco centímetros; SUR.- Con propiedad de la señora Kadota Margarita Cahueñas, en la longitud de veintitrés metros; ESTE.- Con propiedad del señor Luis Enrique Guasgua Cumbal, en la longitud de diez metros cuarenta y dos centímetros; y, OESTE.- Con calle La Ronda, en la longitud de diez metros, de una superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (233,31m<sup>2</sup>);

- Que** la señorita Moraima Cecilia Delgado Carrión, soltera, ingresa con Trámite 11760 del 9 de febrero del 2018, SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICACIONES ANTIGUA, del inmueble ubicado en la ciudad de Tabacundo, barrio San Rafael # 2, calle Transversal 1 y Luis Freile;
- Que** mediante Oficio Nro. EMELNORTE-PE-2018-0420-OF del 19 de marzo de 2018, el Lcdo. Germán Antonio Rosales Naranjo, PRESIDENTE EJECUTIVO DE EMELNORTE, dice: "... de acuerdo al informe técnico adjunto que la propiedad cuenta con tres contadores de energía los cuales se encuentran sin ninguna novedad y están sirviendo a tres departamentos...";
- Que** mediante comunicación del 19 de marzo del 2018 remitida a la señora Moraima Cecilia Delgado Carrión, la Ing. Valeria Olivo, Responsable de la Unidad de Inspectores del Cuerpo de Bomberos Pedro Moncayo, manifiesta: "... después de la revisión del plano de la propiedad, se determina que la construcción no consta de 4 pisos y tiene un área total de 226,720m<sup>2</sup> inferior a 500m<sup>2</sup>, por lo tanto de acuerdo al 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** mediante Informe Técnico: PH-001-2018-DP-GAD-MCPM. Ref.: 13539 del 27 de marzo del 2018, los señores Arquitectos, Roberto Burbano, Analista de Ordenamiento Territorial; Fausto Suárez, Técnico de Proyectos; e, Ing. Jorge Tulcanaza, Director de Gestión de Planificación, emiten el informe de declaratoria de Propiedad Horizontal de la propiedad de Moraima Cecilia Delgado Carrión, soltera;



- Que** mediante Informe No. 06 DC-GADM-PM del 10 de mayo 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 la Srta. Moraima Cecilia Delgado Carrión, estado civil soltera, situado en la parroquia Tabacundo, Barrio San Rafael 2, cantón Pedro Moncayo"*;
- Que** en Certificado 006-2018, del 19 de junio del 2018, el Ing. Patricio Méndez, Gerente General EP EMASA PM, dice: *"De acuerdo a la inspección realizada por el área de Operación y Mantenimiento, existen factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario en la propiedad de la señora en mención, la cual se encuentra ubicada en el Barrio San Rafael, calle s/n de la parroquia Tabacundo"*;
- Que** mediante Informe No. 41-SM-GAD-MPM-2018 del 2 de julio del 2018, el señor Doctor Hernán Rivera Imba, Procurador Síndico Municipal, concluye: *"La ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORITA MORAIMA CECILIA DELGADO CARRIÓN, UBICADO EN EL BARRIO SAN RAFAEL 2, DE LA CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA, 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 del 5 de julio del 2018, dentro del Segundo Punto del Orden del día, con 6 votos a favor, el concejo mediante Resolución RC 079-2018 aprueba en Primer debate el Proyecto de Ordenanza; 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 LA SEÑORITA MORAIMA CECILIA DELGADO CARRIÓN, UBICADO EN EL BARRIO SAN RAFAEL 2, 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 la señorita Moraima Cecilia Delgado Carrión, ubicado en las calles Transversal 1 y Luis Freile, barrio San Rafael 2, 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 1704501013009000 de propiedad de Moraima Cecilia Delgado Carrión, de estado civil soltera.

**Art. 3.- Áreas generales:**

ÁREAS GENERALES	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDO:	226,70m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL LOTE:	233,31m <sup>2</sup>
ÁREA DE PROTECCIÓN CANAL:	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA DE PASAJE/CAMINO:	0,00m <sup>2</sup>

**Art. 4.- Cuadro de linderos:**

Nº	NIVEL	DENOMINACION	NORTE (m)	SUR (m)	ESTE (m)	OESTE (m)	SUPERIOR (m <sup>2</sup> )	INFERIOR (m <sup>2</sup> )
PH 1	+0,2 0	Departamento 1	En 9,57m con Garaje Mancomunado	En 8,61m con Propiedad de Margarita Cahueñas.	En 3,20m con Gradas y 3,80m con Patio 1	En 7,07m con Calle Pública	En 63,61m <sup>2</sup> con Departamen to 2	En 63,61m <sup>2</sup> con Suelo Natural
	+/- 0,00	PATIO 1	En 1,90m con gradas	En 1,90m con Propiedad de Margarita Cahueñas.	En 3,80m con Patio 2	En 3,80m con Departamen to 1.	En 7,22m <sup>2</sup> con Cielo Abierto.	En 7,22m <sup>2</sup> con Suelo Natural.
PH 2	+2,5 2	Departamento 2	En 9,70m con espacio abierto sobre garaje mancomunado y 0,60m con espacio abierto sobre calle pública	En 8,61m con Propiedad de Margarita Cahueñas y 0,60m con espacio sobre calle pública.	En 4,20m con gradas y 3,80m con espacio abierto sobre patio 1	En 8,07m con espacio abierto sobre calle Pública	En 77,35m <sup>2</sup> con Terraza Accesible Mancomunada	En 4,10m <sup>2</sup> con espacio sobre calle Pública; 9,64m <sup>2</sup> con espacio sobre garaje mancomunado y con 63,61m <sup>2</sup> con departament o 1.
PH 3	+/- 0,00	CASA 1	En 9,10m con Garaje Mancomunado	En 9,10m con Propiedad de la Sra.	En 7,00m con Patio 3	En 7,00m con Patio 2	En 63,70m <sup>2</sup> con cielo abierto	En 63,70m <sup>2</sup> con suelo natural



				Margarita Cahueñas.				
	+/- 0,00	PATIO 2	En 1,45m con Garaje mancomunado	En 1,45m con Propiedad de Margarita Cahueñas	En 7,00m con Casa 1	En 3,20m con Gradadas y 3,80m con Patio 1	En 10,15m <sup>2</sup> con Cielo Abierto.	En 10,15m <sup>2</sup> con Suelo Natural.
	+/- 0,00	PATIO 3	1,05m con Garaje Mancomunado	En 1,94m con Propiedad de Margarita Cahueñas	7,06m con propiedad del Sr. Luis Guasgua	En 7,00m con Casa 1	En 10,48m <sup>2</sup> con cielo abierto	En 10,48m <sup>2</sup> con suelo natural
<b>LINDEROS DE ESPACIOS MANCOMUNADOS</b>								
PH 1, PH 2, PH 3	+/- 0,00	GARAJE MANCOMUNADO	23,05m con propiedad del Sr. Rodrigo Cahueñas	En 1,05m con Patio 3; 9,10m con Casa 1; 1,45m con Patio 2; 1,90m con gradadas, y; 9,57m con departamento 2	En 3,36m con propiedad del Sr. Luis Guasgua	En 2,93m con calle Pública	En 9,64m <sup>2</sup> con Departamento 2; en 1,90m <sup>2</sup> con gradadas, y; en 60,54m <sup>2</sup> con cielo abierto	En 72,08m <sup>2</sup> con Suelo Natural
PH 2, PH 3	+/- 0,00	GRADAS	En 1,90m con Garaje Mancomunado	En 1,90m con Patio 1	En 3,20m con Patio 2	En 3,20m con Departamento 1	En 6,08m <sup>2</sup> con Gradadas nivel +2,52	En 6,08m <sup>2</sup> con Suelo Natural
	+2,5 2	GRADAS	En 1,90m con espacio sobre Garaje Mancomunado	En 1,90m con espacio sobre Patio 1	En 1,00m con espacio sobre Garaje Mancomunado; y, en 3,20m con espacio sobre Patio 2	En 4,20m con Departamento 2	En 7,98m <sup>2</sup> con Grada nivel +5,04	En 6,08m <sup>2</sup> con Grada nivel +/- 0,00, y 1,90m <sup>2</sup> con espacio sobre Garaje Mancomunado
	+5,0 4	GRADAS	En 1,90m con espacio sobre Garaje Mancomunado	En 1,90m con espacio sobre Patio 1	En 1,00m con espacio sobre Garaje Mancomunado; y, en 3,20m con espacio sobre Patio 2	En 4,20m con Terraza Accesible Mancomunada	En 7,08m <sup>2</sup> con cielo abierto	En 7,08m <sup>2</sup> con Gradadas nivel +2,52
	+5,0 4	TERRAZA ACCESIBLE MANCOMUNADA	En 9,70m con espacio abierto sobre garaje mancomunado y 0,60m con espacio abierto sobre calle pública	En 8,61m con Propiedad de Margarita Cahueñas; y, 0,60m con espacio sobre calle pública.	En 4,20m con gradadas; y, 3,80m con espacio abierto sobre patio 1	En 8,07m con espacio abierto sobre calle Pública	En 77,35m <sup>2</sup> con Cielo Abierto.	En 77,35m <sup>2</sup> con Departamento 2

3/



**Art. 5.- Cuadro de áreas y alícuotas:**

CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS											
PH	ESPACIO	NIVEL	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			TERRAZA AB.	ÁREA DE TERRENO			ALICUOTA	
			EXCLUSIVA	MANCOMUNADA	TOTAL	MANCOMUN.	EXCLUSIVA	MANCOMUNADA	TOTAL		
1	DEPARTAMENTO 1	+0,18	63,61				28,70			54,18	23,22%
	PATIO 1	+/-0,00					7,22				
	GRADAS	VARIOS		9,95				2,74			
	GARAGE	+/-0,00						15,52			
	TERRAZA	+5,04				34,91					
	<b>SUBTOTAL</b>		63,61	9,95	73,56		35,92	18,26			
2	DEPARTAMENTO 2	+2,52	77,35				34,91			57,11	24,48%
	GRADAS	VARIOS		12,09				3,34			
	GARAGE	+/-0,00						18,87			
	TERRAZA	+5,04				42,44					
	<b>SUBTOTAL</b>		77,35	12,09	89,44		34,91	22,20			
3	CASA 1	+/-0,00	63,70				63,70			122,03	52,30%
	PATIO 2	+/-0,00					10,15				
	PATIO 3	+/-0,00					10,48				
	GARAGE	+/-0,00						37,70			
	<b>SUBTOTAL</b>		63,70		63,70		84,33	37,70			
	<b>TOTAL</b>		204,66	22,04	226,70	77,35	155,16	78,16	233,32	100,00%	

**Art. 6.- Reglamento.-** La propietaria deberá elaborar el reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración y de Control del inmueble declarado en propiedad horizontal.

**Art. 7.- 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 inscriba 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 19 de julio del 2018.



Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera  
**ALCALDE**

M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL Y 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 LA SEÑORITA MORAIMA CECILIA DELGADO CARRIÓN, UBICADO EN EL BARRIO SAN RAFAEL 2, CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, fue discutido y aprobado en dos debates, en sesiones ordinarias del 5 de julio del 2018; y, del 19 de julio del 2018.- Tabacundo a 20 de julio del 2018.

M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- Tabacundo a 23 de julio 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 LA SEÑORITA MORAIMA CECILIA DELGADO CARRIÓN, UBICADO EN EL BARRIO SAN RAFAEL 2, 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 23 de julio del 2018. Tabacundo a 23 de julio del 2018.

M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO**

Handwritten signature or scribble in blue ink.

Handwritten signature or scribble in blue ink.

Handwritten signature or scribble in blue ink.