

DECRETO 661: REGLAMENTO PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES RELACIONADOS CON EL DERECHO DE LAS PERSONAS A ACCEDER A UNA VIVIENDA

Registro Oficial 505 Primer Suplemento

21 de Mayo de 2015

Rafael Correa Delgado
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Que el artículo 30 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica;

Que el artículo 375 de la señalada norma prescribe que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna y que ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que el artículo 16 de la Ley de Modernización del Estado determina que es deber del Consejo Nacional de Modernización del Estado, CONAM, identificar las funciones que se desarrollan en forma repetitiva y los trámites administrativos y controles que resulten injustificados, a fin de tomar acciones, que agilicen y mejoren la administración pública;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 103 del 22 de febrero de 2007, se fusionó el Consejo Nacional de Modernización del Estado, CONAM y la Secretaría Nacional de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, SODEM a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, SENPLADES, asumiendo esta última todas las atribuciones de aquellas;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 382, dispone que: *“Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima”*;

Que la Ley de Modernización del Estado y el Código Orgánico de Organización Administrativa y Descentralización determinan algunos de los instrumentos que la Administración debe emplear para racionalizar y simplificar los procedimientos a su cargo y, en tal virtud, es necesario determinar el modo de aplicarlos a los trámites que se requieren para facilitar el acceso a una vivienda para las personas;

Que la mayoría de proyectos inmobiliarios de vivienda se someten al régimen de propiedad horizontal y, dentro de los trámites relacionados con el acceso a la vivienda, es necesario determinar el modo en que los artículos 10 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal se deben aplicar dentro de un sistema de racionalización y simplificación de procedimientos administrativos;

Que los artículos 45 y 53 de la Ley de Defensa contra Incendios disponen la intervención de los cuerpos de bomberos en los trámites de autorización para la construcción y primera ocupación;

Que la prevención de riesgos de incendios es un deber que atañe tanto a las autoridades como a las personas en general y, para este propósito, se requiere integrar en los procedimientos administrativos de autorización para

fraccionar el suelo y autorización de construcción las actuaciones de los Cuerpos de Bomberos de modo que la facilitación del acceso a la vivienda no pugne con las necesidades de prevención;

Que es necesario establecer normas reglamentarias a la Ley de Modernización, la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Defensa contra Incendios, con el objeto de simplificar

los trámites administrativos vinculados con el acceso a la vivienda, eliminar procedimientos innecesarios y repetitivos, y suprimir requisitos que no se encuentran previstos en la Ley; y,

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el número 13 del artículo 147 de la Constitución de La República del Ecuador y la letra f) del artículo 11 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva,

Decreta:

El siguiente

REGLAMENTO PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES RELACIONADOS CON EL DERECHO DE LAS PERSONAS A ACCEDER A UNA VIVIENDA

Capítulo I

ÁMBITO E INTERPRETACIÓN

Artículo 1.- Objeto y ámbito.- Este Decreto determina los criterios de actuación de los órganos de la Administración Pública y de aquellas personas de derecho privado a las que se les haya delegado la gestión de actividades relacionadas con los procedimientos de administrativos vinculados con la ejecución de proyectos de vivienda.

Capítulo II

REFORMAS REGLAMENTARIAS

Sección

1

Reformas al Reglamento General de la Ley de modernización del Estado privatizaciones y prestación de servicios públicos por parte de la iniciativa privada

Artículo 2.- Luego del Capítulo III, "De la eficiencia administrativa", agrégase el siguiente capítulo:

"Capítulo

...[I]

De la eficiencia de los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda

Art. ... [1].- Revisión previa y control posterior.- El control del cumplimiento de normas técnicas o legales en los procedimientos de emisión de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo y la construcción se regulan de conformidad con las siguientes reglas generales:

1. Por regla general, la Administración verificará el cumplimiento del ordenamiento jurídico o las normas técnicas aplicables a un proyecto de vivienda con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución, empleando sistemas meramente declarativos, sin revisión previa. Se entiende por sistemas declarativos aquellos en los que el interesado entrega a la Administración la información relevante del proyecto mediante formularios y formatos normalizados para acceder inmediatamente a los documentos con los que se permite la ejecución de dicho proyecto.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, se empleará sistemas de revisión previa para la emisión de las autorizaciones para fraccionar el suelo o las autorizaciones de construcción únicamente en los casos de evidente riesgo a las personas o al ambiente determinados, mediante acto de carácter general, en el contexto del Sistema Nacional de Gestión de Riesgos.
3. Para la implementación de los sistemas de revisión previa o control posterior la Administración puede emplear gestión directa o delegada.

4. La aplicación de sistemas de control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Art. ... [2].- Acceso a la información para la planificación y diseño de proyectos de vivienda.- La entrega de la información que el interesado requiere para diseñar y planificar un proyecto de vivienda, se sujeta a las siguientes disposiciones:

1. Es deber de la Administración entregar, a requerimiento del interesado, la información íntegra a su cargo para que pueda planificar y diseñar el proyecto inmobiliario.
2. El interesado puede obtener la información necesaria aportando a la Administración, a través de un formulario estandarizado:
 - a) la idea preliminar del proyecto, mediante la correspondiente memoria técnica agregada al formulario preparado para este propósito;
 - b) la identificación del interesado, a través de la determinación de su registro único de contribuyentes o cédula de ciudadanía; y,
 - c) la identificación del bien inmueble en el que se desarrollaría el proyecto, a través del identificador del catastro.
3. La información a ser entregada por parte de la Administración deberá incluir, sin que su enunciación sea exhaustiva:
 - a) Los índices y requisitos impuestos por los instrumentos de ordenamiento territorial y, en particular, la zonificación y uso del suelo, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación.
 - b) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección y cualquier otro retiro de seguridad.
 - c) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
 - d) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
 - e) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
 - f) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.
4. La información incompleta o inexacta entregada por la Administración no constituye excusa para negar cualquier aprobación posterior que le afecte al proyecto o requerir del interesado actuaciones que no hayan sido objeto de la información y requerimientos originalmente provistos.
5. No constituyen requisitos para la autorización para fraccionar el suelo o la autorización de construcción, entre otros:
 - a) Los informes de regulación del suelo, su ocupación o uso, cualquiera sea la denominación que se emplee.
 - b) Los informes de movilidad.
 - c) Los informes de afectación por vías o de cualquier otra naturaleza.
 - d) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección y cualquier otro retiro de seguridad.
 - e) Fichas catastrales o informes de actualización catastral.
 - f) En general, cualquier tipo de documento o instrumento que sea de producción de la misma Administración o de las entidades adscritas o controladas por ella.
6. La entrega de la información por parte de la Administración para el diseño y planificación de los proyectos inmobiliarios de vivienda deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días contados desde la fecha de requerimiento del interesado.
7. En caso de que la Administración no haya entregado la información requerida en el plazo máximo previsto en el apartado precedente, el interesado puede efectuar las tareas de diseño y planificación del proyecto de conformidad con las normas técnicas disponibles a nivel nacional y la Administración no puede, en lo posterior, oponer ningún requisito o criterio que no hubiese proveído oportunamente al interesado.

Art. ... [3].- Normas comunes en los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda.- Los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda se sujetarán, de manera general, a las siguientes reglas:

1. Para los procedimientos de autorización para fraccionar el suelo y autorización de construcción, los interesados deben requerir las autorizaciones respectivas acompañando para este propósito únicamente:

a) El formulario que contenga la información que la Administración requiera para dar inicio al trámite, incluido el domicilio para notificaciones.

b) La memoria técnica del proyecto.

c) Los planos arquitectónicos del proyecto.

d) Para el caso de la obtención de la autorización para fraccionar el suelo para proyectos de urbanización, se debe agregar además, el informe de factibilidad emitido en relación con el anteproyecto de la urbanización, en caso de que éste haya sido solicitado por el interesado previamente, y los estudios técnicos de redes eléctricas, telefónicas, hidrosanitarias y de movilidad y cualquier otro que se requiera de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.

e) La información que la Administración le haya provisto para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho.

f) El certificado de propiedad o el título de propiedad inscrito del inmueble en el que se ha de ejecutar el proyecto.

g) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

2. En el caso que de que el interesado solicite la autorización de construcción junto con la autorización preliminar para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, a la petición se debe acompañar el proyecto de propiedad horizontal, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Le corresponde a la Administración instrumentar sistemas de ventanilla única en los cuales el interesado se relacionará con un único órgano de la Administración para la obtención de sus informes y autorizaciones. Es deber de la Administración coordinar a sus unidades administrativas y las entidades relacionadas con proyectos de vivienda, en cualquier procedimiento interno para alcanzar la función de una ventanilla única, sin que el interesado deba asumir las cargas burocráticas originadas en dichos procedimientos.

4. La Administración ha de preparar un pliego de subsanaciones que deban ser efectuadas por el interesado para ajustar el proyecto al ordenamiento jurídico y a las normas técnicas aplicables. En el mismo pliego de subsanaciones la Administración ha de otorgar al interesado un plazo prudencial para efectuar las subsanaciones.

5. Una vez efectuadas las subsanaciones, el órgano responsable de la Administración expedirá el correspondiente acto administrativo resolutivo.

6. Se prohíbe, en todo caso, que con ocasión de la revisión de las subsanaciones dispuestas se introduzcan nuevas observaciones que no fueron objeto del pliego de subsanaciones original.

7. En ningún caso, la emisión de los informes previos a la emisión del acto administrativo resolutivo ha de superar el plazo previsto en el artículo 30 de la Ley de Modernización del Estado.

8. En el evento de que el interesado no realice las subsanaciones en el plazo otorgado de conformidad con la regla 4 se presumirá que el interesado ha desistido del trámite.

9. En el caso de que la Administración infrinja los plazos o los procedimientos previstos para racionalización y simplificación de los procedimientos previstos en este artículo, una vez vencido el plazo previsto en la regla 7, el interesado puede solicitar a un tercero la revisión técnica de su requerimiento de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Modernización y, una vez notificada la Administración con el informe técnico resultante, iniciar la ejecución de su proyecto según los términos por él planteados y, en su caso, las observaciones del tercero.

10. En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la Administración puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información y planos suministrados en el trámite. Los desvíos detectados son de responsabilidad de los profesionales que hayan intervenido en el proceso constructivo, del promotor, del constructor y/o del titular del predio.

11. Todas las actuaciones de verificación de cumplimiento de reglas y normas técnicas puede realizarse por gestión directa o delegada.

Art. ... [4].- Simplificación de trámites en materia de autorización para fraccionar el suelo.- Son reglas específicas para los trámites de autorización para el fraccionamiento del suelo, las siguientes:

1. Es derecho del interesado solicitar a la Administración el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de una urbanización.

2. Una vez emitido el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización, el interesado no debe ser compelido a aplicar normas técnicas distintas a las que sirvieron de base para el diseño y planificación del anteproyecto de urbanización.

3. El informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización ha de tener necesariamente un plazo de caducidad y, en su falta, éste ha de ser de tres años. En dicho periodo, el interesado deberá solicitar la autorización para fraccionar el suelo respectiva e iniciar la ejecución del proyecto.

4. El trámite para la emisión de informes preliminares de factibilidad de anteproyectos de urbanización o para la obtención de la autorización para fraccionar el suelo para el proyecto definitivo de urbanización será el

previsto en el artículo precedente, sin perjuicio de que la Administración implemente mecanismos de mayor racionalización y simplificación que reduzcan los plazos de respuesta.

5. Cuando para la obtención de una autorización para fraccionar el suelo le preceda un informe de factibilidad del anteproyecto, al requerimiento del interesado se acompañará el referido informe de factibilidad del anteproyecto.

6. El acto administrativo resolutivo con el que se autorice el fraccionamiento del suelo, junto con los planos objeto de la evaluación técnica respectiva, se protocolizarán e inscribirán en el registro de la propiedad correspondiente. En el caso de que, la Administración no haya dado respuesta al requerimiento del interesado en los plazos máximos previstos en el artículo precedente, el interesado que cuente con factibilidad de servicios, puede protocolizar los planos correspondientes con el informe técnico del tercero de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Modernización del Estado y proceder con su inscripción en el registro de la propiedad respectivo.

Art. ... [5].- Simplificación de trámites para la expedición de autorizaciones para la construcción.- Son reglas específicas para los trámites de autorización para la construcción, las siguientes:

1. Las Administraciones pueden instrumentar mecanismos meramente declarativos, sin revisión preliminar, tales como la entrega de la información del proyecto a través de formularios estandarizados, para la ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda. Estos proyectos se ejecutarán, previo su registro, bajo responsabilidad del profesional que haya intervenido en su diseño y planificación. Para estos propósitos se atenderá el volumen de construcción, su altura y el número de unidades de vivienda a ser construidas.

2. En caso de que la Administración no haya implementado sistemas declarativos para el otorgamiento de autorizaciones de construcción, éstas deben ser otorgadas a través de sistemas de ventanilla única.

3. Antes del inicio de las tareas constructivas y únicamente en los proyectos para los que la Administración lo requiera en función de los riesgos a las personas, el interesado debe presentar a la Administración, los planos estructurales y de instalaciones del proyecto del que se trate, haciendo referencia a la autorización de construcción previamente otorgada.

4. Los planos estructurales y de instalaciones se han de agregar al expediente administrativo respectivo y se han de ejecutar bajo responsabilidad del profesional que haya intervenido en su preparación, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al promotor, constructor y/o titular del proyecto por los daños a terceros y a la Administración.

Art. ...[6].- Requisitos materiales y requisitos formales.- De conformidad con el artículo 18 de la Ley de Modernización, las Administraciones competentes en

materia de vivienda no pueden requerir a los interesados requisitos que no hayan sido previstos en la ley formal, en tal virtud, está prohibido en los procedimientos administrativos de autorización para fraccionar el suelo y autorización de construcción que la Administración requiera a los interesados:

- a) Garantías de cualquier naturaleza, distintas a las previstas en la ley. El incumplimiento por parte del interesado del ordenamiento jurídico o técnico aplicable al proyecto ha de ser objeto, en cualquier caso, del ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración.
- b) Documentos o información que sean de producción de la misma Administración que otorga la autorización para fraccionar el suelo o la autorización administrativa.
- c) Cualquier otro documento o requisito que no se encuentre explícitamente determinado en las leyes aplicables.

Art. ... [7].- Actualizaciones catastrales.- La actualización de los catastros es la última fase de cualquiera de los procedimientos administrativos relacionados con la autorización para fraccionar el suelo, la autorización de construcción, el régimen de propiedad horizontal o la transferencia de dominio de inmuebles destinados a la vivienda.

La actualización catastral se realizará con la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro. Los interesados, en cualquier caso, pueden efectuar cuantos requerimientos estimen necesarios para intervenir en el procedimiento de actualización catastral o solicitar las rectificaciones a las que haya lugar.

Art. ... [8].- Habitabilidad en inmuebles destinados la vivienda.- La habitabilidad de un inmueble está sometida a las siguientes disposiciones:

- 1. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble están sujetas a las normas técnicas nacionales.
- 2. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble son objeto de evaluación para:
 - a) la adopción de medidas cautelares en protección de los habitantes de un inmueble; y,
 - b) la aplicación de las sanciones respecto del promotor, constructor y/o vendedor del inmueble.
- 3. La habitabilidad y su certificación no constituye requerimiento preliminar para transferir el dominio del inmueble del que se trate u ocuparlo.
- 4. Una vez notificada a la Administración con la conclusión de la obra, el interesado puede proceder con la ocupación del inmueble y, en el caso de que la Administración detecte desvíos en las condiciones de habitabilidad previstas en las normas técnicas aplicables, ha de proceder con el ejercicio de su potestad sancionadora y, en su caso, la adopción de las medidas cautelares necesarias para la protección de las personas.
- 5. En general, es responsabilidad del promotor, constructor y/o titular del predio sobre el que se ha edificado el ajuste de los bienes inmuebles ocupados a las normas técnicas de habitabilidad y todas aquellas relevantes para el cuidado del espacio público.

Sección 2

Reformas al Reglamento General de la Ley de modernización del Estado privatizaciones y prestación de servicios públicos por parte de la iniciativa privada

Artículo 3.- Procedimientos administrativos en relación con el régimen de propiedad horizontal.- Agrégase al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 1229, publicado en el Registro Oficial No. 270 de 6 de septiembre de 1999, y sus reformas, luego del capítulo IX, el siguiente:

“Capítulo X

Trámite para la declaración y registro de un bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal

Art. ... [1].- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.

Art. ... [2].- Requisitos para la autorización administrativa preliminar.- Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:

- a) La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad.
- b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alcuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.

Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.

Art. ... [3].- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal.- El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Efectuada la solicitud del interesado, la Administración, por gestión directa o delegada, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutivo que contenga la autorización preliminar.
2. Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.
3. La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.

4. Es responsabilidad del registro de la propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

Art. ... [4].- Variaciones.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares.

Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.

Art. ...[5].- Planos y reglamento interno.- Una vez concluida la obra, los planos definitivos (*as-built*) arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones a los que se refiere el artículo 10 de la Ley, se deben protocolizar y se sentará al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que el presente Reglamento General constituye el reglamento interno de copropietarios, por lo que no son necesarios su protocolización, inscripción o declaración alguna.

Una vez que el bien inmueble edificado, declarado en propiedad horizontal, haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley para la aprobación del reglamento interno de

copropiedad, los condóminos procederán a aportarlo, protocolizarlo e inscribirlo en el registro de la propiedad correspondiente. A partir de la fecha de inscripción del reglamento interno de copropiedad, los notarios y registradores deben precautelar el cumplimiento de las exigencias del artículo 19 de la Ley referidas al reglamento de copropiedad.

Art. ... [6].- Comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal.- Sin perjuicio de la aplicación de otras normas en la materia, en la comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal en proyectos inmobiliarios nuevos, se debe observar las siguientes disposiciones:

1. La transferencia de dominio de un bien sometido a régimen de propiedad horizontal, cuya declaratoria se encuentre inscrita en el registro de la propiedad, se puede efectuar en todo caso en que el notario pueda dar fe de que en el financiamiento de la operación interviene una entidad del sistema financiero y el inmueble a ser transferido constituye una de las garantías reales por el crédito a ser otorgado.

2. Cuando en la operación no intervenga una entidad del sistema financiero en las condiciones previstas en el apartado precedente, los notarios han de autorizar y los registradores de la propiedad deben inscribir los correspondientes títulos de transferencia de dominio si se acredita en la escritura pública respectiva, por cualquier medio permitido en Derecho, que la edificación tiene un avance constructivo de, al menos, el setenta por ciento (70%), tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

3. Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto o, en su caso, de la etapa, siempre que los bienes comunes que corresponden al bien inmueble a ser transferido se encuentren concluidos. Para constancia, en la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio, se debe hacer constar la acreditación de este hecho por cualquier medio admitido en Derecho, tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

Art. ... [7].- Gestión y mantenimiento común de bienes de dominio público.- Cuando el proyecto inmobiliario del que se trate se implante en una urbanización o en predios fraccionados, junto con el reglamento interno de copropiedad aplicable a los bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal si fuera aplicable, se puede establecer un reglamento de gestión y mantenimiento común de los bienes de dominio público, con el único propósito de asumir

voluntariamente cargas relacionadas con la conservación de los bienes de dominio público, sin perjuicio de los deberes públicos en esta materia.

Con independencia de las cargas que voluntariamente asuman los interesados y en razón de este hecho, el establecimiento de un reglamento de gestión y mantenimiento común de bienes de dominio público de la urbanización o el fraccionamiento no otorga derechos respecto de dichos bienes de dominio público a dichos interesados, salvo que el gobierno autónomo descentralizado competente los otorgue según el ordenamiento jurídico aplicable.

En el caso de que se establezca un reglamento de gestión y mantenimiento común de los bienes de dominio público, el administrador de los bienes sujetos a propiedad horizontal que integren la urbanización o el fraccionamiento, debe ser único.”

Artículo 4.- Sustitúyese la disposición general primera por la siguiente:

Primera: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario demuestre que se encuentra pagadas todas sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, a través de la certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los notarios y los registradores de la propiedad serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

Para que la Administración autorice la mudanza hacia un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, asimismo, será requisito indispensable que el copropietario demuestre que no existen obligaciones pendientes con arreglo al régimen de propiedad horizontal, del mismo modo previsto en el inciso precedente. Para que la Administración autorice la mudanza desde un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando las obligaciones estén a cargo del usuario u ocupante, se requerirá el mismo requisito previsto en este inciso.

Artículo 5.- Derógase las disposiciones generales segunda y tercera.

Artículo 6.- Agrégase, luego de la disposición general primera, una del siguiente tenor:

“Segunda: Es derecho de los copropietarios de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, que las entidades y empresas proveedoras de servicios básicos, cuantifiquen y cobren individualmente las prestaciones a las que tienen derecho por los servicios efectivamente provistos a cada copropietario y, por separado, las prestaciones a las que tiene derecho por los servicios provistos para usos comunes”.

Sección

3

Reglamento a los artículos 45 y 53 de la Ley de Defensa contra Incendios

Artículo 7.- Gestión de riesgos por incendios en proyectos de vivienda.- Reglaméntase los artículos 45 y 53 de la Ley de Defensa contra Incendios, publicada en el Registro Oficial No. 815, de 19 de abril de 1979, y sus reformas, de conformidad con las siguientes normas:

Reglamento a los artículos 45 y 53 de la Ley de Defensa contra Incendios

Art. 1.- Reglas generales.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está obligada a adoptar las medidas necesarias para prevenir y mitigar incendios y los riesgos que en esta materia se derivan de cualquiera de sus actuaciones, con independencia de la aplicación de las reglas técnicas nacionales o locales vigentes en la materia.

El otorgamiento de cualquier tipo de autorización administrativa para la construcción o el ejercicio de una actividad económica no constituye dispensa o exención de la responsabilidad del interesado frente a los riesgos y daños causados en materia de incendios.

Toda nueva construcción está sujeta en su diseño a las normas técnicas nacionales en materia de prevención de incendios que estuvieren vigentes a la fecha de inicio del trámite administrativo respectivo para la obtención de la correspondiente autorización de construcción.

El ejercicio de toda actividad económica en una edificación está sujeta a las normas técnicas nacionales en materia de prevención de incendios vigentes a la fecha en que se requiera el otorgamiento de la correspondiente autorización administrativa, sin perjuicio del destino que originalmente se haya declarado o el que se hubiera dado al establecimiento en el que se desarrolle la actividad económica de la que se trate.

Art. 2.- Reglas Técnicas.- En materia de prevención de incendios, las actuaciones de los interesados están sujetas a la regla técnica nacional.

A falta de una regla técnica nacional se han de aplicar las reglas técnicas locales.

En caso de falta de regla técnica nacional o local, se ha de aplicar las normas técnicas internacionales que, a propuesta justificada del interesado, sean pertinentes al proyecto o actividad de la que se trate.

Cuando la aplicación de las normas técnicas vigentes a la fecha de inicio del trámite pertinente resulte física o técnicamente inaplicables en una edificación existente, el interesado bajo su responsabilidad debe proponer, junto con la justificación del hecho, un sistema de prevención de incendios sustitutivo que cumpla con los mismos objetivos de la norma técnica vigente.

Art. 3.- Visto bueno.- El visto bueno previsto en la Ley se regula por las siguientes disposiciones:

1. En todo procedimiento para la autorización para fraccionar el suelo para urbanizaciones o para la obtención de la autorización de construcción, y únicamente en los casos previstos en el artículo 53 de la Ley, un delegado del correspondiente Cuerpo de Bomberos, sea en régimen de gestión directa o de gestión delegada, debe intervenir en el mecanismo de ventanilla única que la Administración haya organizado para la revisión de la documentación aportada en la etapa de diseño y planificación del proyecto correspondiente.
2. En caso de haber observaciones a ser incorporadas en el pliego de subsanaciones, éstas deben estar dirigidas a los aspectos arquitectónicos del sistema de prevención de incendios del proyecto.
3. Se entiende otorgado el visto bueno previsto en el artículo 53 de la Ley, al momento en que la Administración otorgue la correspondiente autorización de construcción o, en su defecto, al vencimiento de los plazos máximos previstos en para el trámite.

Art. 4.- Requisitos documentales para los procesos de autorización para la construcción.- En el formulario destinado al trámite de autorización de construcción debe constar:

- a) El destino, actividad u ocupación que se dará a la edificación. En caso de que la edificación vaya a tener varios destinos. actividades u ocupaciones, se debe identificar los locales y espacios dirigidos a cada propósito.
- b) El número de personas que albergará, con las mismas especificaciones previstas en la letra precedente en caso de que corresponda.
- c) El tipo de elementos combustibles que se han emplear o se almacenen en la edificación, con la calificación del riesgo asignado y, en el caso que corresponda, las especificaciones previstas en los literales precedentes.
- d) El sistema de prevención de incendios que se aplicará con sujeción a las normas y reglas técnicas aplicables y al tipo de ocupación inicial al que se refiere el proyecto.

Una vez otorgada la autorización de construcción, el interesado previo el inicio de la ejecución del proyecto, debe proporcionar al Cuerpo de Bomberos respectivo los planos pertinentes a las instalaciones relacionadas con el sistema de prevención de incendios declarado en el correspondiente formulario.

Los planos de instalaciones relacionados con el sistema de prevención de incendios aportados por el interesado, previo el inicio de la ejecución del proyecto, pueden ser observados por el Cuerpo de Bomberos hasta en quince días contados desde la fecha de su recepción.

Art. 5.- De la primera ocupación del inmueble construido.- La autorización de ocupación a la que se refiere el artículo 53 de la Ley de la materia se ha de obtener en las modalidades de: (i) notificación con ocupación inmediata y (ii) notificación con espera.

Mediante la notificación de la conclusión de obras en edificaciones destinadas exclusivamente a la vivienda, el propietario podrá ocupar el bien inmueble del que se trate inmediatamente, sin perjuicio de que, el Cuerpo de Bomberos pueda en cualquier momento revisar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables a la edificación, según los planos e instrumentos técnicos que fueron objeto de evaluación en el trámite respectivo y aquellos aportados por el interesado previo al inicio de la construcción.

En cualquier otro tipo de proyecto, distinto al previsto en el apartado presente, para el que la Ley exija la intervención del Cuerpo de Bomberos emitiendo su visto, con la notificación de la conclusión de obras, el Cuerpo de Bomberos ha de emprender sus actividades de revisión que han de efectuarse dentro de los quince días subsiguientes, vencidos los cuales, el propietario podrá ocupar el inmueble.

Art. 6.- De la segunda y ulteriores ocupaciones del inmueble.- En todos los casos en que el interesado requiera dar un uso u ocupación distinto al originalmente declarado para la obtención de la autorización de construcción de un inmueble o en el caso de que ésta no haya sido obtenida oportunamente, el interesado debe declarar, en los formatos y a través de los medios establecidos en el correspondiente flujo de procedimientos, los datos que le sean requeridos para determinar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables.

Con la correspondiente declaración, el interesado podrá iniciar la ocupación, sin perjuicio de las competencias de control posterior y sanción a cargo del respectivo Cuerpo de Bomberos.

El ejercicio de actividades económicas en un bien inmueble respecto del que se haya efectuado la declaración y su ajuste a las reglas técnicas en materia de prevención de incendios no estará sujeta a nuevos requerimientos técnicos sino a partir del quinto año desde la fecha en que se haya efectuado la declaración original.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Glosario de términos.

1. Cuando en este Decreto se hace referencia a “Administración” o “Administración Pública” se identifica a los órganos y entidades públicos comprendidos en su ámbito de aplicación, cualquiera sea el nivel de gobierno.
2. Cuando en este Decreto se utiliza los términos “autorización para fraccionar el suelo” se hace referencia a cualquier acto administrativo resolutivo con el que la Administración autoriza al interesado el fraccionamiento de un bien raíz en lotes de menor extensión.
3. Cuando en este Decreto se utiliza los términos “autorización de construcción”, con él se identifica cualquier acto administrativo resolutivo, sin que sea relevante su nomenclatura, con el que la Administración autoriza al interesado la edificación de una o varias unidades predominantemente destinadas a la vivienda.
4. Los términos “requerimiento preliminar” se emplean en este Decreto para referirse a cualquier acto administrativo resolutivo o de mero trámite que un interesado deba cumplir para obtener una autorización para fraccionar el suelo o una autorización de construcción.

Cuando en este Decreto se hace referencia a “revisión”, el término se emplea para designar a la actuación administrativa dirigida a verificar el cumplimiento de las reglas técnicas y/o normas jurídicas relacionadas con el ejercicio del derecho a fraccionar un bien raíz o edificar.

Segunda.- Gestión de riesgos ambientales y otros en relación con proyectos de vivienda.- En las zonas urbanas consolidadas, el proceso constructivo en proyectos de vivienda debe estar sujeto únicamente a la guía de buenas prácticas ambientales y a los sistemas de control posterior en materia ambiental que la Autoridad Ambiental Nacional determine, por lo que no requerirán permiso ambiental previo de ninguna naturaleza.

Tercera.- Registro de actos jurídicos relacionados con proyectos de vivienda.- Le corresponde a los registradores de la propiedad:

(a) Inscribir la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con el procedimiento y requisitos previstos en este Decreto.

(b) Proveer la infomlación de la inscripción de las declaratorias de propiedad horizontal a los catastros de los gobiernos autónomos descentralizados en el plazo máximo de treinta días contados desde la fecha de inscripción.

(c) Sujetarse a los límites previstos en este Decreto en las tareas de revisión previa la inscripción de los actos relacionados con proyectos de vivienda.

Está especialmente prohibido a los registradores de la propiedad:

(a) Requerir trámites o requisitos que no se encuentren explícitamente previstos en una ley para proceder con la inscripción de los actos jurídicos relacionados con proyectos de vivienda.

(b) Formular observaciones, producto de la revisión, que no se refieran a los requisitos previstos para los procedimientos simplificados vinculados con el acceso a la vivienda.

Cuarta.- Convenios de cooperación interinstitucional para el desarrollo de proyectos de vivienda de iniciativa pública.- Las autorizaciones que el ordenamiento jurídico exige para ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda de promoción pública pueden ser otorgadas, sin más trámite, a través de convenios de cooperación interinsti- tucional que tengan por objeto la intervención de las entidades involucradas en ejercicio de las competencias que tienen atribuidas.

La revisión técnica de los proyectos inmobiliarios se ha de efectuar con la participación de delegados de los órganos y entidades administrativos con competencias en relación con

el proyecto y de sus resultados se ha de dejar constancia en las correspondientes actas de las sesiones de trabajo.

Quinta.- Priorización en materia de crédito en el sistema financiero público.- Se autoriza a las instituciones del sistema financiero público y a los órganos de la Administración Pública Central con competencias en materia de crédito y deuda pública la adopción de políticas de priorización en el ámbito de sus competencias destinadas a alcanzar los siguientes objetivos:

(a) La racionalización y simplificación de los procedi- mientos administrativos para acceso a la vivienda.

(b) La implementación de medios tecnológicos que faciliten los trámites relacionados con el acceso a la vivienda.

(c) La facilitación en la ejecución de proyectos de vivienda de promoción pública.

Se autoriza al Banco del Estado el establecimiento de líneas de crédito y asistencia técnica para alcanzar los siguientes objetivos:

(a) La implementación de procesos de racionalización y simplificación de trámites para la ejecución de proyectos de vivienda.

(b) La implementación de sistemas tecnológicos para la automatización de los procedimientos administrativos relacionados con proyectos de vivienda.

(c) Formación de catastros multifinalitarios.

(d) La aplicación de instrumentos declarativos para la determinación y pago de impuestos relacionados con la transferencia de dominio de bienes destinados a la vivienda.

El Banco del Estado, dentro del flujo de sus proce- dimientos, deberá establecer como requisito para la concesión de un crédito, su renovación o pago de desembolsos, la justificación de la implementación de un programa de simplificación y racionalización de trámites de conformidad con este Decreto. En el caso de

proyectos de vivienda de interés social en los que intervenga la autoridad nacional en materia de vivienda, la justificación a la que se refiere este inciso se efectuará a través del informe que esta autoridad emita.

Sexta.- Políticas y reglas técnicas nacionales en materia de vivienda.- De conformidad con el ordenamiento jurídico, la autoridad nacional en materia de vivienda debe preparar las normas y/o reglas técnicas nacionales básicas aplicables a:

(a) Los términos comunes en materia de autorización para fraccionar el suelo, construcción y propiedad horizontal.

(b) Contenido mínimo de los catastros, particularmente, en lo que respecta a la provisión de servicios públicos, afectaciones y, en general, la información que, de modo general, un interesado requiere para el diseño y planificación de un proyecto inmobiliario.

(c) El fraccionamiento y urbanización del suelo, incluidos los aspectos vinculados con las reservas para vías, espacios verdes, equipamientos, entre otros.

(d) La construcción y cuidado del espacio público.

(e) La gestión de los riesgos originados en la construcción, sea en materia de incendios o cualquier otra que exija un criterio nacional.

(f) La propiedad horizontal, particularmente, la modelización de los proyectos de propiedad horizontal y las relaciones técnicas entre unidades de propiedad exclusiva y los bienes de uso común.

De conformidad con el ordenamiento jurídico, la autoridad nacional en materia de transporte y obras públicas debe elaborar las normas y reglas técnicas nacionales para la conexión de vías a la red estatal.

Las normas y reglas técnicas deben ser expedidas de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.

Séptima.- Tributos.- En general, la liquidación y pago de los tributos que resulten aplicables a la expedición de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo, autorizaciones de construcción, propiedad horizontal y transferencia de dominio de bienes inmuebles destinados a la vivienda, de conformidad con las normas expedidas por los órganos competentes de los gobiernos descentralizados autónomos, ha de efectuarse mediante sistemas declarativos que estén sujetos a determinación y control posterior, de modo que estas actividades administrativas no afecten o suspendan los procedimientos administrativos previstos en este Decreto.

Los deberes de notarios y registradores de la propiedad en relación con la verificación de la liquidación y pago de los tributos relacionados con los actos a los que se refiere el inciso precedente, en sistemas declarativos, se ha de limitar a la constatación de que la declaración ha sido efectuada y que el ingreso se ha realizado. Para estos propósitos se debe agregar en la escritura pública correspondiente, la declaración y pago correspondientes.

Octava.- Responsabilidad de los servidores públicos.- Todo servidor público está sujeto a las infracciones y sanciones en materia de racionalización y simplificación de procedimientos administrativos previstas en el artículo 33 de la Ley de Modernización.

Sin perjuicio de las competencias de la Contraloría General del Estado, es responsabilidad de los órganos administrativos superiores requerir la aplicación de las sanciones pertinentes en caso de desvío en la aplicación del régimen de racionalización y simplificación administrativos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Transición en los procedimientos administrativos y requisitos pertinentes relacionados con el derecho a la vivienda.- Este Reglamento rige todos los procedimientos administrativos para obtener los informes

autorizaciones para el fraccionamiento del suelo, la autorización preliminar para someter un bien inmueble al régimen de propiedad horizontal y las autorizaciones de construcción regulados en este Decreto, iniciados a la conclusión del plazo de tres meses contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad al plazo previsto en el inciso precedente se han de regular de conformidad con las normas de procedimiento vigentes a la fecha de inicio del correspondiente trámite, siempre que se concluyan con el respectivo acto administrativo resolutivo o de mero trámite, según corresponda, en el referido plazo de tres meses contados desde la fecha de publicación de este Decreto en el Registro Oficial.

En los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad al plazo previsto en el primer inciso de esta disposición transitoria que no hayan concluido dentro de dicho plazo con la emisión y notificación del respectivo acto administrativo resolutivo o de mero trámite, el interesado, a su elección, puede:

a) Iniciar el trámite correspondiente con arreglo a este

Decreto; o,

b) Hacer efectivos los efectos previstos en este Decreto para los casos del silencio de la Administración.

Los registros de la propiedad y los catastros para el cumplimiento de las competencias que tienen asignadas deben aplicar, a partir de la vigencia de este Decreto, las reglas y disposiciones a las que se encuentran sometidos los respectivos procedimientos de conformidad con los apartados precedentes.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Mostrar Firmas

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 29 de abril de 2015.

f.) Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República.

Quito, 06 de Mayo del 2015, certifico que el que antecede es fiel copia del original.

Documento firmado electrónicamente.

Alexis Mera Giler.

SECRETARIO GENERAL JURÍDICO. Secretaría General Jurídica.

Jueves 21 de Mayo de 2015

Rafael Correa Delgado

Presidente Constitucional de la República

