



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

### Resolución de Concejo Municipal N.º. 26B-SG-IMCS-2026

#### CONSIDERANDO:

**Que**, en virtud de lo dispuesto en el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, al concejo municipal le corresponde: **a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.**

**Que**, el artículo 322 de la norma ut supra, establece que las decisiones legislativas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, se aprobarán mediante ordenanzas municipales.

**Que**, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, donde se señala: "...El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial...".

- 1. Que, la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN;** fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en la sesión ordinaria **25/2026** y sesión ordinaria **26/2026** realizadas los días **10 de julio de 2026 y 17 de julio de 2026**, al tenor de lo señalado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Samborondón, julio 17 de 2026.

Ab. Walter Tamayo Arana

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIO GENERAL**

Copias: Alcaldía  
Asesoría Jurídica  
Administrativo  
Dirección Financiera  
Archivo

Elaborado por: Talga. Fanny Cedeño- Secretaria Ejecutiva

Revisado y Aprobado por: Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General





ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 1

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

### CONSIDERANDO

**Que**, entre las competencias exclusivas previstas en el Art. 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales ejercen el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; planificar, regular y controlar el tránsito y transporte público dentro de su territorio cantonal.

**Que**, el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad, conforme lo establecen el Art. 66 numeral 26 en concordancia con el Art. 321 de la Constitución de la República.

**Que**, la misma Constitución en su Título II, referente a los Derechos, Capítulo II intitulado - Derechos del buen vivir", Sección 6a. que trata del "Hábitat y vivienda", establece que 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.

**Que**, dentro del régimen del buen vivir, previsto en el Título VII de la Constitución de la República, Capítulo I, Sección undécima se garantiza la seguridad humana.

**Que**, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, permiten declarar a régimen de propiedad horizontal las casas cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, conforme lo establece el Art. 1 de la ley y el Art. 13 del reglamento.

**Que**, con Oficio #355-DERU-2026 de fecha 12 de mayo de 2026, la Arq. Liliana Guerreo Aguirre, Mgtr, Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, pone en consideración del Ing. Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón y Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, la propuesta de ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 2

SAMBORONDÓN, señalando: *“...Del análisis de la ordenanza vigente se ha evidenciado la existencia de disposiciones que han generado ambigüedad jurídica en torno a la naturaleza de las áreas internas de estos desarrollos, particularmente en lo relativo a vías, áreas verdes y espacios recreativos, situación que se ve acentuada por la aclaratoria vigente desde el año 2016, mediante la cual se dispone su transferencia al dominio municipal.*

*Dicha interpretación ha derivado en la asimilación del régimen de propiedad horizontal a procesos de fraccionamiento del suelo, lo cual resulta incompatible con su naturaleza jurídica, considerando que, conforme a la normativa aplicable, las áreas comunes constituyen bienes de naturaleza privada en copropiedad, sin que exista disposición legal que contemple la existencia de bienes de dominio público dentro de este tipo de desarrollos.*

*En este sentido, esta Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana acoge el criterio emitido por la Procuraduría Síndica Municipal, en cuanto reconoce la necesidad de diferenciar claramente entre el régimen de propiedad horizontal y los procesos de subdivisión, así como la improcedencia de exigir la transferencia de dominio de las áreas inherentes de uso común en Propiedad Horizontal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.*

*No obstante, y en atención a la recomendación formulada respecto a precisar los mecanismos que permitan garantizar la materialización efectiva de la carga urbanística, se ha procedido a incorporar en el proyecto de ordenanza sustitutiva disposiciones técnicas orientadas a asegurar que las áreas verdes y recreativas cumplan de manera real y efectiva su función, estableciendo parámetros relacionados con su diseño, funcionalidad, accesibilidad, integración urbanística, verificación de ejecución y mantenimiento.*

*De igual forma, se ha dejado expresamente determinado que dichas áreas mantienen su naturaleza de bienes comunes de carácter privado, en concordancia con el Régimen de Propiedad Horizontal, sin que su implementación implique transferencia de dominio al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, garantizando así el cumplimiento de la carga urbanística sin desnaturalizar la esencia del régimen.*



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 3

*En virtud de lo expuesto, se remite para su revisión la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, a la cual se han incorporado las observaciones formuladas, a fin de que se sirva emitir el pronunciamiento correspondiente para la continuación del trámite respectivo...”.*

**Que,** con **Guía #552-AS-2026** de fecha 13 de abril de 2026, se remite al Departamento de Asesoría Jurídica el proyecto de ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, enviada por la Arq. Liliana Guerreño Aguirre, Mgtr, Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, para su revisión y posterior pronunciamiento jurídico, previo a ser conocida por el pleno del Concejo Cantonal.

**Que,** con **Oficio #507-AJ-IMCS-2026** de fecha 18 de mayo de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico respecto del proyecto de ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, señalando: “...En el caso que nos ocupa, la ordenanza sustitutiva se fundamenta en la necesidad de garantizar que los conjuntos urbanísticos cerrados cumplan con parámetros técnicos claros (porcentajes de áreas verdes, vialidad interna, accesibilidad, densidad poblacional), asegurando la materialización de la carga urbanística sin desnaturalizar la esencia del régimen de propiedad horizontal.

*La Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, en su artículo 1 de la Ley y artículo 13 del Reglamento, permiten declarar en régimen de propiedad horizontal las casas y conjuntos que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Lo que respalda que los conjuntos urbanísticos cerrados puedan*



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 4

*constituirse bajo este régimen, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la ordenanza sustitutiva.*

*El marco constitucional, orgánico y sectorial otorga al Concejo Municipal plena competencia para aprobar la ordenanza sustitutiva, garantizando la seguridad jurídica de los copropietarios, la correcta diferenciación entre propiedad horizontal y fraccionamiento del suelo, la materialización efectiva de la carga urbanística mediante parámetros técnicos, la preservación del carácter privado de las áreas comunes, evitando interpretaciones que impliquen transferencia al dominio municipal.*

***Análisis.-** El proyecto de ordenanza sustitutiva precisa que las áreas comunes internas (vías, áreas verdes, recreativas) son bienes privados en copropiedad, indivisibles e inseparables de las unidades particulares, sin transferencia al dominio público municipal. Se establecen porcentajes mínimos de suelo para áreas comunes y verdes (20% y 10% respectivamente), garantizando la carga urbanística.*

*Se regula el acceso de instituciones públicas y prestadores de servicios básicos, como una limitación legal al dominio, sin afectar la naturaleza privada de los bienes comunes. Se prevé la obligación de los copropietarios en el mantenimiento y conservación de las áreas comunes.*

*Se incorpora la figura de la Asamblea de Copropietarios como persona jurídica de carácter privado sin fines de lucro.*

***Conclusión.-** El proyecto de ordenanza sustitutiva, corrige la ambigüedad normativa existente, Garantiza la seguridad jurídica de los promotores y copropietarios, Asegura la materialización de la carga urbanística mediante parámetros técnicos claros, Respeta la naturaleza del régimen de propiedad horizontal, evitando la improcedente transferencia de bienes comunes al dominio municipal.*

*En consecuencia, esta Asesoría Jurídica estima procedente que el Concejo Municipal conozca, debata y resuelva aprobar la Ordenanza Sustitutiva que regula la creación de*



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 5

*conjuntos urbanísticos cerrados sometidos al régimen de propiedad horizontal en solares vacíos del cantón Samborondón, propuesta por la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, lo cual está acorde a la normativa vigente, disponiendo además la difusión y capacitación sobre su aplicación a promotores, urbanizadores y ciudadanía...”.*

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización COOTAD.

### **EXPIDE:**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

**Art. 1.- Declaración al Régimen de Propiedad Horizontal.** - Los urbanizadores podrán solicitar a la Municipalidad de Samborondón, la declaración al régimen de propiedad horizontal, los desarrollos urbanísticos residenciales cerrados en solares vacíos que se construyeren en la jurisdicción cantonal de Samborondón.

**Art. 2.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto regular la creación de Conjuntos Urbanísticos Cerrados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y demás regulaciones municipales afines al objeto de la presente ordenanza.

**Art 3.- Ámbito.** - Las disposiciones contenidas en esta ordenanza serán aplicadas en la jurisdicción cantonal de Samborondón.

**Art. 4.- Responsabilidad.** - Las Direcciones Municipales relacionadas con el tema, de acuerdo a la instancia y oportunidad, le corresponderá la difusión, aplicación y ejecución de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 6

la presente ordenanza, con sujeción a las políticas y orientaciones que al respecto emita el Concejo Cantonal.

**Art. 5.- Conjuntos Urbanísticos Cerrados.** - Se entiende por conjunto urbanístico cerrado (CUC), a todo desarrollo habitacional destinado a uso residencial, con equipamiento de uso comunal, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Los inmuebles, que originalmente se constituyen en propiedad horizontal en solares vacíos, pagarán el impuesto predial como tal, más los recargos de ley. Una vez que el propietario de dicho inmueble (solar vacío) construya cualquier edificación sobre el mismo, la Municipalidad la incorporará al catastro, bajo las formalidades de ley; y, realizará el reajuste correspondiente del impuesto predial calculado sobre el solar más la edificación.

Los conjuntos urbanísticos cerrados podrán desarrollarse dentro de la jurisdicción cantonal de Samborondón, y estarán sujetos a las normas de esta ordenanza y en las que no se opongan a esta, supletoriamente se aplicarán las demás ordenanzas que fueren pertinentes.

**Art. 6.- Requisitos para la aprobación.** - La implementación de un desarrollo urbanístico cerrado estará condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal:

- a) Presentación de un estudio ambiental que deberá incluir los aspectos estructurales y el emplazamiento de que no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas y áreas comunales.
- b) El cerramiento del perímetro deberá ser ejecutado de manera que no constituya para el entorno un hecho inseguro. En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro, deberán respetarse el contexto establecido en el numeral anterior.
- c) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberá respetarse y no podrán ocuparse



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN**



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 7

por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigente). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.

- d) Se exigirá un compromiso de forestación del proyecto residencial y del tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante pavimentación o por un mejor sistema.
- e) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del proyecto, así como del sector o zona en la que se encuentre. En caso de que el conjunto residencial cerrado sea parte de una etapa de un sector o zona, las obras de urbanización, infraestructura y los equipamientos comunitarios se podrán implementar en forma independiente y por etapas, llegando gradualmente a alcanzar niveles urbanísticos completos, debiendo este equipamiento guardar una relación funcional, arquitectónica que las convierta en un solo sector.
- f) Planos completos de toda la infraestructura del complejo residencial, arquitectónicos, instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, sistemas contra incendios.
- g) Cuadro de alícuotas del conjunto residencial cerrado.
- h) Escritura catastrada del terreno debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- i) Historia de dominio actualizada del predio otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- j) Copia a color de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario del predio en caso de ser persona natural. Si es persona jurídica: original del nombramiento del representante legal y copia a color de su cédula de ciudadanía y del certificado de votación.
- k) Plano del proyecto urbanístico aprobado por la Corporación Municipal.
- l) Informes de recepción de las obras de infraestructura por parte de las empresas de servicio público: agua potable, luz eléctrica y telefonía.
- m) Pago de la tasa por declaratoria de Propiedad Horizontal.
- n) Recibo de pago del impuesto predial del año en curso.
- o) Recibo de pago del Impuesto del 1.5 por mil de los activos totales.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 8

**Art. 7.- Estudio Urbanístico.** - La propuesta de un desarrollo urbanístico cerrado que, sin afectar el trazado de las avenidas y calles públicas primarias, será acompañada por un estudio urbanístico referido al proyecto y su área de influencia que justifique su razón y valor paisajístico.

**Artículo 8.- Porcentajes de Uso de Suelo.** - Previa aprobación del Concejo Cantonal, los conjuntos urbanísticos cerrados se sujetarán a los siguientes parámetros:

1. El área útil vendible de solares edificables de uso exclusivo destinados para vivienda o servicios comunales vendibles, llámense de uso cívico, deportivo y recreacional, religiosos, hospitalarios, educacionales y cualquier otro similar a los mencionados, necesarios para el desarrollo de la comunidad, no será mayor al sesenta y cinco por ciento (60%) del total del área del terreno del conjunto urbanístico cerrado o del proyecto inmobiliario al que pertenezca, en caso de desarrollarse por etapas.
2. El área común no vendible ni divisible para uso vial, que comprende las vías vehiculares y peatonales, aceras, bordillos, así como los estacionamientos vehiculares que no correspondan a unidades particulares, no será menor del veinticinco por ciento (20%) del total del área del terreno del conjunto urbanístico cerrado o del proyecto inmobiliario al que pertenezca.
3. El área común no vendible ni divisible destinada a áreas verdes recreacionales, lagos artificiales, cauces artificiales o cualquier elemento paisajístico que utilice agua y vegetación, no será menor del diez por ciento (20%) del total del área del terreno del conjunto urbanístico cerrado o del proyecto inmobiliario al que pertenezca.
4. En los casos de desarrollos por etapas, los porcentajes señalados deberán aplicarse a la totalidad del área del proyecto inmobiliario, pudiendo cada etapa variar dichos porcentajes hasta alcanzar su cumplimiento definitivo.
5. Los porcentajes establecidos deberán aplicarse a la totalidad del plan maestro del desarrollo residencial.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 9

Las áreas previstas en los numerales 2 y 3 del presente artículo tendrán la calidad de bienes comunes de naturaleza privada, pertenecientes en copropiedad a los titulares de las unidades particulares, conforme al régimen de propiedad horizontal, siendo indivisibles e inseparables de dichas unidades y no susceptibles de transferencia al dominio público municipal por el solo hecho de su destinación.

Las áreas destinadas a espacios verdes y recreativos deberán diseñarse y ejecutarse de manera funcional, accesible y efectiva, no pudiendo constituirse como áreas residuales, remanentes o de difícil aprovechamiento. Dichas áreas deberán integrarse al diseño urbanístico del conjunto y garantizar su uso real, continuo y adecuado por parte de los copropietarios.

El diseño de estas áreas deberá constar en los planos aprobados del proyecto, y su ejecución será verificada previo a la obtención de los permisos de habitabilidad o uso.

El mantenimiento, conservación y administración de estas áreas corresponderá a los copropietarios, en su calidad de titulares de bienes comunes.

El cumplimiento de lo previsto en el presente artículo constituye la forma de materialización de la carga urbanística aplicable a los conjuntos urbanísticos cerrados sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**Art. 9.- Densidad Poblacional.** - La densidad poblacional de los conjuntos urbanísticos cerrados sometidos al régimen de propiedad horizontal se determinará en función de los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa vigente del cantón Samborondón, incluyendo los instrumentos de planificación territorial, ordenanzas de uso y gestión de suelo y demás disposiciones aplicables.

**Art. 10.- Red vial interna.** - La trama de circulación vial y peatonal del conjunto residencial cerrado, en todos los casos será el resultado de un estudio propuesto por el promotor y aprobado por el municipio.

**Art. 11.- Servidumbre legal de tránsito.** - En el cumplimiento de sus funciones, las instituciones públicas o privadas que presten los servicios básicos de agua potable;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 10

alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias; energía eléctrica; telefonía; recolección de desechos sólidos; el servicio de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; defensa civil, así como de la policía nacional y de tránsito, y cualquier otro organismo público, tendrán libre acceso al conjunto residencial cerrado, para lo cual los condóminos por intermedio de sus directivos deberán dar las facilidades correspondientes.

El acceso previsto en este artículo no implicará en ningún caso transferencia de dominio ni modificación de la naturaleza privada de las áreas internas del conjunto.

**Art. 12.- Derecho real sobre los bienes exclusivos y comunales-** El derecho real de propiedad especial constituido para los propietarios de un conjunto residencial cerrado, confiere a su titular las facultades de usar, gozar y disponer de un inmueble propio y de las partes o bienes comunales que le son accesorias con las modalidades y limitaciones que surgen de los artículos que siguen.

**Artículo 13.- Utilización individual de bienes comunes.** - Las áreas internas de los conjuntos urbanísticos cerrados, incluyendo vías, aceras, espacios verdes y áreas recreativas, tendrán la calidad de bienes comunes de naturaleza privada, pertenecientes en copropiedad a los titulares de las unidades particulares.

El acceso de instituciones públicas y prestadores de servicios constituirá una limitación legal al dominio, sin que ello implique transferencia de propiedad ni incorporación de dichos bienes al dominio público municipal.

**Art. 14.- Del uso de la red eléctrica y pago de instalaciones.** - El usufructo indefinido de la red eléctrica y sus luminarias, pasará a la empresa que preste el servicio de alumbrado eléctrico en el cantón Samborondón, la cual tendrá la obligación de pagar previamente a la municipalidad, el precio real de las mismas, cuyo valor será fijado por el concejo.

La empresa que preste el servicio eléctrico, estará obligada al pago por el uso de la red eléctrica, sus luminarias, postes, transformadores y demás elementos necesarios para la prestación de este servicio, que fueron construidos por los promotores de los Conjuntos



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 11

Urbanísticos Cerrados, con o sin la autorización municipal para su instalación, y que estén incorporados o se incorporen a este servicio público.

Si la Empresa no estuviere de acuerdo con el precio o valor fijado por el concejo, podrán recurrir al dictamen arbitral de la Procuraduría General del Estado, quien se pronunciará debidamente motivada, de acuerdo a la documentación probatoria que presenten las partes.

**Art. 15.- De las unidades particulares o bienes exclusivos.-** Estas disposiciones serán aplicables a aquellos conjuntos urbanísticos cerrados, que se proyecten o edifiquen a partir de la vigencia de esta ordenanza en los sectores de la jurisdicción cantonal de Samborondón y en particular en la parroquia Satelital La Puntilla, en las que una parte esté conformada por solares que constituyen unidades particulares, edificados o edificables y que serán destinados a vivienda, serán funcionalmente independientes entre sí y tendrán salida, directa o indirecta a la vía pública, pudiendo además, tener salida directa a cursos de aguas navegables, canales o lagos naturales o artificiales; y, que la parte restante se destine a espacios comunes, circulatorios y/o de servicio, pudiendo determinarse áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales o culturales.

Las urbanizaciones o lotizaciones existentes o los terrenos y lotes en las mismas, en la jurisdicción cantonal de Samborondón al momento de la expedición de esta ordenanza, que reúnan las características de hecho previstas para los conjuntos urbanísticos cerrados y que todavía no hayan obtenido la aprobación de los planos definitivos y la autorización de venta, podrán acogerse al régimen establecido en esta ordenanza. Para el efecto, el propietario y/o el promotor deberán presentar toda la documentación exigida en esta ordenanza para la aprobación del régimen de propiedad horizontal.

**Art. 16.- Requisitos para la inclusión al Régimen de Propiedad Horizontal.-** Para afectar un inmueble al régimen de esta ordenanza, el promotor y/o propietario deberá formalizar y cumplir con los mismos requisitos impuestos para someter un edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, en lo que sea aplicable, debiendo efectuar además una declaración de voluntad conjuntamente con el propietario del bien raíz, cuando sea distinto, por escritura pública en la que conste su deseo de afectación a ese régimen y el texto del Reglamento



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 12

Urbanístico o Interno, conforme a los planos y el cuadro de alícuotas aprobados por este municipio.

Estos instrumentos se inscribirán en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón. El Reglamento Urbanístico o Interno y el Reglamento de Propiedad Horizontal se considerarán parte integrante de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las unidades particulares que compongan el complejo urbanístico, y se presumirá conocido por todo copropietario de unidad particular o individual. La posterior transferencia o constitución de derechos reales sobre unidades individuales se hará en cumplimiento de las formas y los recaudos previstos en el Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general; y, cualquier otro ordenamiento jurídico pertinente.

**Art.17.- Unidad individual.-** La unidad individual consiste en una parcela o área de terreno delimitada, edificada o edificable, generando con carácter de accesoria e inseparable la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, bienes y lugares comunes del conjunto residencial cerrado y sobre todas aquellas que determinen el Reglamento Urbanístico o Interno, el Reglamento de Propiedad Horizontal o que tengan relación con el mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

**Art. 18.- De los bienes exclusivos y bienes comunales.** - Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad habitacional individual o particular; y, copropietario sobre las demás partes del terreno y bienes destinados al aprovechamiento común definidos en los artículos anteriores. A estos fines serán consideradas como:

- 1) Necesariamente comunes, pudiendo variar su destino solo con acuerdo de los copropietarios expresado en la forma y mediante las mayorías indicadas en cada reglamento interno, aprobado por el municipio; el cerramiento perimetral, las instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros, las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y sociales.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 13

Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado en el proyecto presentado por el promotor y los que, por su función o por el destino asignado en el Reglamento Urbanístico o Interno, fueren de aprovechamiento común.

- 2) Necesariamente propios: el terreno de las unidades particulares, sus construcciones y los bienes comprendidos en ellos, sin perjuicio de las restricciones y limitaciones que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

**Art. 19.- De la Asamblea de Copropietarios.** - El conjunto residencial cerrado, estará sometido a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general, y será considerado persona jurídica de carácter privado sin fines de lucro, una vez cumplidos los trámites correspondientes. Su denominación, domicilio, y representante legal lo establecerá su reglamento estatutario.

**Art. 20.- Del Patrimonio del Conjunto Urbanístico Cerrado.** - El patrimonio del conjunto urbanístico cerrado estará compuesto por:

1. Fondos de reserva y otras recaudaciones,
2. Créditos contra propietarios o terceros,
3. Unidades particulares que adquiera o se adjudiquen al conjunto residencial cerrado, los muebles y útiles que se afecten a la actividad propia del complejo urbanístico,
4. En general cualquier otro fondo o reserva que los copropietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento. El Reglamento Urbanístico o Interno deberá prever y reglar los casos, condiciones, destinos y demás circunstancias inherentes a la adquisición o adjudicación de unidades particulares por el propio complejo.

**Art. 21.- De los propietarios.** - El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su unidad particular deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 14

en la Constitución, la ley y esta ordenanza, en miras a la seguridad del complejo urbanístico, al aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

Cada copropietario podrá usar los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los copropietarios de las unidades particulares y por los representantes del conjunto urbanístico cerrado, deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ordenanza.

**Art. 22.- Proporcionalidad.** - Para los casos de solares edificables para vivienda, el derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes del conjunto urbanístico cerrado, será proporcional a la superficie de terreno de su unidad particular, edificada o edificable, sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se realicen, amplíen o reduzcan con posterioridad. En ninguno de estos casos se modificará el régimen de propiedad horizontal, ni la proporción o alícuotas que le corresponda a cada unidad individual sobre las áreas comunes.

**Art. 23.- Derechos inseparables.** - Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva unidad particular y no serán susceptibles de división, abandono ni renuncia.

**Art. 24.- Adquisición y pérdida del derecho.** - La adquisición, transferencia o transmisión del derecho real de propiedad sobre una unidad de un conjunto urbanístico cerrado y la constitución y extinción de otros derechos reales sobre las unidades particulares se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el Código Civil y demás normas que fueren aplicables.

**Art. 25.- Publicidad.** - Toda restricción, servidumbre o limitación de dominio que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las unidades particulares, deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento Urbanístico o Interno y en el Reglamento



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 15

Interno de Copropiedad del conjunto urbanístico cerrado, debiendo constar además en todas y cada una de las escrituras relacionadas con las unidades particulares.

No obstante, la omisión de transcripción en las referidas escrituras, no enervará la oponibilidad entre copropietarios, órganos del conjunto residencial cerrado y frente a terceros, las citadas servidumbres, restricciones o limitaciones.

Se entenderá que se ha cumplido con la exigencia prevista en el inciso anterior, cuando el adquirente del derecho real, declara en el título traslativo de dominio que se encuentra plenamente impuesto de las servidumbres y restricciones o limitaciones al dominio que pesan sobre el inmueble materia de la transferencia.

**Art. 26.- Fusión de unidades particulares.-** Los copropietarios de unidades particulares contiguas podrán unificarlas así como volverlas a dividir, siempre que no perjudiquen la seguridad del conjunto y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratan las expensas comunes y otras contribuciones, salvo disposición distinta del reglamento interno, que podrá prever para el caso las consecuencias en cuanto a construcciones, quorum, votaciones, y en general para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios involucrados. Al constituirse el régimen de propiedad horizontal sobre varios lotes, su conjunto quedara automáticamente fusionado y revaluado conforme a las alícuotas correspondientes.

**Art. 27.- Del Órgano Administrativo de Copropiedad.-** Cada conjunto residencial cerrado, deberá contar con un órgano administrativo de copropiedad.

El órgano administrativo de copropiedad estará a cargo del mismo promotor del conjunto urbanístico cerrado y a falta definitiva de éste, por la persona, natural o jurídica, que apruebe la Asamblea General de Copropietarios con el voto de la mayoría absoluta, esto es, las dos terceras partes de sus miembros.

El órgano administrativo de copropiedad ejercerá el control para el cumplimiento de las obligaciones que tiene cada copropietario en el Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la veeduría del conjunto residencial cerrado, para verificar que los copropietarios de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 16

las unidades particulares, la administración del conjunto y/o la asamblea general de copropietarios, cumplan con todas las normas que la rigen, a más de esta ordenanza las siguientes:

1. La ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.
2. La Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.
3. Ordenanza de Edificaciones y Regulación Urbana.
4. Las normas de construcciones y edificaciones.
5. El Reglamento Interno de cada conjunto.
6. El cumplimiento y respeto de todas las servidumbres prediales, voluntarias, legales y de cualquier naturaleza que afecten a cada unidad particular al conjunto residencial cerrado en su totalidad, así como las restricciones al derecho de dominio que gravan al mismo.

**Art. 28.- Obligaciones de los copropietarios:** Los copropietarios están obligados:

**1. Generalidades**

- a) Cumplir las disposiciones de esta ordenanza, del reglamento urbanístico e interno y demás reglamentos internos que el complejo urbanístico dicte, los que serán obligatorios a todos los copropietarios una vez protocolizados u otorgados por escritura pública, inscritos en el registro de la propiedad;
- b) Conservar en buen estado sus unidades particulares;
- c) Pagar las expensas comunes y otras contribuciones en las proporciones que les corresponda;
- d) Pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea General;
- e) Contribuir a la integración de los fondos de reserva;
- f) Permitir el acceso a sus unidades particulares para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al conjunto urbanístico;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS  
SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN  
SAMBORONDÓN.

Página 17

- g) No destinar sus unidades particulares a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ordenanza o el Reglamento Interno;
- h) No ejercer actividades que comprometan a la seguridad del conjunto, ni perjudiquen el derecho de los demás copropietarios a su aprovechamiento normal.

De manera especial tendrán las obligaciones siguientes:

**2. En cuanto a documentación:**

- a) Entregar a la administración, mediante constancia fehaciente, una copia autenticada del testimonio de la escritura traslativa de dominio de su unidad particular, dentro de los treinta días siguientes a su inscripción en el registro de la propiedad.
- b) En los casos de arrendamiento, comodato, constitución del derecho real de uso y habitación o facilitación del uso de la unidad particular a un tercero, comunicar al Administrador, con constancia fehaciente, el nombre y documento de identidad del locatario o del beneficiario del uso, así como también de los demás habitantes.
- c) Constituir ante el administrador, mediante notificación con constancia de recepción, domicilio especial para el envío de las notificaciones, liquidaciones y comunicaciones de cualquier índole relacionadas con su carácter de copropietario. Si no lo hiciere, estas serán remitidas al domicilio indicado en el documento contractual más reciente vinculado al dominio, de conocimiento de la Administración o, indistintamente, a la unidad de su propiedad. En todos los casos, los envíos efectuados asumirán plena validez. Queda expresamente establecido que la constitución de domicilio especial no importa prórroga jurisdiccional, y que solo tiene efecto para la remisión de las notificaciones, liquidaciones y comunicaciones mencionadas precedentemente, sean judiciales o extrajudiciales.
- d) Devolver las credenciales de acceso a la urbanización antes de la formalización del acto de transmisión del dominio. En caso de no cumplir con este requisito, se impedirá el acceso como residente al nuevo copropietario.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 18

**3. En cuanto a obras en unidades de propiedad exclusiva:**

- a) Presentar al órgano administrativo de copropiedad el proyecto de construcción de vivienda con ajuste a esta ordenanza y a los reglamentos interno que regulen a cada conjunto.
- b) Ejecutar inmediatamente en la unidad de su propiedad los arreglos y/o reparaciones cuya omisión pueda ocasionar daños o inconvenientes a los demás copropietarios.
- c) Permitir, toda vez que sea necesario, el acceso a la unidad al Administrador y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común. Estas personas deberán estar autorizadas por la Administración. En caso de ausencia deberá designar depositario de las llaves de la vivienda o dependencias independientes, y poner en conocimiento del Administrador el nombre y domicilio, a los efectos señalados.

**4. Otras obligaciones:**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, cada copropietario usara su casa, vivienda, piso, departamento o local en la forma prevista en la presente ordenanza, reglamento de copropiedad y, si no lo hubiere a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General; en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho reglamento, o a falta de este a los que el edificio este destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente respecto del arrendatario y demás persona a quienes el copropietario conceda el use o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura existente, ni hacer aumentos de edificaciones en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 19

realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios el que deberá elevarse a escritura pública.

El juez, a petición del administrador o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.

La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

**Art. 29.- Obligación de aprobación previa.** - Para iniciar edificaciones o remodelaciones en los solares que conforman el Barrio Cerrado, deberán contar con la aprobación previa exigida para cada caso en la ley de Propiedad Horizontal y demás normas conexas. Estas obras se diseñarán y construirán de acuerdo con la reglamentación interna de copropietarios de la urbanización; documento que formará parte de la escritura de transferencia de dominio, cuyas disposiciones deberán ser aplicadas obligatoriamente por la administración municipal, previo al otorgamiento del permiso de construcción.

Terminada la edificación, el propietario deberá solicitar al municipio la inspección final de la obra como requisito previo a su habitabilidad. El resultado de esta inspección final será comunicado a la Dirección de Avalúos y Catastro para el respectivo re avalúo del inmueble.

**Art. 30.- Responsabilidad.-** Los copropietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del conjunto residencial cerrado, en la medida de sus porcentajes en los bienes comunes.

**Art. 31.- Derecho de preferencia.** - El reglamento interno podrá prever limitaciones, pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de las unidades particulares en caso de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 20

enajenación voluntaria o forzosa por acto entre vivos, a título gratuito u oneroso. Toda limitación a la libre disponibilidad de las unidades individuales o particulares, servidumbre u otras modalidades que limiten la propiedad, deberá establecerse en el Reglamento interno y transcribirse como clausula especial en las escrituras de transferencia de dominio, bajo pena de nulidad. Su interpretación será restrictiva.

**Art. 32.- De los espacios comunes destinados a deportes, recreación y servicios.** - Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, o de servicios, deberá estar regulado por el Reglamento Interno, donde se establecerá las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

**Art. 33.- Uso y goce de las unidades particulares.** - Todos los copropietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de los espacios e instalaciones comunes en igualdad de condiciones. Este derecho no podrá limitarse, ni restringirse salvo los casos previstos en los Reglamentos internos que se dicten para el efecto. Este derecho se perderá respecto del propietario y de los elementos familiares por la extinción o transferencia de la propiedad sobre la unidad habitacional particular.

El reglamento interno establecerá la o las personas, y bajo qué circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y bienes comunes cuando la propiedad de una unidad particular corresponda a más de una persona física o a una persona jurídica.

El reglamento interno podrá establecer condiciones para el ejercicio del derecho de uso y goce de esos espacios e instalaciones por parte de terceros, en los casos en que los titulares del dominio de unidades particulares estén acompañados de ellos o cedan temporal, total o parcialmente, a cualquier título, personal o real, el uso o goce de su unidad habitacional particular.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 21

**Art. 34.- Personas invitadas.** - El reglamento interno deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios, instalaciones y servicios comunes a personas que integren el grupo social del copropietario de la unidad particular, cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios, con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente, transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones reglamentarias establecidas por el conjunto residencial cerrado.

Los derechos al uso y goce de bienes, espacios, instalaciones y/o servicios comunes como integrantes del grupo social de un copropietario, como invitado o usuario no propietario, serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por acto entre vivos ni por causa de muerte.

**Art. 35.- Contribuciones.** - Los copropietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones por el uso de los espacios e instalaciones comunes, las que serán fijadas por la Asamblea de Copropietarios y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la unidad particular.

**Art. 36.- Pago de alícuotas.** - Cada copropietario estará obligado a contribuir conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento Interno de Copropiedad o en su defecto, de acuerdo al porcentual de su unidad habitacional, al pago de las expensas que por funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes, al mantenimiento de la infraestructura a la que se hace referencia en el artículo 13 de la presente ordenanza; así como, al pago de la prima de seguro si la hubiere, en proporción al valor de su propiedad y cualquier otra obligación relacionada con el mantenimiento y obligaciones derivadas de la propiedad.

**Art. 37.- Obligaciones del pago.** - En ningún caso el copropietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aun cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes o transfiera a cualquier título su unidad habitacional particular o por abandono de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 22

la misma, ni demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el conjunto urbanístico cerrado, ni alegar incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo de la administración, interponer las acciones que le confiera la ley para el efecto.

**Art. 38.- Contenido de los Reglamentos.** - Tanto el Reglamento Urbanístico Interno como el Reglamento al Régimen de Propiedad Horizontal del conjunto residencial cerrado, deberán disponer como mínimo sobre las siguientes materias:

- 1) Determinación de las áreas del conjunto residencial destinadas a unidades particulares;
- 2) Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, a deporte y/o recreación si los hubiere;
- 3) Determinación del porcentual que corresponde a cada unidad particular con relación al conjunto residencial, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las unidades habitacionales particulares;
- 4) Forma y plazo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias copropietarios; reglas para deliberar; quorum; mayorías necesarias para adoptar resoluciones, computo de los votos;
- 5) Facultades y obligaciones del Consejo de administración, elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;
- 6) Facultades y obligaciones del consejo de disciplina, y elección y cesación de sus miembros;
- 7) Normas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados a deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del conjunto residencial cerrado;
- 8) Normas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del conjunto urbanístico cerrado;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 23

- 9) Régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía o expulsión, todo conforme a derecho.

**Art. 39.- Aprobación unánime.-** Se requerirá acuerdo unánime de todos los copropietarios del conjunto urbanístico cerrado, que necesariamente deberán concurrir para previa autorización de la municipalidad modificar el destino de los bienes y servicios comunes, sin cambiar por ningún concepto su calidad de comunes. Para los demás asuntos se requerirá la mayoría absoluta. En estos casos el cómputo de votos se hará sobre la totalidad de los copropietarios que integran el conjunto residencial cerrado. A cada unidad habitacional particular le corresponde un voto. Si una unidad particular pertenece a más de un copropietario, se unificará la representación.

**Art. 40.- Glosario de términos.-** Para la interpretación de los términos utilizados en esta ordenanza, se estará a lo previsto en la Constitución de la República; Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General; Código Civil; y, demás leyes orgánicas y ordinarias aplicables en cada caso en particular; así como, los conceptos técnicos de: ingeniería, administrativos, jurídicos, financieros y de cualquier otro tipo de aceptación y uso general en la profesión, arte u oficio que se ajuste a la presente ordenanza, cuya interpretación se requiera.

**Art. 41.- Cobros.-** Para la tramitación y aprobación de los conjuntos urbanísticos cerrados sometidos al régimen de propiedad horizontal en solares vacíos, se deberán cumplir las siguientes etapas:

1. **Anteproyecto:**

Comprende la presentación y aprobación del anteproyecto urbanístico, con el pago de sus respectivas tasas administrativas y técnicas.

2. **Proyecto:**

Comprende la presentación y aprobación integral del proyecto, con el pago de sus respectivas tasas administrativas y técnicas, que incluye:



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 24

- a) Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal en solares vacíos;
- b) Obras de infraestructura;
- c) Memorias técnicas;
- d) Reglamento interno;
- e) Fiscalización.

El pago de las tasas correspondientes a cada una de las etapas y componentes señalados se registrará por lo dispuesto en la **ORDENANZA SUSTITUTIVA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA RETRIBUTIVA POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y SIMILARES**, o la normativa que la sustituya.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA:** Deróguese el Capítulo VI, referente a la Regulación de la Creación de Desarrollos Urbanísticos Cerrados, Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, incluido en la Ordenanza de Edificaciones y Regulación Urbana para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, publicada en la Edición Especial N° 367- Registro Oficial.

**SEGUNDA:** Deróguese la Aclaratoria a la Ordenanza que regula la creación de conjuntos urbanísticos cerrados sometidos al régimen de propiedad horizontal, vigente desde el 15 de febrero del 2016, por resultar contraria al régimen de propiedad horizontal y al principio de jerarquía normativa; y, cualquier otra que se oponga a la presente ordenanza.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA: Situaciones preexistentes.** - Las urbanizaciones o lotizaciones existentes o los terrenos y totes en las mismas, en el sector urbano del Cantón Samborondón al momento de la expedición de esta ordenanza, que reúnan las características de hecho previstas para los Conjuntos Urbanísticos Cerrados y que todavía no hayan obtenido la aprobación de los



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Página 25

planos definitivos y la autorización de venta, podrán acogerse al régimen establecido en esta ordenanza. Para el efecto, el propietario y/o el promotor deberán presentar toda la documentación exigida en esta ordenanza para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal.

**SEGUNDA:** Todo desarrollo inmobiliario bajo el régimen de propiedad horizontal, ya iniciado, deberá someterse a las normas de esta ordenanza, a cuyo efecto se le concederá un plazo de ciento ochenta días posterior a su publicación para cumplir con todos los requisitos exigidos.

**TERCERA:** Para el trámite de aprobación y declaración de una urbanización bajo el régimen de propiedad horizontal, los urbanizadores deberán sujetarse a la normativa vigente que regule el cobro de tasas retributivas por servicios técnicos, administrativos y similares que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón, debiendo cancelar los valores correspondientes conforme a los parámetros y componentes establecidos en dicha normativa.

Cualquier reforma o modificación que a futuro se introduzca en la mencionada ordenanza para el cobro de tasas por servicios técnicos, administrativos que presta la Municipalidad, relacionadas con la presente ordenanza, serán aplicables sin necesidad de declaración expresa.

**CUARTA:** La presente ordenanza tiene carácter especial y se aplicará de manera preferente en su ámbito específico, en concordancia con la normativa jerárquicamente superior y el ordenamiento jurídico vigente.

**Quinta: VIGENCIA.-** Entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, acorde a lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su implementación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón; y, de su publicación en la Gaceta Oficial, en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec).



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
**SAMBORONDÓN**

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 26

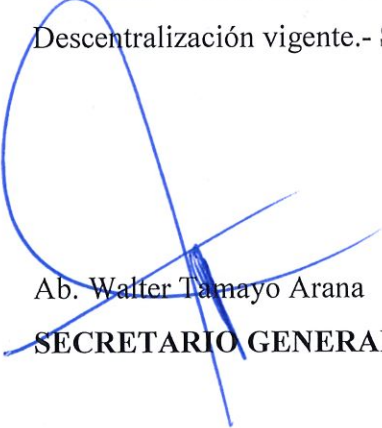
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los diecisiete días del mes de Julio del año 2026.

  
Ing. Juan José Yúnez Nowak  
ALCALDE DEL CANTÓN  
SAMBORONDÓN



  
Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO MUNICIPAL

**CERTIFICO:** Que la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias 25/2026 y 26/2026 realizadas los días 10 de julio de 2026 y 17 de julio de 2026, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, 17 de Julio de 2026.

  
Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 27

**SECRETARÍA MUNICIPAL:**

Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 22 de Julio de 2026.**

Ab. Walter Tamayo Arana

**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



**ALCALDÍA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial.- **Samborondón, 30 de Julio de 2026.**

Ing. Juan José Yúnez Nowak

**ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**





ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Página 28

**SECRETARÍA MUNICIPAL.-**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA CREACIÓN DE CONJUNTOS URBANÍSTICOS CERRADOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Mgtr., Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, 30 de Julio de 2026.**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

