



# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## EDICIÓN ESPECIAL

**Año II - Nº 1171**

**Quito, jueves 15 de  
octubre de 2020**

**Servicio gratuito**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

14 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PALORA**

**ORDENANZA DE LAS  
EDIFICACIONES SUJETAS  
AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALORA****CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, establece:

**Art. 30.-** 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,

**Art. 66, numeral 26.-** Se reconoce y garantizará a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas,

**Art. 238.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana,

**Art. 240.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales,

**Art. 264, numerales 1 y 2.-** Los Gobiernos Municipales serán responsables de planificar 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, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón,

**Art. 321.-** El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental,

**Art. 415.-** El Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 7 expresa que “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de la circunscripción territorial...”;

**Que**, conforme establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 58, literal b), el cual determina que es atribución de las y Los Concejales presentar proyectos de ordenanzas cantonales en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

**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, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen;

**Que** es necesario que la Corporación Edilicia 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 su Art. 485 concede al Concejo la facultad de establecer las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto;

En ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, expide la siguiente:

### EXPIDE

## ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN PALORA

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1. Objeto. -

**1.1.-** 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.

**1.2.-** 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 el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

#### Art. 2. Ámbito. –

**2.1. Ámbito Territorial.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la ciudad de Palora, tal como este se encuentra definido en la Resolución N° 70-48 del Senado de la República del Ecuador del 29 de abril de 1970, y según Decreto Supremo N° 521 del 22 de junio de 1972, publicado en el Registro Oficial N° 92 del 30 de junio de 1972; y, en la Ordenanza de Delimitación del Área Urbana de la Ciudad de Palora, publicada en la página web del Gobierno Municipal de Palora el 25 de agosto del 2017.

**2.2. Ámbito Jurídico Administrativo.** - 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. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

**Art. 3.-** 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 Ordenamiento Territorial, la Ordenanza que regula y controla la construcción, embellecimiento y ornato, desarrollo y planificación del Cantón Palora; y, con la presente Ordenanza.

**Art. 4.-** 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. 5.-** 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 (dos pisos o más).
- c. Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

**Art. 6.-** 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. 7. 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, de acuerdo con lo que determina la Ley y Reglamento de Defensa Contra Incendios, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y las Normas INEN, 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. 8. 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. 9. Normas.** - Las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente a las normas siguientes:

**9.1.** Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Las áreas de uso común, tendrán medidor independiente y el consumo será pagado por todos los condóminos.

**9.2** Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad, se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector o caja de revisión general del edificio, y la descarga será en la red matriz de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

**9.3.** En el sistema eléctrico, cada unidad habitacional contará con medidor propio; para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes y el consumo será pagado por todos los condóminos.

**Art. 10. Áreas Comunes.** - Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

**10. 1.** Áreas de circulación vehicular y peatonal.

**10. 2.** Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

**10. 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. 11. Normas de Diseño.** - Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y, la Dirección de Obras y Servicios Públicos del GAD Municipal y, las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15.00 m<sup>2</sup>), y se exigirán cuando la edificación sometida al régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) del Art. 10 numeral 10.3, será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda, oficinas o locales comerciales; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20.00 m<sup>2</sup>) 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 (1.00 m<sup>2</sup>) por cada unidad adicional.

**Art. 12. Entrepisos y Mezanine.** - 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 traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**Art. 13. 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 la Notaría del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

**Art. 14. 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. 15.-** 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:

- a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30.00 m<sup>2</sup>.
- b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50.00 m<sup>2</sup>.
- c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75.00 m<sup>2</sup>.

**Art. 16.-** 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 Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) expedido por el Departamento de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

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

- a. Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.50 m entre ejes.
- b. Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 14.00 m.
- c. Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 m libres.

**Art. 17.-** Las construcciones para Propiedad Horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes de polystyreno armado; las paredes serán de ladrillo, bloque o polystyreno armado.

**Art. 18.-** 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 Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Palora (EPMAPAPAL) juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; y la Dirección de Obras y Servicios Públicos dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.

**Art. 19.-** 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. 20.-** Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 m, huella mínima de 0,28 m y contrahuella máxima de 0.19 m, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0.80 m, huella mínima de 0.28 m y contrahuella máxima de 0.19 m.

**Art. 21.-** 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. 22.-** 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. 23.-** Se sujeta a lo establecido en los Arts. 2, 4, 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 125 de la Ordenanza que regula y controla la construcción, embellecimiento y ornato, desarrollo y planificación del Cantón Palora.

**Art. 24.-** Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, exigirá previamente los informes favorables de la EPMAPA-PAL referente al agua potable y alcantarillado, de la empresa eléctrica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

**Art. 25.-** La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, de Agua Potable y Alcantarillado, Cuerpo de Bomberos, revisará la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y del COOTAD. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo Municipal.

**Art. 26.-** Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ley y Reglamento de defensa contra incendios.

**Art. 27.-** Los diafragmas o entramados de entepiso que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Resistencia al fuego, de acuerdo con la Ley y Reglamento de defensa contra incendios
2. Atenuación acústica de 55 decibeles tal como lo establece la OMS (Organización Mundial de Salud), la misma que deberá ser demostrada técnicamente por el diseñador o promotor de la edificación.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0.15m entre las propiedades superpuestas.

**Art. 28.-** 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, no será superior a 40.00 m.

**Art. 29.-** Los pasillos comunes que tengan una superficie no mayor de 300.00 m<sup>2</sup> de oficinas o 500 m<sup>2</sup> de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1.40 m. Este ancho se aumentará en 10.00 cm por cada 100.00 m<sup>2</sup> o fracción de oficinas, o por cada 150.00 m<sup>2</sup> o fracción de departamentos.

**Art. 30.-** Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

**Art. 31.-** 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 0.50 m, que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, como así mismo 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. 32.-** 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, 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 de acuerdo con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos
4. Que, disponga de escaleras de H°A° de un ancho mínimo 1.20 m.

**Art. 33.-** Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial 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. 34.-** 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 edificación, 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 adjuntará para el Notario/a el Certificado de Recepción Definitiva Parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente, aprobado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, 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 recibe 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 y la presente Ordenanza.

La Recepción Definitiva Parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la 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, y se protocolizará ante un Notario/a, conjuntamente con el certificado de Recepción Definitiva Total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 35. 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 Institucional y Ordenamiento Territorial exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente.  
Además del legado de 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 civil y terminaciones de la caja (escotillas), como también todos los detalles de la cabina.
2. Todo edificio de 5 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo, con informe favorable de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial se 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. El mezanine será considerado como un piso adicional.
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 Institucional y Ordenamiento Territorial, 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 al menos un ascensor en edificios que tengan 5 o más pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m<sup>2</sup>. El mezanine será considerado como un piso adicional.
  - 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 no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros, o, uno de pasajeros y otro de servicio,

siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios, cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.

5. En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas (habitaciones) no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio. El mezanine será considerado como un piso adicional.
6. El área bruta de la plataforma de todo ascensor de pasajeros será en función de la capacidad del ascensor y su valor no podrá ser inferior a los siguientes:

N° PERSONAS	ÁREA BRUTA (M <sup>2</sup> )
6	1.25
8	1.65
10	2.15
13	2.60
16	3.25
19	3.60
22	4.00
25	4.50

7. La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común, será 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 en 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
0.375	–	–	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	–	–

- a. 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 resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.
- b. Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de éste, 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.

**Art. 36.-** Todos los requisitos exigidos por esta Ordenanza de Propiedad Horizontal son complementarios a la Ordenanza que regula y controla la construcción, embellecimiento y ornato, desarrollo y planificación del Cantón Palora. En caso de discrepancia prevalecerá ésta última Ordenanza.

### **CAPÍTULO III DE LA DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 37. Requisitos de trámite.** - Para que una edificación sea sometida al régimen de Propiedad Horizontal, el propietario del proyecto deberá estar al día en el pago de impuestos y presentar los certificados de no adeudar (a la municipalidad y a la EPMAPA-PAL); y, haber obtenido el respectivo Permiso de Construcción.

**37.1. Edificaciones nuevas.** - Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

**37.1.1.** Solicitud dirigida al Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario.

**37.1.2.** Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

**37.1.3.** Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

**37.1.4.** Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.

**37.1.5.** Original y copia del informe de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.

**37.1.6.** Copia autenticada de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**37.1.7.** Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Palora, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa contra Incendios; de la Empresa Eléctrica en donde se certifique que dispone o es factible la instalación de los medidores de luz necesarios e individualizados por unidad habitacional, departamento o piso según corresponda.

**37.1.8.** Original y copia del reglamento interno de condóminos.

**37.2. Edificaciones construidas anteriormente.** - Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

**37.2.1.** Solicitud dirigida al Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario.

**37.2.2.** Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

**37.2.3.** Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

**37.2.4.** Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad y los planos de la construcción existente. 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 y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.

**37.2.5.** Original y copia del informe de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.

**37.2.6.** Copia autenticada de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**37.2.7.** Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Palora, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa contra Incendios; de la empresa eléctrica certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.

**37.2.8** Original y copia del reglamento interno de condóminos

**Art. 38. Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Es competencia del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, 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. Se podrá impugnar esta decisión a través del Sr. Alcalde para su reconsideración.

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

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - En el caso de los edificios construidos con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza en cuanto a la implementación de servicios especiales, como por ejemplo ductos de basura centralizados, ascensores inclusive los planos y permisos otorgados con anterioridad, entre otros, el permiso de declaratoria de Propiedad Horizontal estará sujeto al informe técnico que para el efecto emita la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD y demás leyes conexas.

**SEGUNDA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación, sin perjuicio de su publicación en la página web del GAD Municipal de Palora, en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, a los tres días del mes de julio del dos mil veinte.

Ing. Luis Alejandro Heras Calle  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALORA**

Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALORA.- CERTIFICO,** que la presente **ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN PALORA,** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palora, en primer debate en la Sesión Extraordinaria del 30 de junio del 2020, y en segundo y definitivo debate en la sesión Ordinaria del 03 de julio del 2020; ordenanza que ha sido remitida al señor Alcalde del cantón Palora, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALORA.** - Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes la **ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN PALORA**, sígase el trámite pertinente. - Promúlguese y ejecútense, tres de julio del dos mil veinte. -

  
Ing. Luis Alejandro Heras Calle  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALORA**

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede, el Ingeniero Luis Alejandro Heras Calle, Alcalde del cantón Palora, a los tres días del mes de julio del año dos mil veinte. **Lo certifico.** -

  
Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**



**CERTIFICO: EL PRESENTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**

**03 JULIO 2020**

  
**SECRETARIA GENERAL**