

No. 05-2014

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO URBANO DE LOJA (POUL) - REGLAMENTO LOCAL DE
CONSTRUCCIONES**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 264. 2 de la Constitución de la República, establece la competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para ejercer el control del uso y ocupación del suelo;

Que, el Artículo 7 del COOTAD establece la facultad normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el pleno ejercicio de sus competencias y funciones, con la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere dicha Ley;

Que, el Artículo 351 del Reglamento Local de Construcciones, contenido dentro de la *Ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano de Loja (POUL)*, no establece un procedimiento específico destinado a las aprobaciones municipales para edificaciones destinadas a la propiedad horizontal; sólo permite su reforma o modificación cuando no se hayan efectuado trasposos de dominio, y, no prevé las desafectaciones de declaratoria de propiedad horizontal.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y la Ley,

EXPIDE:

La siguiente:

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO URBANO DE LOJA (POUL) - REGLAMENTO LOCAL DE
CONSTRUCCIONES**

Art. 1.- En el Capítulo IX denominado "Edificios a ser Enajenados en Propiedad Horizontal" del Reglamento Local de Construcciones incluido dentro de la *Ordenanza del Plan de*

Ordenamiento Urbano de Loja (POUL), en el Artículo 352, intitulado "Disposiciones Generales", elimínese el literal i) y sustitúyase el literal h); por el siguiente:

"h) Una vez aprobada la propiedad horizontal de un inmueble y realizados los traspasos de dominio de las propiedades resultantes, sólo se podrá reformar, modificar o desafectar con la voluntad expresa de la totalidad de los propietarios condóminos, la misma que estará debidamente protocolizada. El trámite respectivo cumplirá con los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato del cantón Loja".

Art. 2.- A continuación del Artículo 352 inclúyase los siguientes artículos:

"Art. 352.1.- Disposiciones Específicas.- El proceso de aprobación municipal de declaratoria de propiedad horizontal se regulará de la siguiente manera:

La Junta de Desarrollo Urbano será la dependencia municipal encargada de aprobar las declaratorias de propiedad horizontal respecto de un predio que deberá estar en "cuerpo cierto" y cuyo peticionario deberá acreditar título de dominio inscrito.

Si no existiese aún construcción, el acto administrativo de aprobación recibirá la inscripción registral. Al expediente se acompañará como documentos habilitantes informativos: el plano constructivo con el cuadro de áreas y alícuotas integrado al plano; la composición arquitectónica; la certificación de aprobación y el acta de sesión de Junta. Ulteriormente una vez construida la edificación se inscribirá el plano de propiedad horizontal que contendrá el cuadro de áreas y alícuotas definitivas para efectos dominiales y de transferencias.

Si ya existiese construcción recibirán inscripción registral tanto el acto administrativo de aprobación como el plano de propiedad horizontal que contendrá integrado el cuadro de áreas y alícuotas y se adjuntarán los mismos requisitos adicionales mencionados en el inciso anterior.

En cualquier caso, la transferencia de dominio de las unidades condominiales sólo se podrá realizar cuando se haya inscrito el documento municipal conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros que certifique que el predio tiene clave catastral única y está construido y habitable.

Art. 352.2.- Reforma y Desafectación.- Las declaratorias de propiedad horizontal son irrevocables por decisión municipal unilateral.

Sin perjuicio de lo anterior, las propiedades horizontales aprobadas por el municipio, hayan o no sido inscritas en el registro inmobiliario, son susceptibles de: Reforma; y, Desafectación.

1. **Reforma.-** La reforma procederá cuando quien tenga interés y derecho de hacerlo lo solicite a la dependencia municipal competente.

A la petición se adjuntará: el acta de aprobación de la asamblea de copropietarios con fe o razón notarial del cumplimiento de los requisitos de quórum establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal para las reformas, modificaciones o reestructuraciones; el certificado actualizado conferido por el Registro de la Propiedad sobre la inscripción de la declaratoria de propiedad horizontal, si se hubiere inscrito; el certificado de dominio y de gravámenes de cada una de las unidades condominiales, si existiesen transferencias de dominio; el proyecto arquitectónico de reforma o modificación que se pretenda; y, los demás requisitos generales exigidos para los trámites municipales comunes.

Recibida la petición, la dependencia municipal competente, verificará, directamente o a través del informe de otras dependencias, que el proyecto de modificación cumple con las ordenanzas municipales, que no afecta el derecho de terceros y que no existe ningún impedimento legal para la reforma.

Para el caso de unidades condominiales que tengan acreencias hipotecarias, fideicomisos u otros similares, deberá recabarse la autorización notariada de los acreedores hipotecarios o de los titulares de los otros derechos reales que hubiere.

Cumplidos todos los requisitos e informes pertinentes, la dependencia municipal competente se pronunciará sobre la solicitud en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados desde la recepción de la solicitud.

Si existiesen inscripciones registrales de actos o contratos particulares, administrativos o judiciales que, de acuerdo con la ley, impidan la reforma, la petición será inaceptada.

En caso de resolución inaceptada el peticionario podrá recurrir en la forma y plazos establecidos en el COOTAD.

El acto administrativo de aprobación de la reforma y el plano reformativo con el cuadro de áreas y alícuotas integrado a él, serán inscritos en el Registro de la Propiedad, adjuntando sus documentos habilitantes. El Registro de la Propiedad marginará en los respectivos títulos de dominio y demás actos y contratos las modificaciones.

Las reformas que generen desagregaciones de terreno o de área condominial o comunal, que puedan ser transferidas en favor de los mismos copropietarios o de terceros colindantes, requerirán la conformidad del ciento por ciento de copropietarios.

2. **Modificaciones menores.-** La Junta de Desarrollo Urbano, podrá autorizar modificaciones menores en los datos de los predios declarados en propiedad horizontal. Éstas modificaciones menores estarán destinadas a la corrección de datos erróneos de identificación, referenciación, ubicación, linderación, entre otros, de la unidad condominial o del terreno en donde se asienta la edificación; o, a subsanar omisiones del mismo tipo que existan en los datos o en los planos de

propiedad horizontal ya inscritos, siempre y cuando no modifique las cabidas o alícuotas originalmente establecidas. La documentación relativa a cada caso y a cada unidad condominial será inscrita o marginada en el Registro de la Propiedad, según corresponda, con el respectivo arancel a cargo del solicitante del trámite.

3. **Desafectación:** Para la petición de desafectación se seguirá el mismo procedimiento de la reforma, en lo que fuere aplicable. La desafectación requerirá la conformidad del ciento por ciento de copropietarios. En caso de aceptarse la desafectación, el acto administrativo respectivo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con lo cual se cancelarán las inscripciones, quedando sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal. Las relaciones que se formen entre los copropietarios se regirán por las normas del derecho común relativas al cuasicontrato de comunidad.
4. **Otros casos de desafectación.-** La desafectación también será procedente cuando se haya producido la confusión de propietario o copropietarios, como cuando una sola persona adquiere la propiedad de todos los condominios. También cuando autoridad competente haya decidido la demolición del predio o, cuando, por fuerza mayor, haya sido derrocado. En estos casos, ulteriormente, la asamblea de copropietarios tomará las decisiones que la ley autorice.
5. **Inscripciones.-** La reforma y la desafectación se inscribirán; y, además, se marginarán los cambios en cada uno de los títulos de dominio y en los demás actos o contratos que se afectaren en consecuencia. Inscripciones y marginaciones pagarán el respectivo arancel registral por parte de los copropietarios de la propiedad horizontal. Para el caso de inscripciones y marginaciones de actos y contratos de copropietarios u otros que no hubieren intervenido en el trámite pero cuyos documentos e inscripciones hayan sido variados o afectados, el pago del arancel corresponderá al interesado en el trámite.
6. **Improcedencia de la petición.-** Ni la reforma, ni la modificación, ni la desafectación procederán en caso en que, respecto de las unidades condominiales, existan gravámenes o limitaciones al dominio establecidas por autoridad administrativa o judicial. Sin perjuicio de lo dicho, las inscripciones voluntarias, judiciales o administrativas de carácter publicitario o declarativo no impedirán ninguno de los trámites enunciados en los numerales anteriores.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Los expedientes o trámites de propiedad horizontal que se encuentren aprobados, ingresados o en proceso al amparo de la normativa anterior, seguirán su curso normal, debiendo incluir los requisitos que esta reforma exige, en función de lograr su aprobación. Los expedientes o procesos que hubiesen sido negados tanto por las dependencias municipales o por el Registro de la Propiedad, podrán ser reingresados a la Junta de Desarrollo Urbano, en donde se hará valer los documentos del trámite rechazado y se requerirá se incluyan los requisitos que ésta reforma establece, en función de lograr su aprobación.

Es dado en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Loja, a los diecisiete días del mes de abril del año dos mil catorce.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Dr. Fabricio Loján González, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, CERTIFICA: que la **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LOJA (POUL) - REGLAMENTO LOCAL DE CONSTRUCCIONES**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias celebradas el veintiocho de marzo y diecisiete de abril del año dos mil catorce, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde, Ing. Jorge Bailón Abad; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil catorce.

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

ING. JORGE BAILÓN ABAD, ALCALDE DE LOJA.-

Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil catorce.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Jorge Bailón Abad, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LOJA (POUL) - REGLAMENTO LOCAL DE CONSTRUCCIONES**, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil catorce. LO CERTIFICO.

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL