

R.O. No. 521. 21-09-2015

ORDENANZA No. 010-2015

ORDENANZA BASE
SUSTITUTIVA

**EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

CONSIDERANDO:

- Que, la Ley de Propiedad Horizontal, fue publicada en el Registro Oficial No. 119 de fecha 06 de octubre del año 2005; y, su Reforma publicada en el Registro Oficial, Suplemento No. 543 de fecha 27 de septiembre del año 2011.
- Que, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 1229, fue publicado en el Registro Oficial No. 270 de fecha 06 de septiembre del año 1999; y, su Reforma expedida mediante Decreto Ejecutivo No. 1759 publicada en el Registro Oficial No. 396 de fecha 23 de agosto del año 2001.
- Que la Ordenanza No. 26-2004 de Propiedad Horizontal del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial # 465 de 19 de noviembre del 2004 debe ser reformada conforme la actualización de la Ley de la Propiedad Horizontal y todo el marco Normativo Nacional vigente.
- Que, la Tercera disposición transitoria de la Ordenanza No. 024-2011 establece la actualización y aprobación de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, como instrumento complementario de la planificación cantonal.
- Que en el Artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, se determina entre otras como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
- Que, el Artículo 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, establece como competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal junto con otras Instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.
- Que, en el párrafo cuarto del Artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, se establece que los instrumentos complementarios de planificación serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
- Que, el literal b) del Artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, establece como objetivo del Ordenamiento Territorial, el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio.

En ejercicio de las facultades constantes en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS INMUEBLES
Y CONJUNTOS HABITACIONALES A SER DECLARADOS
BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art.- 1.- **EDIFICACIONES QUE DEBEN SUJETARSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**- Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, bodegas, establecimientos industriales u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, bodegas u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán al Plan Vial Cantonal o a la Trama Vial existente en el sector. El área máxima del lote para implantar conjuntos habitacionales será de veinte y cinco mil metros cuadrados (25.000m².), con una tolerancia del 10%.

El tratamiento urbano del conjunto habitacional considerará la morfología del contexto espacial, su continuidad y conectividad. Generarán fachadas hacia las vías circundantes; no se permitirá el tratamiento de fachadas con cerramientos y muros ciegos.

El GADMUR a través de sus Direcciones y otra forma de gestión incentivarán la construcción de conjuntos habitacionales en las modalidades unifamiliares y multifamiliares según la forma de ocupación de la zona y que se encuentren dentro de la etapa de incorporación.

El lote de terreno resultante de la unificación o integración de lotes, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme lo dispone la presente Ordenanza y el Artículo 485 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-.

Art.- 2.- **NORMAS APLICABLES**- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contempladas en la zonificación establecida, las especificaciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización -COOTAD-.

Además deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre sistemas de de agua potable, alcantarillado, sistema contra incendios, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Así como también por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, con su cisterna y equipo de presurización de capacidad suficiente para el proyecto, cada unidad habitacional tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad, para uso comunal tendrá un medidor independiente. El Municipio de Rumiñahui, en los casos que exista la posibilidad, de que las unidades de vivienda que forman parte de un Conjunto Habitacional, o un Edificio declarado en Propiedad Horizontal, atenderá con las instalaciones individuales de los medidores de agua potable.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas y lluvias se diseñarán bajo la normativa vigente, de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- c) Para las Instalaciones Eléctricas se tomará en cuenta el Art. 466. 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD- (Registro Oficial N° 166 del 21 de Enero del 2014.) Adicionalmente las instalaciones serán centralizadas y cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.
- d) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

- e) Los Conjuntos Habitacionales que sean ejecutados por etapas, para la obtención del permiso de construcción de cada etapa, previamente, deben haber ejecutado todas las obras de infraestructura de la etapa anterior.
- f) El plazo máximo de ejecución de las obras de infraestructura de cada etapa es igual al tiempo de vigencia del o/los permiso de construcción.
- g) Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de las normas ambientales vigentes, previa ejecución de la obra.
- h) Una vez transcurrido el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, se realizará el cobro por alícuota no edificada, este cobro será proporcional a la alícuota sobre el valor del predio general.
- i) En caso de conjuntos habitacionales a partir del grupo B, que sean ejecutados por etapas para la obtención del permiso provisional de construcción será necesario haber provisto de equipamiento comunal previo a la obtención de la última etapa.
- j) Las redes telefónicas se construirán de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Empresa correspondiente.
- k) La separación entre las edificaciones por el lado lateral no será menor a 3 metros a la altura de 2 pisos, en estos retiros podrán estar ubicadas únicamente las ventanas de servicio, de las gradas y de los ductos de ventilación, y por el lado frontal no será inferior a 6 metros, los accesos a estacionamientos podrán ser directos a la vía. En las edificaciones de 3 plantas se tendrá un retiro mínimo lateral de 6 metros.

Para usos de comercios y/u oficinas o combinados con vivienda cada uso se regirá por su propia norma.

- l) Los Conjuntos Habitacionales aprobados o legalizados, hasta antes de la aprobación de la presente Ordenanza, no contribuirán con el aporte del 15%, para espacios verdes y comunales., para realizar el trámite de Declaratoria en Propiedad Horizontal.

Art.- 3.- **CATEGORIZACIÓN**- Los Conjuntos Habitacionales se categorizarán por el número de unidades de vivienda para la posterior Declaratoria de Propiedad Horizontal, esta categorización se especifica en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 1.-

CATEGORIA DEL CONJUNTO HABITACIONAL	Nº UNIDADES DE VIVIENDA
A	2 a 6
B	7 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	>71

Art.- 4.- **BIENES COMUNALES Y BIENES EXCLUSIVOS**- Los bienes comunales y bienes exclusivos en edificios o conjuntos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; se sujetarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y los requerimientos establecidos en esta Ordenanza.

Constituyen bienes comunales los establecidos en la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización -COOTAD-, en su artículo 32, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, resumen de requerimientos. Estos bienes pueden ser espacios construidos y abiertos y deben permitir el libre acceso a todos los copropietarios, los que deberán localizarse de manera centralizada y equilibrada.

Los bienes comunales constituyen el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas

verdes, vías de acceso y espacios comunales y , en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Los bienes exclusivos son los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y los que se declaren como tales; entre los que se pueden mencionar, el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente y aquellos no declarados como bienes comunes.

Los retiros frontales, laterales o posteriores y terrazas de cubierta podrán ser bienes exclusivos o comunales.

Art.- 5.- ÁREAS COMUNALES.- Se clasifican en: Espacios construidos y áreas recreativas abiertas de acuerdo a los requerimientos del proyecto. Todos los espacios comunales deben permitir el libre acceso a sus copropietarios.

Son Bienes Exclusivos todos aquellos definidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General con excepción de los Bienes Comunales constantes en la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto son Bienes Exclusivos aquellos espacios construidos, áreas abiertas como: patios de servicio, lavado, secado y jardines anexos definidos en el proyecto arquitectónico y declarado como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

CUADRO No. 2. RESUMEN DE REQUERIMIENTOS DE LOS ESPACIOS DE USO COMUNAL

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguno
	B/C/D/E/F	Área máxima para portero o conserje.	9,50m2. De área útil (habitación y medio baño).
	B/C/D/E/F	Guardianía en retiro frontal	No mayor a 5,0 m2. Incluido medio baño.
	C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2
	D/E	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2.
	F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m2.
	C/D/E/F	Depósito de basura interno del Conjunto	3m2. (1 por cada 20 unidades de vivienda).
	Edificios para centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes	1 m2 por cada 50 m2 del área útil de comercio, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2.
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios.	1m2 por cada 50m2 del área útil de oficinas, mínimo 20m2 y máximo 400m2. Oficinas de Administración mínimo 6m2.
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios	0,50m2 por cada estacionamiento, mínimo 20m2 máximo 400m2 Oficinas de Administración 6m2
Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6m2.	
Zonas recreativas	B/C/D/E/F		15% del área útil del terreno.
	Edificios para centros comerciales y oficinas	Espacios ajardinados, patios con mobiliarios urbanos, áreas de esparcimiento.	15% del área útil del terreno.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas generales de Arquitectura y Urbanismo y el cuadro 2 de este capítulo.

Art.- 6.- De los espacios construidos en los Conjuntos Habitacionales.

- a) Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m² (habitación y medio baño) para ser utilizada por el portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiana externa en un área no mayor a 5 m². Que deberá incluir medio baño.
- b) Los grupo B y C, tendrá una sala comunal de copropietarios, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²), incluido medio baño para hombres y mujeres.

Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por cada unidad de vivienda, comercios u oficinas, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con un área no menor a 100 m²; con sus respectivos baterías sanitarias diferenciados para hombres y mujeres.

- c) Se podrán ubicar las áreas comunales construidas en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte y cinco por ciento (25%) del área de la terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio ni como área útil y deberá mantener un retiro mínimo de 5,0 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
- d) Las áreas comunales cubiertas requeridas por el proyecto, no se contabilizarán como área útil. Dentro de Conjuntos Habitacionales en el grupo B, C, D y F se dotará del espacio para depósito de basura con un área no menor de 3.00 m², ubicado hacia la vía pública y dentro del lote, el número de los contenedores de basura estará en función al número de viviendas, comercios u otros.
- e) Edificios para centros comerciales en Propiedad Horizontal.-

En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso menor a 20 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianas, centros infantiles, Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 40 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de requerimiento mínimo de estacionamientos por usos.

- f) En edificios para oficinas se requerirá: guardiana, Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50m² de oficinas, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20m²). En función de la frecuencia de público que reciban las oficinas, se proveerá de baterías sanitarias (inodoro, lavabo y urinario), siendo lo mínimo una unidad.
- g) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres, oficina de administración, guardiana, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20m²).
- h) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirá: guardiana, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.
- i) Las oficinas de administración en general tendrán un área mínima de 6,0 m². En edificios de uso mixto se diseñará una sola unidad.
- j) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales: Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos C, D, E y F; las comerciales C3; así como las destinadas a equipamiento están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- k) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos E y F podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN y el cuerpo de Bomberos.
- l) Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura. Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos D, E y F contará con casilleros para el servicio postal.
- m) Antenas de telecomunicaciones: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivas de telecomunicaciones (radiocomunicaciones, radio y televisión) que deberán emplazarse en un sitio específico para este fin, donde causen menor impacto visual urbano. En relación a las antenas de telecomunicaciones (Estaciones Base Celular), deben cumplir con la regulación ambiental correspondiente previa a su instalación y operación, la misma que contemple la participación social aprobada por la autoridad ambiental competente, conforme la normativa ambiental vigente.
- n) Energía Eléctrica.-Los Conjuntos Habitacionales declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas técnicas implementadas por el CONELEC.

Art.- 7.- ZONAS RECREATIVAS Y COMUNALES -

- a) En caso de edificios o Conjuntos Habitacionales, se destinará, para áreas verdes y comunales, 20 m² por cada unidad de vivienda, pero en ningún caso esta área será menor al 15 % del área útil del terreno, de la cual el 50% de dicha área se destinará exclusivamente para áreas verdes.
- b) Estas áreas deben estar concentradas máximo hasta en dos cuerpos, fácilmente accesibles a una distancia no mayor a 500 metros hasta la vivienda más apartada y serán susceptibles de implantarse equipamientos.
- c) La entrega de la sumatoria de áreas verdes comunales y de vías no deberá exceder del 35% (treinta y cinco por ciento) de la propiedad, y estará en función de la densidad asignada al sector.
- d) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a franjas de protección, circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- e) En edificaciones en altura, existentes, que se acojan a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como zonas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin, en tal efecto la altura del antepecho sólido será de 1.20 m. y un cerramiento transparente, tipo baranda metálica o similar, hasta una altura total de 1,80 m.

En las edificaciones nuevas las áreas recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.

- f) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal, las franjas de protección de ríos y quebradas; siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas vivas de protección respetando el retiro establecido, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas con especies nativas del lugar.

Art.- 8.- ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR - En conjuntos habitacionales el proyecto de vías debe integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes y/o planificadas) de su entorno, para lo cual se verificará que exista la factibilidad del servicio sea esta de iniciativa municipal o privada.

Las vías tendrán un trazado perpendicular salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Deben estar convenientemente separados de las áreas de riesgo, deslizamientos, zonas pantanosas, zonas de rellenos y depósitos de basura y excretas.

Las vías de entrada y salida al conjunto habitacional tendrán distancia máxima entre sí no más de 200 metros y serán integradas a la red vial urbana existente o proyectada.

El diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

CUADRO No. 3.- SECCIONES DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR

TIPO	Nº de carriles por sentido	Nº mínimo de carriles de circulación en vía	Ancho carril (m)	Nº mínimo de carriles de estacionamiento	Carril de estacionamiento (m)	Acera (m)	Longitud desarrollada (m)	Ancho mínimo
A	1	1	3,00	-	-	-	Hasta 80	6,00
B	1	1	3,00	-	-	-	Hasta 30	3,00
C	1	2	3,00	-	-	2,00	De 80 a 200	10,00
D	2	2	3,00	1	2,40	2,50	Más de 200	13,40 m mínimo

Deben además cumplir con las siguientes condiciones:

- Contar con una vía principal que articule las vías de menor jerarquía, cuya longitud total medida a partir de la línea de fábrica definirá el ancho de la misma, de acuerdo al cuadro de vías para conjuntos habitacionales.
- Las vías colectoras dentro del conjunto deberán sujetarse al ancho de las vías del sector. En los casos en que la morfología del lote impida la ejecución de la norma, la Dirección de Planificación podrá, excepcionalmente, autorizar el cambio de la norma.
- En conjuntos tipos E y F se deberá contar con diseños de accesos y salidas vehiculares claramente definidos.
- Las garitas de vigilancia no podrán obstaculizar la circulación peatonal o vehicular.
- La vía vehicular sin continuidad o salida, en los conjuntos tipo C, debe disponer de una curva o facilidad de retorno al término de la misma.
- El diseño y tratamiento de calzadas y aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- El número de estacionamientos y las normas generales para la implantación de los mismos estará regulado por los Artículos 55, 56 y el cuadro N° 6, de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón.

Los grupos C y D deberán incorporar un módulo de estacionamientos para vehículos menores. Los grupos E y F deberán incorporar dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Art.- 9.- NORMAS COMPLEMENTARIAS-Las normas complementarias serán:

- Limitaciones en áreas históricas.

En las áreas históricas patrimoniales, casas patrimoniales, áreas de rehabilitación urbana y barrios con inventario selectivo, no se permitirá construcción de los grupos D, E y F.

- Las edificaciones a construirse bajo el régimen de la propiedad horizontal en las áreas históricas patrimoniales, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas y a las siguientes:
 - Se entenderá por pasaje común a galerías, escaleras, zaguanes o pasos de acceso libre para todos los copropietarios.

- Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con ventilación vertical interna. Esta organización no implicara la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
- c) También podrán construirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad.
- d) La altura de los cerramientos entre espacios comunitarios de uso exclusivo y/o entre espacios de usos comunitarios exclusivos y comunales podrá ser hasta de 2,00 metros.
- e) Las vías vehiculares sin continuidad o salida deben disponer de una curva o facilidad de retorno al término de las mismas.

Las facilidades de retorno pueden solucionarse en terminación cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñaran curvas de retorno según la fórmula:

$$r = (c + \frac{1}{2} c) / 2$$

Dónde:

c - significa ancho total de la vía

r - radio de curva de línea de fábrica del predio.

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el radio de curva de retorno.

Art.-10.- **SOLUCIONES HABITACIONALES DENTRO DE LAS URBANIZACIONES APROBADAS**- Si los proyectos habitacionales se desarrollan en un predio dentro de las urbanizaciones aprobadas, se respetará la zonificación correspondiente, se destinará el 15% del área útil del terreno, para áreas verdes y comunales, ó 20 m² por cada unidad de vivienda, deberá tomarse el mayor valor en área entre las dos alternativas, de la cual el 50% de dicha área se destinará exclusivamente para áreas verdes. Para aquellos conjuntos pertenecientes al grupo A, que cumplan con el 15 % de áreas verdes exclusivas, estas podrán compensar con el pago en efectivo.

Los Conjuntos Habitacionales, en estos sectores se desarrollarán en sentido horizontal y cumplirán con lo dispuesto en esta Ordenanza y con las normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 11.- **LEGALIZACIÓN DEL TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL**- La Dirección de Planificación, remitirá a Sindicatura Municipal el informe técnico en el que aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal conjuntamente con la carpeta que contiene la documentación pertinente, para su autorización.

Art. 12.- **TASA DE APROBACIÓN**- Todo trámite de Aprobación de Declaratoria en Propiedad Horizontal cancelará una tasa equivalente al uno por mil del monto que resulte de multiplicar el área bruta de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Cámara de la Construcción de Pichincha.

Art. 13.- Sindicatura Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui -GADMUR-, revisará el expediente y verificará que cuente con la documentación legal habilitante incluido el Pago de la Tasa de Aprobación, para la legalización del trámite de Propiedad Horizontal, y recomendará al Señor Alcalde, emita la Autorización correspondiente para su aprobación mediante Resolución Administrativa.

Art. 14.- Una vez autorizada la Declaratoria de Propiedad Horizontal mediante Resolución Administrativa, el/los solicitante/s retirarán la carpeta con toda la documentación y Protocolizarán en una Notaría conforme lo dispone el Informe Jurídico.

La Protocolización de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se ingresará a la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui -GADMUR-, para la creación de las alícuotas individuales.


Una vez creadas las alícuotas individuales, se ingresará la Protocolización al Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui para su inscripción.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- **DEROGATORIA**- Derogase la ordenanza Municipal No. 26-2004 que regula a los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser declarados dentro del régimen de propiedad Horizontal, publicada en el Registro Oficial No. 465 de fecha 19 de noviembre del año 2004; y, todas las normas legales de igual o menor jerarquía que se opongán o no guarden conformidad con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Segunda.- **VIGENCIA**- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil quince.


Ing. Héctor Jácome Mantilla
-ALCALDE-



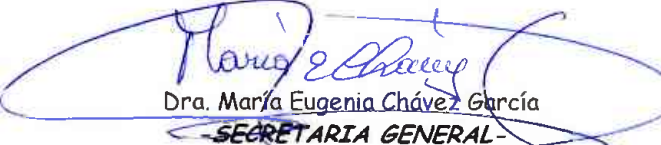

Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARIA GENERAL-



MECHG/MPSE
29 JUNIO 2015

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 29 de junio del 2015.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS INMUEBLES Y CONJUNTOS HABITACIONALES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 01 de diciembre del 2014 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del 29 de junio del 2015. **LO CERTIFICO**.-

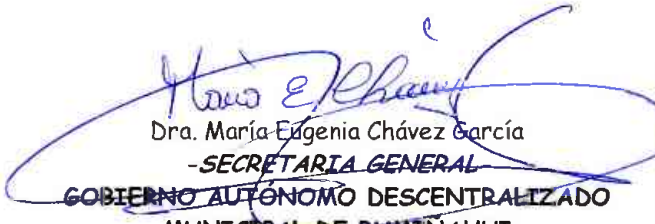

Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARIA GENERAL-
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 29 de junio del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS**

INMUEBLES Y CONJUNTOS HABITACIONALES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para la sanción respectiva.



Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARIA GENERAL-
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



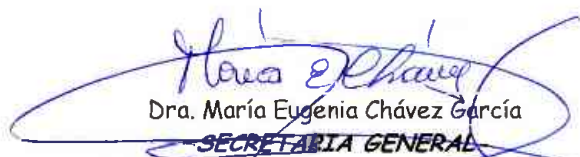
SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - Sangolquí, 29 de junio del 2015.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS INMUEBLES Y CONJUNTOS HABITACIONALES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.




Eng. Héctor Jácome Mantilla
-ALCALDE -
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS INMUEBLES Y CONJUNTOS HABITACIONALES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Sangolquí, 29 de junio del 2015. - **LO CERTIFICO.** -


Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARIA GENERAL-
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI




MECHG/MPSE
29 JUNIO 2015