



ORDENANZA BASE
010-2015

ORDENANZA No. 013-2020 SUSTITUTIVA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la vigencia del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se dicta la Ordenanza que Regula los Inmuebles a ser Declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal en el Cantón Rumiñahui, en reemplazo de la Ordenanza Aprobada con fecha mediante Memorando.: GADMUR –SG-2015-006 de fecha 22 de septiembre de 2015 suscrita por la Dra. María Eugenia Chávez García Secretaria General del GADMUR la misma que se denomina Ordenanza N°010-2015.

Es así que se fundamenta esta propuesta de Ordenanza, misma que busca en algunos casos ratificar y en otros rectificar los procedimientos correspondientes para normar procedimientos que permitan la aprobación que Regula los Inmuebles a ser Declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal , así como aquellos proyectos de Propiedad Horizontal Modificatorios que por varias razones como Diferencia de Áreas y Linderos de Lotes, errores administrativos, y requerimientos técnicos para su aprobación en el Dirección de Gestión Territorial Unidad de Desarrollo Urbano y Rural en el Cantón Rumiñahui.

En el transcurso de los años 2016/2017/2018/2019, se han aprobado proyectos Modificatorios de Propiedad Horizontal mismos que a partir del año 2019 no han podido ser culminados e inscritos en EL Registrador de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.

Esta sustitución de la Ordenanza permitirá la aprobación de proyectos modificatorios, Declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; uno de los cambios sustanciales del proyecto presentado, corresponde al artículo mencionado anteriormente que permitirá la aprobación de este tipo de proyectos, adaptando a los procedimientos municipales a la realidad de la población.

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

CONSIDERANDO:

Que, El Preámbulo de la Constitución de la República del Ecuador dispone: que decidimos construir una nueva forma de convivencia ciudadana, para alcanzar el buen vivir, el *sumak kawsay*;

Que, los derechos del buen vivir, constantes en la Constitución de la República del Ecuador, están: agua, alimentación, ambiente sano, comunicación e información, cultura y ciencia, educación, **hábitat y vivienda**, salud, trabajo y seguridad social;

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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, el Artículo 375 Constitución de la República del Ecuador dispone sobre el derecho al hábitat y a la vivienda, y que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que, el Artículo 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el literal o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dentro de las funciones del gobierno autónomo municipal dispone: Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el artículo 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio



condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios;

Que, el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece: la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciendo si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto;

Que, el Artículo 5 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: que se reputan bienes comunes y de dominio inalienable indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal...

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

Que, la Ordenanza No. 010-2015 que Regula los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal en el cantón Rumiñahui fue publicada en el Registro Oficial No. 591 de 21 de septiembre de 2015;

Que, el Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017, en la Política 2,12. Promover la formación de una estructura nacional policéntrica de asentamientos humanos, para fomentar la cohesión territorial establece entre otros los siguientes lineamientos: "Promover la habitabilidad en los territorios y ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos; complementarla normativa para el uso y la gestión del suelo y una planificación territorial que potencie las capacidades regionales y la capacidad de acogida de los territorios y sus condiciones de accesibilidad y movilidad; impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables; promover y orientar la consolidación de asentamientos humanos equitativos e incluyentes para el Buen Vivir, optimizando el uso de los recursos naturales que garanticen la sostenibilidad y el desarrollo de una red equilibrada y complementaria en el marco de lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional; fortalecer los procesos de planificación de los territorios rurales en el ordenamiento territorial.";

Que, el referido Plan en el Eje de Asentamientos Humanos de la Estrategia Territorial establece como lineamientos los siguientes: "(...) controlar la expansión de los asentamientos humanos, promoviendo su consolidación y su crecimiento en sentido vertical, de manera que se evite afectar tierras con vocación agroproductiva; optimizar la articulación de la red de asentamientos humanos a través del desarrollo y el mejoramiento de la infraestructura vial; mejorar la calidad del hábitat urbano y consolidar asentamientos humanos que contribuyan a disminuir la presión demográfica de las grandes ciudades; e impulsar el reequilibrio de la red de asentamientos humanos, considerando la especialidad económica funcional y la potencialidad del territorio, complementariamente a la provisión de servicios";

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui con la finalidad de garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos constitucionales de toda la población que habita dentro de su jurisdicción especialmente el planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, el promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; proteger el patrimonio natural y cultural del país; así como, el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay* ha elaborado una nueva propuesta de zonificación, uso y ocupación del suelo, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial,

Que, la Dirección de Gestión Territorial en cumplimiento de lo que dispone la legislación vigente sobre la materia realizó un estudio de iodo el territorio del cantón Rumiñahui en el que se determinó la necesidad de realizar una actualización de las Normas del Régimen del Uso del Suelo y sus disposiciones conexas, con la finalidad de acoplarse a las nuevas Políticas del Desarrollo Territorial del Ecuador, al Plan de Ordenamiento Territorial 2012-2025 y a la nueva normativa vigente que rige en el Ecuador; y,

Que, de conformidad a lo determinado en el Artículo 240 y segundo inciso del numeral 14 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

En uso de las atribuciones constitucionales y legales otorgadas en los Artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI

Artículo 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza permitirá regular el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza se aplicará lo determinado en la citada Ley.

Artículo 2. Edificaciones que deben sujetarse bajo el regimen 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.



Podrán ser declarados bajo el régimen de Propiedad horizontal los proyectos planificados en el área rural (asentamientos humanos concentrados) y urbana del Cantón Rumiñahui, que cumplan con las ordenanzas existentes para cada sector.

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 proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal será de veinte y cinco mil metros cuadrados (25.000m2.), con una tolerancia del 10%.

Tratándose de proyectos de vivienda de interés social debidamente calificados por el ente regulador (MIDUVI), el área podrá ser de 50.000 con una tolerancia del 5%.

Para el caso de proyectos de vivienda de interés social, previo el análisis técnico respectivo, del área competente, se podrá realizar el cambio de los retiros, sea frontal, lateral o posterior.

El tratamiento urbano de los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, 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. Se presentará el diseño de cerramiento a construirse, el mismo que deberá construirse como está diseñado, so pena de perder el fondo de garantía una vez el planificador lo solicite.

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

Artículo 3.- Categorización- Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se categorizarán por el número de unidades. Esta categorización se especifica en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 1.-

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

Son Bienes Exclusivos aquellos espacios, áreas abiertas como: patios de servicio, lavado, secado, jardines, parqueaderos y anexos definidos en el proyecto arquitectónico y declarado como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

Artículo 6.- Áreas Comunales.- Se clasifican en: áreas construidas y áreas recreativas abiertas de acuerdo a los requerimientos del proyecto. Todos los espacios comunales deben permitir el libre acceso a sus copropietarios.

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

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguno
	C/D/E/F	Área máxima para portero o conserje.	9,50m ² . De área útil (habitación y medio baño). Estudios hidrosanitarios, eléctrico.
	B/C/D/E/F	Guardianía en retro frontal	No mayor a 5,0 m ² . Incluido medio baño.
	B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m ²
	D/E	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ² .
	F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m ² .
	B/C/D/E/F	Depósito de basura interno del Conjunto	3m ² . (1 por cada 20 unidades de vivienda).
	Edificios para centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes	1 m ² por cada 50 m ² del área útil de comercio, mínimo 20 m ² y máximo 400 m ² .
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios.	1m ² por cada 50m ² del área útil de oficinas, mínimo 20m ² y máximo 400m ² . Oficinas de Administración mínimo 6m ² .
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía. Oficina de Administración, sala de copropietarios	0.50m ² por cada estacionamiento, mínimo 20m ² máximo 400m ² Oficinas de Administración 6m ²
Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6m ² .	
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.



- i) El plazo máximo de ejecución de las obras de infraestructura de cada etapa es igual al tiempo de vigencia del permiso de construcción.
- j) Las edificaciones industriales, se sujetaron a las regulaciones de las normas ambientales vigentes, previa ejecución de la obra.
- k) Una vez transcurrido el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, se realizará el cobro por alicuota no edificada, este cobro será proporcional a la alicuota sobre el valor del predio general.
- l) 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.
- m) Las redes telefónicas se construirán de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Empresa correspondiente.
- n) La separación entre las edificaciones por el lado lateral no será menor a 3 metros hasta un máximo de 3 pisos, en estos retiros podrán estar ubicadas únicamente las ventanas de servicio, de las gradas y de los ductos de ventilación, a una altura mínima de 1,50 m. El frente de la vivienda no será inferior a 6 metros. Los accesos a estacionamientos podrán ser directos a la vía.
- o) Para construcciones con usos residencial, comercial, oficinas, mixto o industrial, se regirá a su reglamento interno.

Artículo 5.- Los proyectos arquitectónicos aprobados o legalizados, hasta antes del 21 de septiembre del 2015, y que cuenten con el permiso provisional de construcción, cuyos proyectos vayan encaminados al régimen de Propiedad Horizontal, no contribuirán con el 15 % de aporte en área verde o la compensación en dinero por porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario. BIENES COMUNALES Y BIENES EXCLUSIVOS.- Los bienes comunales y bienes exclusivos de los proyectos a ser 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 estratégica, cumpliendo la ordenanza de uso y ocupación del suelo.

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, local comercial, oficina o áreas industriales 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.

2.1. Se considerará unidad de vivienda aquella construcción que tenga un área útil mínima de 28,50 m². (Art. 128 Ordenanza de normas de arquitectura Nr. 008-2016), vigente.

2.2. Se considerará una unidad, para el caso de locales comerciales y oficinas, cada 50 metros cuadrados del área útil total.

Artículo 4.- 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.

Además deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre sistemas 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, contarán, 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, previo informe técnico de agua potable, permitirá que las unidades de vivienda que forman, parte de un Conjunto Habitacional, un Edificio o un proyecto industrial a ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal atiendan 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 unidad habitacional, comercial, oficina o industrial tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de la edificación.
- c) Para las Instalaciones se tomará en cuenta las normas de la empresa eléctrica, dirección de agua potable, alcantarillado y bomberos; a partir de la categoría B (7 unidades en adelante), o a partir de 1.000 m² de área de construcción. Cada unidad habitacional, comercial, oficina o industrial contará con su propio medidor, tanto de agua (control interno) como de luz.
- 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 podrán ser ejecutados por etapas; para la obtención del permiso de construcción de cada una de ellas, previamente, deberán haber ejecutado todas las obras de infraestructura de la etapa anterior según el cronograma valorado de obra. Fiscalización presentará un informe favorable de la ejecución de las mismas, y será habilitante para obtener el permiso definitivo de habitabilidad.
- f) Los proyectos privados podrán desarrollarse en un máximo de 5 etapas.
- g) Proyectos de vivienda de interés social o públicos podrán desarrollarse en mayor número de etapas, considerando bloques, manzanas, de acuerdo al proyecto aprobado.
- h) El plazo máximo por etapa no será mayor a 2 años.



Artículo 7.- De los espacios construidos en los conjuntos habitacionales.

- a) Los grupos 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 guardianía 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 5,00 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, E 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, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, de conformidad al artículo 58 de la ordenanza 031-2017 ORDENANZA DE ZONIFICACION USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON RUMIÑAHUI.

Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianías, centros infantiles, Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 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, de conformidad al artículo 58 de la ordenanza 031-2017 ORDENANZA DE ZONIFICACION USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON RUMIÑAHUI.

- f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, 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, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20m²), de conformidad al artículo 58 de la ordenanza 031-2017 ORDENANZA DE ZONIFICACION USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON RUMIÑAHUI.
- h) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirá: guardianía, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, de conformidad al artículo 58 de la ordenanza 031-2017 ORDENANZA DE ZONIFICACION USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON RUMIÑAHUI.
- 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 de tres pisos en adelante que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos C, D, E y F; las comerciales RC3; 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) Las edificaciones de uso residencial a ser declaradas bajo el régimen 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 declarada 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 colectivos 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 la institución correspondiente.

Artículo 8.- Zonas recreativas y comunales. –

- a) En caso de edificios o Conjuntos Habitacionales, se destinará, para áreas verdes y comunales el 15 % del área útil del terreno, de la cual el 50% de dicha área se destinará exclusivamente para áreas verdes.
- b) Para los grupos B, C, D, E y F 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) Para las construcciones que se han sometido al reconocimiento legalización de construcciones informales, en caso de no cumplir con el 15% de las áreas verdes deberán pagar en efectivo.
- d) 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.
- e) Para el cálculo de las áreas verdes 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, afectaciones eléctricas poliductos, agua potable, alcantarillado, afectaciones viales, etc.
- f) 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.
- g) En las edificaciones nuevas las áreas recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.
- h) A más de las áreas verdes 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.

Artículo 9.- 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	N° de carriles por sentido	N° mínimo de carriles de circulación en vía	Ancho carril (m)	N° mínimo de carriles de estacionamiento	Carril de estacionamiento (m)	Acera (m)	Longitud desarrollada (m)	Ancho mínimo
A	1	1	3,00	-	-	-	Hasta 30	3,00
B	1	1	3,00	-	-	-	Hasta 80	6,00
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 Gestión Territorial podrá, excepcionalmente, autorizar el cambio de la norma, tanto para circulación interna como para acceso al proyecto.
- 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, a partir del grupo C, debe disponer de una curva o facilidad de retorno con un radio mínimo de 5 m, 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 58 y el cuadro N° 6, de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui.

Los grupos C y D deberán incorporar un módulo de 2 estacionamientos para vehículos menores (motos, bicicletas). Los grupos E y F deberán incorporar 3 módulos de estacionamientos para vehículos menores. El módulo de estacionamiento de vehículos menores tendrá una dimensión mínima de 2.30 m. por 4.80 m. y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos. Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de

parqueo vehicular; contarán con señalización e identificación visible; contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

Art. 10.- Normas complementarias.- Los normas complementarias serán:

- a) 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.
- b) Las edificaciones a construirse bajo el régimen 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 entresijos 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.

Artículo 11.- Soluciones habitacionales dentro de sus 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. Para aquellos conjuntos pertenecientes al grupo A, que no cumplan con el 15% de áreas verdes exclusivas estas podrán compensar con el pago en efectivo.

Artículo 12.- Requisitos para aprobación de la propiedad horizontal.-

1. Oficio dirigido al señor Alcalde, solicitando la aprobación de la Propiedad Horizontal, firmado por el o los propietarios.
 2. Formulario de propiedad Horizontal.
 3. Cuatro juegos del cuadro de áreas, alcuotas y linderos
 4. Cuatro juegos del reglamento interno de propiedad horizontal.
 5. Original o fotocopia del título cancelado del Impuesto Predial del año en curso.
 6. Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
 7. Certificado en vigencia de normas particulares.
 8. Certificado de gravámenes, actualizado, del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui.
 9. Copia de la(s) cédula(s) de ciudadanía del (de los) propietario(s).
 10. Escritura o título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad
 11. Informe original de aprobación del proyecto arquitectónico
 12. Un juego original del proyecto arquitectónico aprobado
 13. CD con cuadro de áreas alcuotas y linderos; y, archivo digital en Autocad V.2006 del proyecto arquitectónico aprobado georeferenciado al sistema espacial del Cantón Rumiñahui.
 14. Copia carnet municipal del profesional responsable
 15. Copia de la inscripción del SENECSYT
- Las FIRMAS del (de los) propietario(s) o representante legal; y, del profesional responsable en las láminas que forman parte del proyecto, en los documentos y en los formularios, deben ser ORIGINALES.

Artículo 13.- Modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal.- Para el caso de las propiedades horizontales modificatorias, se aplicara lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido ni horizontal ni



vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada siempre que no impliquen cambios o afectación a la estructura, se requerirán de la aprobación del 60% de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva municipalidad. Si se procede sin esta autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma”.

Artículo 14.- Requisitos para aprobación de modificatoria de la propiedad horizontal.-

1. Oficio dirigido al señor Alcalde, solicitando la aprobación de la Modificatoria de Propiedad Horizontal, firmado por el o los propietarios de acuerdo al título de propiedad y a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
2. Formulario de propiedad Horizontal.
3. Autorización de los copropietarios de acuerdo al título de propiedad y de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
4. Cuatro juegos del cuadro de áreas, alicuotas y linderos.
5. Cuatro juegos del reglamento interno de propiedad horizontal.
6. Original o fotocopia del título cancelado de los Impuestos Prediales del año en curso que conforman el conjunto.
7. Certificado actualizado de no adeudar al Municipio la totalidad de alicuotas que conforman el conjunto.
8. Certificado en vigencia de normas particulares de la totalidad de alicuotas que conforman el conjunto.
9. Certificado de gravámenes, actualizado, del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui de la totalidad de alicuotas que conforman el conjunto.
10. Copia de la(s) cédula(s) de ciudadanía del (de los) propietario(s).
11. Escritura o título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
12. Informe original de aprobación del proyecto arquitectónico.
13. Un juego original del proyecto arquitectónico aprobado.
14. CD con cuadro de áreas alicuotas y linderos; y, archivo digital en Autocad V.2006 del proyecto arquitectónico aprobado georeferenciado al sistema espacial del Cantón Rumiñahui.
15. Copia carnet municipal del profesional responsable.
16. Copia de la inscripción del SENECSYT.



- Las FIRMAS del (de los) propietario(s) o representante legal; y, del profesional responsable en las láminas que forman parte del proyecto, en los documentos y en los formularios, deben ser ORIGINALES.

Artículo 15.- Trámite jurídico de la declaratoria de propiedad horizontal.-

- a) La Dirección de Gestión Territorial, 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.
- b) 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 y el pago en dinero por compensación del 15% de áreas verdes, para la aprobación del trámite de Propiedad Horizontal, y recomendará al Señor Alcalde o su Delegado/a, emita la Autorización correspondiente para su aprobación mediante Resolución Administrativa.
- c) Una vez autorizada la Declaratoria de Propiedad Horizontal mediante Resolución Administrativa, se remitirá a la dirección de avalúos y catastros para la generación de las claves catastrales respectivas.
- d) La carpeta con toda la documentación se elevara a escritura pública en una Notaría.
- e) La escritura de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, ingresará a la municipalidad del GADMUR con el formulario de aviso de registro, para la emisión del certificado de no generar utilidad.
- f) Las declaratorias de propiedad horizontal y sus modificatorias no serán un acto jurídico de traspaso de dominio de bienes inmuebles están exentos del pago del impuesto a la utilidad.

Art. 16.- DECLARATORIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON AREAS AFECTADAS.- En los trámites de declaratoria de propiedad horizontal en los que exista afectaciones viales, se tramitara únicamente los predios que cuenten con la suscripción de la escritura de transferencia de dominio por declaratoria de utilidad pública inscrita, cuyo trámite será solicitado por la Dirección de Gestión Territorial, poniendo en conocimiento del propietario que el pago se efectuara con las reformas presupuestarias.

Artículo 17.- Tasa de aprobación.- Todo trámite de Aprobación de Declaratoria en Propiedad Horizontal cancelará una tasa equivalente al dos por mil del monto que resulte de multiplicar el área bruta de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción vigente, determinado por la Cámara de la Construcción de Pichincha.

Para el caso de propiedades horizontales que van ser modificadas, se cancelara un rubro por gastos administrativos equivalente al uno por mil, del monto que resulte de multiplicar el área bruta de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción vigente, determinado por la Cámara de la Construcción de Pichincha.



Para el caso de propiedades horizontal que van ser modificadas y ampliadas, se cancelará los rubros correspondientes.

Art. 18.- modificatorias de propiedad horizontal en condiciones de uso y ocupación del suelo en el área de amenazas volcánicas potenciales del volcán Cotopaxi.- El presente proceso se aprobará de conformidad a lo que establece el artículo 49 de la Ordenanza de zonificación, uso y ocupación del suelo del Cantón Rumiñahui, siempre y cuando tengan el plan de contingencia con las rutas de evacuación desde el predio hasta los lugares asignados por el Municipio como albergues o sitios de encuentro seguros, especificando las acciones que serán ejecutadas en el caso de alerta volcánica, entre otras actividades normadas por la Dirección de Gestión de Riesgos, y no aumente el área de construcción ni el número de alicuotas.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En casos excepcionales, se podrá dejar sin efecto regímenes de Propiedad Horizontal, legalmente constituidos, contando con los informes técnicos favorables, previo a que el interesado haya cumplido con los requisitos indispensables, requisitos que serán elaborados por la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR, informes que servirán de insumos para motivar el Informe Jurídico y acto seguido elaborar la correspondiente Resolución Administrativa, cuya Resolución dejará sin efecto el citado régimen, se protocolizará y se mandará al Registro de la Propiedad para el registro de rigor, para lo cual debe haber la autorización de todos los condóminos, según sea pertinente.

SEGUNDA.- En todo cuanto no esté previsto en la presente Ordenanza, se aplicará la normativa legal vigente y, en caso de contradicción entre la Ordenanza y la normativa legal vigente se aplicará la jerarquía normativa de conformidad a lo dispuesto en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

TERCERA.- Cuando existiere error tipográfico en cualquiera de los documentos habilitantes en la Resolución Administrativa emitidos por el GADMUR, que no afecte la identificación catastral, titularidad de/los propietarios, superficie, podrán ser convalidados en cualquier tiempo, por la Dirección Municipal que corresponda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA: La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones en coordinación con las direcciones Financiera, Gestión Estratégica y Fiscalización, proporcionarán los insumos tecnológicos y procesos financieros necesarios, para la correcta y ágil aplicación de la presente Ordenanza. La Dirección de Comunicación realizará la correspondiente socialización del presente instrumento normativo.

DISPOSICIONES FINALES

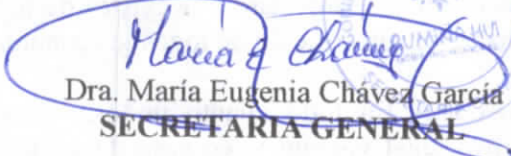
PRIMERA: Deróguese la Ordenanza 010-2015 que Regula los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal en el cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial No. 591 de 21 de septiembre de 2015.


SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la sanción del señor Alcalde sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta oficial y Dominio Web institucional, sin embargo, públíquese por los tres medios.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los catorce días del mes de julio del año dos mil veinte.**


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE




Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL



MECHG/GSZV
14.07.2020



ORDENANZA 013-2020
 ADMINISTRACIÓN 2019-2023

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI



Página 19

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

Sangolquí, 14 de julio de 2020.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 07 de julio de 2020 (Resolución No. 2020-07-078), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 14 de julio de 2020 (Resolución No. 2020-07-081). **LO CERTIFICO. -**

Maria Eugenia Chavez Garcia
 Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 14 de julio de 2020.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- 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 BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.

Maria Eugenia Chavez Garcia
 Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL



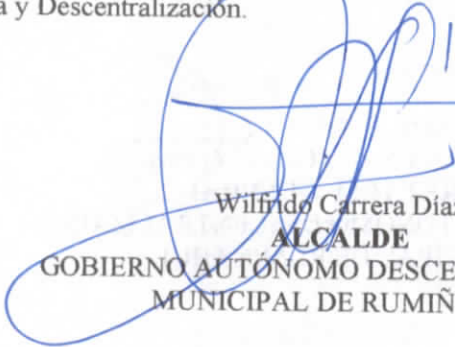
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI


WILFRIDO CARRERA DIAZ
 ALCALDE
 ADMINISTRACIÓN 2019-2023

SECRETARÍA GENERAL
 Montífar 251y Espejo
 Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031
 www.ruminahui.gob.ec

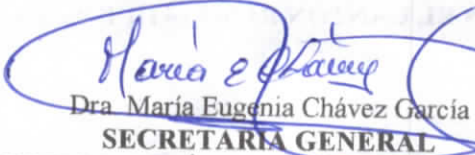
SANCIÓN


Sangolquí, 14 de julio de 2020.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- 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 BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA BIENES INMUEBLES A SER DECLARADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 14 de julio de 2020.- LO CERTIFICO. -


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



MECHG/GSZV
14.07.2020

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

SECRETARÍA GENERAL
Montúfar 251y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031
www.ruminahui.gob.ec