



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*En la ciudad de Machachi, Cabecera del Cantón Mejía, hoy **MIÉRCOLES 23 DE AGOSTO DE 2017**, siendo las 09H55, se instala la **SESIÓN ORDINARIA**, presidida por el Economista Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; con la asistencia de los señores Concejales: Dr. Juan Carlos Guanochanga; Sr. Bernardo Jácome Gómez; Sra. Jeannette Mejía Ortiz; Dr. Henry Monga Aguilar; Dr. Edgar Pinto Villagómez; Ing. Marianela Remache Custodio; Lic. Ernesto Marcial Valencia.- Además asisten: Ing. Thalía Puma Astudillo, Directora Financiera; Dr. Ramiro Cueva Villamarin, Registrador de la Propiedad; Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial; Teólogo Wuillen Pastrano Pastrano, Jefe de Cartografía de Geomática Avalúos y Catastro; Dr. Bolívar Torres Espinosa; Asesor de Alcaldía; Dr. Patricio Ingavélez Yánez, Procurador Síndico; y, Ab. Soraya Ramos Molina, Mg, Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.*

ORDEN DEL DÍA:

- 1. Lectura y aprobación del Orden del Día;*
- 2. Aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, de fecha 17 de agosto de 2017; y,*
- 3. Segundo debate del Proyecto de Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía (Informe No. 10 de la Comisión de Legislación de fecha 16 de agosto de 2017).*

DESARROLLO:

1.-LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.- *Economista Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, pone a consideración del Concejo el Orden del Día para la presente sesión, dispone que se de lectura y se tome votación.- Se procede con la disposición, se da lectura y se recepta la siguiente votación ordinaria: **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, vota a favor; **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, vota a favor; **Sra. Jeanneth Mejía Ortiz**, vota a favor; **Dr. Henry Monga Aguilar**, vota en contra; **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, vota a favor; **Ing. Marianela Remache Custodio**, vota a*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

favor; Lic. Ernesto Marcial Valencia, vota a favor; y, Ec. Ramiro Barros Jácome, vota a favor.- Total de la votación siete votos a favor; y, un voto en contra.- RESOLUCIÓN.- Por mayoría el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, resuelve aprobar el Orden del Día.

2.-APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2017.- *Economista Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, pone a consideración del Concejo la respectiva votación.- Se procede con la disposición, se recepta la siguiente votación ordinaria: Dr. Juan Carlos Guanochanga, vota a favor; Sr. Bernardo Jácome Gómez, vota a favor; Sra. Jeannette Mejía Ortiz, vota a favor; Dr. Henry Monga Aguilar, vota a favor; Dr. Edgar Pinto Villagómez, vota a favor; Ing. Marianela Remache Custodio, vota a favor; Lcdo. Ernesto Marcial Valencia, vota en blanco; y, Ec. Ramiro Barros Jácome, vota a favor.- Total de la votación siete votos a favor; y, un voto en blanco, por lo de conformidad con lo que determina el Art. 321 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se suma a la mayoría, dando un total de ocho votos a favor.- Total de la votación ocho votos a favor.- RESOLUCIÓN.- Por Unanimidad, Resuelve: Aprobar el Acta de la Sesión Ordinaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de fecha 17 de Agosto de 2017.*

3.-SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN MEJÍA (INFORME NO. 10 DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN DE FECHA 16 DE AGOSTO DE 2017).- *Economista Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, pone a consideración del Concejo.- Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: con las aclaración cuando llegemos a los puntos pertinentes estamos últimamente legislando de forma, prerrogativa innovando muchas cosas en el caso de muchos ordenanza se están emulando por parte otros Gobiernos Seccionales, por tal motivo dos puntos trascendentales de esta ordenanza es justamente la reducción de cuatro pasos para regularizar los trámites a dos pasos con esta ordenanza y también se está topando de alguna manera*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*el lado social en el ejemplo básico de que por ejemplo una persona o una familia construye 2 o 3 pisos y luego con el transcurrir de la de los tiempos que sé yo, una hija o hijo se casa, bueno es el derecho personal de que el padre le dice vive aquí con tu familia, con tu nueva familia, y en ese grupo hay muchísimas realidades, por tal motivo aquí estamos efectuando obviamente la cuestión en el reglamento se lo solicitaba, como el equipamiento y también de áreas verdes aquí se está efectuando por considerarlo un asunto meramente particular y no comercial, no así lo que sucedería en el plano comercial, cuando justamente son proyectos que se encajan en ese sentido son esos dos aspectos básicos por los cuales la Comisión ha tomado muy en cuenta para de alguna manera también poner en consideración de la comunidad y ojalá que la Dirección de Comunicación Social socialice como tiene que ser para que vea que este Concejo tiene esa buena voluntad de viabilizar propositivamente esos aspectos que son muy beneficiosos para la sociedad por tal motivo señor Alcalde, mocionaría que se proceda con la lectura correspondiente.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: como hemos procedido siempre, vamos a leer los considerandos respectivos, luego los articulados; y, las disposiciones existentes.*

Por disposición del señor Alcalde se procede dar lectura a los Considerandos de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

CONSIDERANDO:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código, faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado es regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; conforme lo dispone el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Que, entre las funciones y competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, consta establecer y ejercer el control del régimen de uso y ocupación del suelo, acorde a lo previsto en los Arts. 54 literal c) y 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que en el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial; y,

Que, es necesario armonizar la normativa local con las disposiciones legales vigentes, en función de los requerimientos y necesidades de la población y el desarrollo cantonal;

En usos de las facultades que le confiere la ley.

Dr. Edgar Pinto Villagómez, manifiesta: el considerando cuatro dice el artículo 29 literal a) del mismo Código debe decir del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, hay que completar, en el considerando sexto dice: que una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado es regular y controlar las construcciones de la circunscripción cantonal con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres, dice conforme a lo



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

que dispone literal o) me parece que en la sintaxis debería decir con informe a lo que dispone el artículo cincuenta y cuatro literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: gracias por las observaciones y asimismo todo lo que tenga que ver con la palabra por favor completa Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, en los casos que no estuvieren escritos, asimismo tomar en consideración la pertinencia de mayúsculas; y, minúsculas correspondan.- **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, manifiesta: quisiera mocionar que se apruebe los considerandos de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del cantón Mejía, con las observaciones realizadas.- **Sr. Bernardo Jácome Gómez, APOYA.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta, tiene el apoyo respectivo, señora Secretaria proceda receptar la votación ordinaria.- Se procede con la disposición, se recepta la siguiente votación ordinaria: **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, vota a favor; **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, vota a favor; **Sra. Jeanneth Mejía Ortiz**, vota en contra; **Dr. Henry Monga Aguilar**, vota en contra; **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, vota a favor; **Ing. Marianela Remache Custodio**, vota en contra; **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, vota en contra; y, **Ec. Ramiro Barros Jácome**, vota a favor.- Total de la votación cuatro votos a favor; y, cuatro en contra, hay empate.- **Dr. Patricio Ingavelez Yánez**, manifiesta, señor Alcalde de acuerdo al artículo 321 inciso segundo del COOTAD, Usted tiene la facultad de emitir su voto dirimente.- **El Ec. Ramiro Barros Jácome**, manifiesta, mi voto dirimente es a favor.- Por Secretaría se procede a proclamar el resultado definitivo de la votación; cuatro votos a favor de la moción y cuatro votos en contra, con el voto dirimente a favor de los considerandos.- **RESOLUCIÓN.- Con voto dirimente del señor Alcalde Ec. Ramiro Barros Jácome, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, Resuelve: Aprobar los considerandos de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones realizadas.**

Por disposición del señor Alcalde, se procede a dar lectura a los articulados de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTON MEJIA



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- La presente ordenanza, que reconoce el ordenamiento jurídico nacional; establece las reglas técnicas y regirá para la Propiedad Horizontal, que se tramite y ejecute en el cantón Mejía.

Art. 2.- Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza, los inmuebles susceptibles a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en áreas urbanas, urbanizables o de expansión urbana o rural de expansión, comprendidos en el territorio del cantón Mejía; sean estos de propiedad de personas naturales o jurídicas, públicas, o privadas.

Art. 3.- Corresponde a la Consejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, evaluar y actualizar permanentemente las normas contenidas en la presente Ordenanza, y armonizadas con el sistema normativo nacional de la materia.

Art. 4.- Previo a presentar el trámite de Declaratoria de Propiedad Horizontal, en un proyecto arquitectónico, el propietario, representante legal o mandatario, deberán sujetarse a la Ordenanza Sustitutiva de Construcciones vigente en el cantón Mejía, así como las normas aplicables de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 5.- Clasificación por número de unidades de vivienda, para la declaratoria de propiedad horizontal.

Cuadro No.1

| GRUPO | UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y OTROS |
|--------------|--|
| A | 2 a 7 |
| B | 8 a 20 |
| C | 21 a 40 |
| D | 41 a 60 |



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

| | |
|----------|-----------------|
| E | 61 o mas |
|----------|-----------------|

Art. 6.- Bienes comunales.-

Es la categoría de bienes pueden ser espacios construidos y abiertos los que deberán permitir el libre acceso a todos los copropietarios. Estos deberán tener acceso para todas las viviendas.

Para estas áreas verdes y equipamiento comunitario no se les asigna alícuota ni se establecen linderos; y se deberán señalar y detallar su área, nivel y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos aprobados y vigentes en el correspondiente cuadro de áreas comunales

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, áreas de circulación peatonal, vehicular, instalaciones, retiros frontales, laterales, posteriores y áreas abiertas, siempre que estas no sean susceptibles de enajenarse e individualizarse como bienes exclusivos.

Art. 7.- Bienes exclusivos.-

Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo o alícuotas, deben ser descritos de una forma clara: Se establecerán y señalaran sus dimensiones totales en metros, en función de la orientación del bien inmueble, con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste, y los linderos superiores e inferiores, con áreas en metros cuadrados, con respecto a otras unidades de dominio exclusivo o uso comunal

Art. 8.- Espacios construidos.-

El grupo A no requiere de áreas verdes ni equipamiento comunitario.

Los grupos B, C, D, E, deberán tener una guardianía que incluya un medio baño en un área total no mayor a 5.00m² y podrá estar ubicado en el retiro frontal del lote; además tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20,00m², incluido un medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos

Los grupos D y E, la sala comunal será igual a 0.50 metros cuadrados por cada unidad con un máximo de 100,00m², las baterías sanitarias tendrán las medidas reglamentarias para personas con capacidades reducidas.

Las áreas comunales construidas podrán estar ubicados en la terraza ocupando un



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

máximo del 40% del área de la terraza, y deberán mantener un retiro mínimo de 5.00m, desde el límite frontal de la terraza.

Estas áreas comunales, pueden ser para salas comunales, cuarto de máquinas y otros usos comunales, espacios que no serán contabilizadas en el número de pisos asignados a la edificación, y no se contabilizarán en el área útil de construcción,

Para las edificaciones de los grupos C, D, E, se destinara un espacio de 3.00m² para ubicar un contenedor de basura, el mismo que deberá ser de fácil accesibilidad al servicio de recolección de basura.

Art. 9.- Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario.-

Se destinara el 12,00 m² por cada unidad habitacional destinada para áreas verdes y equipamiento comunitario, a partir del grupo B, estos espacios pueden ser cubiertos o abiertos; para conjuntos habitacionales desarrollados en forma horizontal, esta área verde será únicamente para uso residencial.

En edificios en altura el área comunal podrá utilizar máximo un 40% en la terraza para uso comunal abierta o cubierta, si el espacio comunal es cubierto deberá mantener 5.00m de retiro de la parte frontal de la terraza accesible, la diferencia del porcentaje de áreas verdes recreativas deberá planificar a nivel de planta baja.

Las áreas verdes abiertas en terrenos con pendiente máximo de 30 grados tendrán una superficie plana de al menos el 40% del área requerida.

En edificaciones existentes en altura a ser declaradas en propiedad horizontal o se amplíen por cambio de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades diseñadas para dicho fin, el antepecho será de 1.20m mínimo y un cerramiento de malla hasta 2.00m en altura

A más de las áreas requeridas por la norma, adicionalmente se destinaran para áreas verdes y equipamiento comunitario las fajas de protección.

Las alturas de los cerramientos entre bienes de dominio exclusivo y bienes comunales deberán ser cerramientos de vegetación o pared, con una altura máxima de 2.00m

No podrán ser declarados como bienes exclusivos, es decir no se les debe asignar alcuotas independientes a: patios, jardines, entre otros, sean estos cubiertos o abiertos, excepto las bodegas, y parqueaderos.

Art. 10.- Cuadro No.2



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Vías para proyectos a declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal

| Tipo de vía | No. de carriles | Ancho de carriles (m) | Ancho mínimo de aceras (m) | Número de unidades | Ancho mínimo de vía (m) |
|-------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 | 1 | 6.00 | - | 2 hasta 7 | 6.00 |
| 2 | 2 | 2.30 | 1.20 | 8 hasta 20 | 7.00 |
| 3 | 2 | 2.50 | 1.50 | 21 hasta 40 | 8.00 |
| 4 | 2 | 3.00 | 2.00 | 41 en adelante | 10.00 |

Los conjuntos deberán contar con diseños de accesos y salidas claramente definidos, las garitas de guardia no deberán obstaculizar la circulación vehicular y peatonal.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 11.- Documentos habilitantes.-

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa
- b) Formulario de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal
- c) Informe de Regulación Urbano Cantonal, I.R.U.C. (certificado de línea de fábrica)
- d) Informe y planos arquitectónicos, que contengan los sellos de aprobación, Legalización y Regularización de edificaciones existentes, vigentes a la fecha
- e) Tres juegos del Cuadro de alícuotas, áreas comunales y linderos, en formato A4, los mismos que deberán contener en la parte inferior las firmas de los propietarios, números de cedula, nombre, firma del profesional responsable y el espacio necesario para los sellos de aprobación
- f) Archivo digital formato Excel, que contenga los cuadros anteriormente



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

señalados

- g) Certificados de factibilidad para la provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismos pertinentes
- h) Certificado de no adeudar al G.A.D. Municipal del cantón Mejía
- i) Pago del impuesto predial del año en curso
- j) Copia de la Escritura del lote de terreno, que contenga la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- k) Certificado de gravamen del lote de terreno, otorgado por el Registrador de la propiedad del Cantón Mejía, original y actualizado
- l) Copias de cédulas de los propietarios y certificados de votación actualizados
- m) Copias de cédula, certificado de votación actualizado, registro municipal, y Senescyt del profesional que firma como responsable la declaratoria de propiedad horizontal
- n) En el caso de herederos, copropietarios deberán adjuntar la respectiva autorización notariada, por lo menos del 100% de propietarios, en la que se indique que están de acuerdo en realizar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del inmueble.
- o) Para realizar la Modificatoria de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, el o los propietarios deberán presentar, la autorización notariada por lo menos del 75% de condóminos, en el que señalen estar de acuerdo en, modificar los planos aprobados y la declaratoria de propiedad horizontal, aprobada por la municipalidad.

La petición para la aprobación del proyecto deberá contar con todos los requisitos, sin excepción, y será presentado con las firmas de responsabilidad correspondientes en originales, a la Dirección de Planificación Territorial; en caso de no cumplir con uno o más de estos requerimientos, será devuelto al petionario, sin otro trámite.

NOTA.- Para la revisión de la declaratoria de propiedad horizontal, no se admitirán planos adjuntos que no contengan los respectivos sellos de aprobación por el G.A.D Municipal

Art. 12.- Una vez aceptada a trámite la solicitud, las Direcciones de Geomántica,



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Avalúos y Catastros, Planificación Territorial; y, el Procurador Sindico, en su orden tendrán el termino de diez días para presentar los informes que les corresponda emitir, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, los requerirá que presenten inmediatamente.

Art. 13.- Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite, por tanto no se exigirá la actualización hasta que se emita la resolución del Alcalde o Alcaldesa.

Art. 14.- Por ningún motivo se aprobaran proyectos de vivienda, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas

Art. 15.- La declaratoria de Propiedad Horizontal será elaborada por arquitectos e ingenieros civiles, calificados en el G.A.D. del cantón Mejía, quienes presentaran los documentos probatorios que así lo avalen.

Art. 16.- Una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos, la Dirección de Plantificación emitirá el informe correspondiente, previo informe jurídico, será remitido para aprobación del/la Alcalde/sa.

Art. 17.- Una vez culminada el trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, deberá pagarse las tasas por aprobación, conforme al cuadro señalado en la Ordenanza Sustitutiva de Construcciones.

Art. 18.- Si no se retira los documentos aprobados, dentro del plazo de tres meses, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que se emita el título de crédito más los interés de ley generada por la tasa de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en contra del propietario o su representate Legal.

Art. 19.- Una vez emitida la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, tendrá la vigencia de un año para protocolizar o elevar a escritura pública, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, caso contrario caducara y quedara sin efecto la misma; en cuyo caso se deberá presentar e iniciar el proceso de revisión y aprobación, conforme a las Ordenanzas vigentes a la fecha.

CAPITULO III

DEFINICIONES

Art. 20.- Definiciones: Para la correcta interpretación y aplicación de esta Ordenanza se detalla las siguientes definiciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL.- Son áreas o bienes exclusivos de las unidades de construcción cubiertas y abiertas susceptibles de venderse y enajenarse de conformidad



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal. El área resultante de descontar las áreas comunales construidas y abiertas del área construida o área bruta.

ALÍCUOTA.- Es el porcentaje (%) de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo sobre los bienes de uso común.

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA CONSTRUIDA A DECLARARSE BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Son áreas o bienes exclusivos de las unidades de construcción cubiertas y abiertas susceptibles de venderse y enajenar

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO.- cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condominio en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Los bienes exclusivos son todas las unidades constructivas integrantes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse, a las cuales les corresponde y se les asigna una alícuota, las mismas que deberán hallarse debidamente delimitadas tales como:

- Casa o Apartamento
- Locales Comerciales
- Estacionamientos (abiertos y cubiertos)
- Lavandería
- Terrazas, siempre y cuando formen parte de un bien exclusivo cubierto

BIENES COMUNES.- Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, vestíbulos, patios, escaleras, porteros, e, circulaciones peatonales, vehiculares, depósitos de basura, cisternas, etc.

CONDOMINIO.- Es aquel que se establece derecho de uso sobre un bien común.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA).-

Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL).- Es la relación entre el área construida total y el área del lote

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS.- Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

COPROPIETARIO.- Es aquel que ejerce derecho de dominio sobre un bien exclusivo; y, derecho de participación sobre los bienes comunes en forma proporcional en tanto sea titular de dominio de un bien exclusivo.

LINDERO.- Es el limite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: habíamos sugerido pero me imagino que por error tipográfico el artículo 11 y literal o) se elimina la palabra nota sino que vaya directamente como inciso, solo eso.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: alguna observación adicional.- Dr. Edgar Pinto Villagómez, manifiesta: en el artículo 1) la presente Ordenanza solicita se corrija en concordancia con el Ordenamiento Jurídico del país, en el artículo 3) el sistema normativo nacional, ¡no! es el Sistema Normativo del país, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, en el artículo 10) no es nota, en la parte en la que manifiesta bienes de dominio exclusivo, ahí hay que poner en mayúscula, donde dice terrazas siempre cuando formen una parte del bien exclusivo cubierto no, esos espacios son para regular para tender la ropa para que se sequen, no puede estar cubierto del sol, luego dice condominio, debería decir el condominio es el derecho de uso de un bien común hasta ahí señor Alcalde.- Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial, manifiesta: precisamente en las terrazas están utilizando únicamente un 40% para lo que es área cubierta el 60% restante para área comunal lo que Usted bien dice para el tendido de ropa o cualquier otra actividad por eso se pone 40% de la terraza, como área cubierta que se podría utilizar.- Dr. Juan Carlos Guanochanga, manifiesta: únicamente antes de mocionar señor Alcalde, en el artículo 11 literal e) ahí son cuatro juegos no son tres.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: si me permiten en el artículo 11 literal h) dice: certificado de no adeudar al Cantón G.A.D Municipal del Cantón Mejía; y sugeriría de pronto si así lo consideran y empresas públicas Municipales así también en doble vía verificamos y empresas públicas.- Dr. Juan



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*Carlos Guanochanga, manifiesta: si sería importante que también debe ir justamente con todas las instituciones que deben ver con la municipalidad y que también se incluya dentro del artículo 11 en el inciso h) el certificado no adeudar al G.A.D Municipal del Cantón Mejía y demás empresas públicas Municipales; entonces, señor Alcalde quisiera **MOCIONAR** que se apruebe en segunda los articulados correspondientes a la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía.- **Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: bueno es importante ir estableciendo cierta normativa actualizada, pero más aún es importante que se cumplan tres parámetros importantes; uno: es el tema de que esta Ordenanza haya sido ampliamente socializada; segundo: que conste así como las Ordenanzas anteriores, que se aprobaron informes jurídicos, informes técnicos, ya que en la Ordenanza han estado directores departamentales, y quienes han estado todos elaborando, construyendo este tipo de Ordenanza, pero si quisiera señor Alcalde referirme un tema en particular si bien es cierto dentro del artículo ocho en espacios construidos señala en el grupo a) no requieren equipamiento, ni áreas verdes, quisiera solamente mostrarle señor Alcalde que la Resolución que Usted, remite luego de la aprobación de Concejo existe el cuadro en donde Usted emite la Resolución y dentro de esta contempla los recursos provenientes en cuanto se refiere a contribución de área verde, le pongo un ejemplo de un área de declaratoria de Propiedad Horizontal del año 2013 en donde nosotros tuvimos conocimiento en el 2014, se recaudó alrededor de \$ USD 2.566.90 ctv. por producto de área verde en cumplimiento al artículo 424 como lo establece el COOTAD quisiera también citar señor Alcalde, el artículo 54 de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y le voy a leer el literal c) que establece: "...el Régimen de Suelo y Urbanístico para establecer las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal asegurando el porcentaje para zonas o áreas verdes cantonales..." si bien es cierto el cobro de las áreas verdes se las realizó en la última modificación a través de la Asamblea que los terrenos a partir de los 3.000 para abajo podían cobrarse con el objetivo de crear un fondo y garantizar los espacios de áreas verdes, nosotros y si es que podría certificar la señora Secretaria, de todas las Propiedades Horizontales, que se ha hecho mínimo son de dos o tres viviendas y nosotros al momento de ir reduciendo el valor aparentemente por generar una ayuda económica no podemos tampoco perjudicar los ingresos del municipales, creo que la***



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*situación económica en muchas ocasiones a Usted, le he escuchado por los medios de comunicación que los ingresos del municipio están bastante complicadas en referencia a lo que son los ingresos, en el mismo tema y en el uso de la palabra también señor Alcalde quisiera acotar muy brevemente al momento de referirse al artículo nueve de las áreas verdes y equipamiento comunitario existe una franca contradicción con la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanización y Fraccionamiento, las tres deberían tener armonía, las Urbanizaciones, Fraccionamientos ; y, construcciones se destinará 12m² la norma al menos en el artículo artículo 50 de esa Ordenanza dice el 15% de la misma manera señor Alcalde, al ir avanzando con la Ordenanza en la parte que señala después en edificaciones existen en altura al ser declarada Propiedad Horizontal, por cambios sobre importantes unificación en terrazas como áreas recreativas abiertas siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades señaladas para dicho fin en el antepecho será de 1.20 mínimo en cerramiento de malla hasta 2 metros de altura, hay viene una parte que creo personalmente como legislador me preocupa, en la que dice a más de las áreas redes requeridas por la norma adicionalmente se destinarán para áreas verdes y equipamiento comunitario las fajas de protección existe una franca contradicción con el artículo 54 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Urbanizaciones y Fraccionamientos en la que prohíbe la utilización de este tipo de cosas para áreas verdes y equipamiento comunitario y le voy a leer textualmente señor Alcalde, la Ordenanza Sustitutiva que ustedes aprobaron, señala "...Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m²) se utilizará exclusivamente como área verde o de recreación, dependiendo de lo que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el G.A.D. Municipal. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo..." en este sentido señor Alcalde creo que es importante realizar este tipo de observaciones y lo que más preocupa en el primer debate yo ya genere estas observaciones y la Comisión y quienes son miembros de la Comisión nunca adjuntaron el tema de las Observaciones para que se pueda abonar a la construcción de esta ordenanza que es necesaria para un adecuado tratamiento de Propiedad Horizontal hasta ahí señor Alcalde mi intervención en cuanto se refiere a los artículos del contenido de la Ordenanza.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: más bien la*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

parte técnica de las inquietudes mas bien no va en concordancia con la Ordenanza de Construcciones, por tanto hay que poner y la parte técnica tiene la palabra con respecto a los porcentajes de que se habló hace un momento, esto tiene que quedar claro lo otro también el asunto que tenía que ver si es que en el número de construcciones si eso va afectar a los ingresos municipales hay que saber si eso afectó o no afecta indirectamente porque tenemos que analizar ese punto, también que son las inquietudes que salen en este momento.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: permítanme en el artículo 50 habla al respecto del área verde del 15% del área Urbanizable en terrenos o el proyecto urbanizable no habla de Propiedad Horizontal, estamos acotando que es de Propiedad Horizontal en 15% en áreas urbanizables no habla de Propiedad Horizontal.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: estamos un poco más claros, concretemos nuevamente indicando de que estamos ahí hablando de dos cosas diferentes.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: quisiera acotar respecto a esto que en cantones aledaños como es el cantón Quito, Cantón Rumiñahui, a pesar de que existía la Ordenanza 15% en el COOTAD, en el cantón Quito nunca se aplicó 15% siempre se aplicó los 12 m² por unidad habitacional entonces es un punto que se pone en consideración que también podemos aplicar la misma ordenanza de Quito y del cantón Rumiñahui.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: son dos temas diferentes del tema urbanizable ese sector que no tiene relación con Propiedad Horizontal, lo que era del 15%. - **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: respecto a los inmobiliarios computables es decir hay una compatibilidad entre las dos Ordenanzas técnicamente para proceder.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: como quedaría para poder regularizar aquí la Ordenanza, sino caso contrario nos quedemos con vacío cómo debería de quedar el asunto aquí en el debate y el Concejo se puede corregir.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: para que coordine con el artículo 54 de la Ordenanza anterior se debería indicar que no se consideren como parte de las áreas verdes de equipamiento comunitario a los bordes y quebradas y sus áreas de protección, esto formaría parte del artículo nuevo en el inventario del propio equipamiento comunitario.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: hay que considerar eso para que haya concordancia para que no haya ninguna incompatibilidad.- **Sr.**



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: lo que se trata de facilitar los trámites decía que esta Ordenanza de cuatro lo bajamos a dos pasos para que puedan regularizar y regulación para que supuestamente va a perder ingresos el municipio, señor Alcalde si averiguó, anualmente con este tipo de trámites el municipio percibe de 10.000 a 12.000 dólares preguntó yo ¿qué significa ese porcentaje para la disponibilidad presupuestaria que tenemos nosotros? de 10.000 a 12.000 dólares prácticamente nada entonces si tiene su sentido social no pueden tener equipamiento ni pagar áreas verdes por el sentido de ver por ejemplo el segundo piso a mi hijo que se ha casado son de 10.000 dólares que significa me pregunto yo.- **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, manifiesta: es importante lo que dice el doctor Henry Monga, pero no concuerda con la ley especial de Propiedad Horizontal, los espacios verdes están en las lotizaciones y urbanizaciones en la parte acá de propiedad horizontal es específico porque los reglamento hay dentro del edificio y muchas veces cuando no cumple con la normativa 15/12 o alguna parte del espacio verde en aras de que ya hay una costumbre de acuerdo derecho consuetudinario muchas veces se suele pedir la reforma a la declaratoria de propiedad horizontal, esto es común los abogados que conocen la materia y saben que esta situación es así entonces yo creo que si es importante para lotizaciones y urbanizaciones y lo otro es exclusivamente para un edificio que se declare de propiedad horizontal es lo que dice el concejal Bernardo Jácome, en parte lo que se está ayudando de alguna manera si hay una rigidez en eso no van a poder cumplir este pedido y por lo tanto no vamos a poner en práctica la ordenanza, en vista de que ya tocaron anteriormente y alguien también dijo muchas veces estos bienes han quedado de una persona que fallecieron los propietarios y dejan a sus hijos y no saben cómo repartirse entonces hay esta posibilidad a través de los alícuotas, es decir; a través de derechos y acciones, gracias.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: esto es una Resolución Administrativa, el 15% de construcción de áreas comunitarias esto se está estructurando a nivel de Resolución Administrativa se está generando a la propiedad de horizontal, yo no sé dónde sacan que solo son para lotes urbanizables o ese tipo de cosas incluso las Ordenanzas de Quito hoy si ya no cuentan con áreas verdes tienen que realizar la cancelación o pago en efectivo tal como lo establece la normativa incluso los departamentos en Quito necesitan también, un parqueadero que deberá estar incluido como necesario, segundo: yo no sé doctor Edgar Pinto, cómo usted puede decir lo contrario si usted manejo



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*declaratoria de propiedad horizontal, yo si quisiera ser enfático señor Alcalde, en el dos temas particulares; uno: si bien es cierto nosotros acá como Concejo hemos conocido el tema de propiedad horizontal pero hemos conocido propiedad horizontal que ya estuvo estructurada ya estuvo generada que fueron construcciones que ya se realizaron, en el mismo reglamento que Usted señala que existe aquí, se establece el procedimiento de ¿cómo es? ¿Cuándo? está aparentemente de acuerdo a la norma, sabe usted señor Alcalde, y eso creo que no le han comentado que es lo que nosotros hemos aprobado construcciones o unidades de vivienda que ya se han generado que ya han estado hechas y ellos se han beneficiado y le voy indicar porque señor Alcalde, porque está en el artículo siete del trámite municipal, voy a leer si se tratará de un inmueble a declararse propiedad horizontal que no han sido construidos en base del reglamento el departamento de planificación, emitirá un informe sobre las condiciones del inmueble el mismo que será sometido a conocimiento y aprobación del Concejo para su dictamen final favorable, es por eso es que hemos conocido Propiedad Horizontal, es por eso que tiene otro tratamiento la porque horizontal tiene otro tipo tratamiento y si bien es cierto nosotros podemos ir y generar de acuerdo o minimizar los pasos pero hagámosle adecuadamente la ordenanza que estamos hoy en estos momentos no señala incluso de que lo que va pasar con la propiedad horizontal que ya está construida y eso es lo que deberíamos analizar es lo que deberíamos incluirle, si es que se tendría esa posibilidad yo aquí lo único que veo es la posibilidad de que quienes construyeron y vendieron dentro de un lote vendieron casas de cinco a seis casa ellos van hacer los beneficiados y no van a pagar los recursos posiblemente sí también habrá gente que se beneficie pero creo que aquí no se puede legislar a discrecionalidad a intereses de personas que usufructuaron con eso posiblemente sí, para quienes puedan generar herencias para darles a los hijos y para los otros tenían que pagar el porcentaje que está establecido como área verde aquí y en cualquier parte.- **Ec. Ramiro Barros Jácome Alcalde**, manifiesta: ahí viene la pregunta el artículo 12 en la Ordenanza de Construcciones, dice el 15%, esa es la pregunta arquitecto sobre la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos, en cambio acá se está hablando de doce metros, acá nos está hablando de porcentaje, porque hay una parte en la que se dice en el inciso quinto aquí es la inquietud aquí es de 15 m, sin embargo; aquí hay esa duda que la resolución es de 15 m y acá solo sería 12 m, es porcentaje y acá es en metros no confundan.- **Arq. Marco Flores Bolagay**,*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Director de Planificación Territorial, manifiesta: precisamente estamos hablando del 15% del área verde, para lo comunitario en áreas a ser urbanizadas acá estamos hablando de construcciones existentes y declararse en Propiedad Horizontal, es muy diferente los dos términos.-

Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: es indiscutible que la necesidad del Cantón Mejía y de muchas familias de nuestro cantón es poder legalizar su Propiedad Horizontal, hemos conocido muchos casos de personas que han venido acá a gestionar y que por algún motivo no han podido hacer porque no les da el espacio, entre otras consideraciones, creo que son casos específicos no creo que sea la generalidad, pero si es la mayor parte deberíamos tener una estadística por parte de las de las unidades técnicas que nos digan en base a que tomar decisiones, al respecto a mi si me hubiera gustado tener un informe como lo he solicitado una y otra vez y no me cansaré de hacerlo, los informes técnicos que respaldan un informe que no dice nada, como siempre, así que ahí podríamos saber el respaldo técnico, el criterio técnico de los funcionarios de las áreas que nos digan porque estamos tomando ciertas decisiones o ciertos artículos colocando en una Ordenanza a mí me gustaría saber porque son de dos a siete unidades, porque de dos a cuatro, ¿cuál es? la razón porqué son cosas que tenemos que saber, me gustaría también tener el criterio jurídico del Procurador Síndico, donde me diga que esta Ordenanza, cumple con toda la normativa legal y que estamos dentro de las leyes y no hay y nos acabamos de dar cuenta de las franjas es algo que estábamos haciendo ilegalmente el Procurador Síndico, aquí al menos no dice aquí está bien, de tal manera señor Alcalde, yo entiendo que hay que simplificar los trámites municipales, que hay que ayudar a la gente que lo necesita, pero también hay que ver sino estamos de alguna manera siendo responsables en direccionar a ciertos casos específicos a los cuales puede interesar esta Ordenanza, para eso un informe técnico, para eso es el informe jurídico; entonces los Legisladores sabemos que tenemos un respaldo tras el cual podemos tomar una decisión, pero no puede venir, de una Comisión un informe que simplemente dice: que el orden del día ha sido constatación del quórum, análisis y resolución del proyecto de ordenanza de Propiedad Horizontal, y el desarrollo dice: una vez instalada la sesión se procede analizar el proyecto cuyo nombre se explica suscrito por el arquitecto Marco Flores con las recomendaciones y sugerencias correspondientes no tenemos cuáles son las diferentes recomendaciones correspondientes, y finalmente dice conclusiones y recomendaciones la



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*comisión de Legislación emite un informe favorable. Señor Alcalde, este es un informe y no es la primera vez, que con esto se aprueban cosas en Concejo, tengan la bondad de por lo menos adjuntarnos los informes para ver que estamos respaldando.- Sr. **Bernardo Jácome Gómez**, manifiesta: pero sin embargo el cuándo rendimos cuentas decimos aprobamos todas las Ordenanza, porque a veces por voto dirimente entre comillas, aquí se habló de que supuestamente se quiere favorecer alguien ¡por favor! si tienen alguna cosa puntualicen y demuestren con papeles ya olvidemos esa deleznable manía estamos solamente diciendo que no vamos a cobrar el equipamiento de las áreas verdes al grupo a), que estamos hablando supuestamente de un promedio de dos a siete familias en pocas palabras para poder ser un poco elocuente papá los cinco hijitos ¡qué se yo! pero haciendo un poquito de memoria donde existe un edificio de 5-6-7-8-9 pisos en la actualidad en el cantón Mejía; solamente existe un edificio que es de cinco pisos estamos hablando de dos a siete que al grupo a) lo estamos efectuando ese requisito, pregunto yo a ¿alguien que va incurrir en hacer este tipo de construcciones le va interesar esto? ¡imposible! pues sí no podemos regularizar no podemos aplicar ya las edificaciones existentes nos dice claramente el artículo 11 en el literal e) informe de planos arquitectónicos que contenga los sellos de aprobación sean éstos de proyectos nuevos legalizados y regularización de edificaciones existentes vigentes a la fecha, están considerados ahí pues esas realidades que de pronto pueden darse más allá de las contradicciones entre la norma interna que vengan y nos digan de que manera está contraponiendo la ordenanza ante las leyes superiores de ninguna manera, el legislador también tiene el libre albedrío en base a la norma superior legislar y acomodar en territorio la realidad, a través del dictamen en este caso de esta norma de esta ordenanza, ahora si quieren con más o menos letras seamos un poco más ejecutivos y si reclamamos con papeles, los papeles que nos demuestren y querían que si efectivamente estamos actuando mal y pero así dejo sentada mi inquietud por favor ya evitemos los subterfugios no queremos beneficiar a nadie pienso que muchas familias van aplaudir este tipo de iniciativas y si de pronto existe incomodidad simplemente modifiquemos la tabla del cuadro uno del artículo cinco en donde digan de dos a cinco que son la familia y cuatro hijos de pronto y si es que de pronto también le podemos modificar en el grupo a) que no requieren el incremento de áreas verdes especifiquemos a cuantos en este caso, pero más allá de esto señor Alcalde, yo realmente me mantengo la posición de*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*que esta Ordenanza va ciento por ciento a beneficiar a muchas familias, porque cuantos casos se dan inclusive no pueden ni siquiera regularizar por esta si esta situación y que está perdiendo está ganando el municipio, al momento de obtener permisos más regularizados.- **Sra. Jeanneth Mejía Ortiz**, manifiesta: si bien es cierto que esta Ordenanza tiene un espíritu que apoya a la ciudadanía se debería haber tomado en cuenta muchos aspectos deberían haberse tomado en cuenta de que si hablamos de que va a existir familias unidas en un lugar, pues también debería pensar en que debe tener los espacios para tener esa unión, quiero referirme el artículo 10 del cuadro número dos en donde indica sobre las vías para proyectos a declarar bajo el régimen de propiedad horizontal, se puede ver que el número uno ningún tipo de vía, bueno número de carriles es uno, ancho del carril es seis, ancho mínimo de aceras no hay número de unidades de dos a siete y ancho mínimo de vías es seis, aquí tengo la inquietud, es decir; aquí no estamos contando como unas aceras y si continuamos analizando el dos, tres y cuatro que nos indica aquí el ancho de los carriles son pequeños de acuerdo al número de unidades en cada una corresponden por ejemplo si hablamos del número dos del tipo de vía dos, mínimo de ancho dos, de carriles dos 30, ancho mínimo de la cera 1.20 de ocho a 20 unidades de vivir por y estar en el ancho de vivienda por lo menos debería ser de ocho, es decir; si estamos hablando que esta Ordenanza va a apoyar a la comunidad a las personas que van estar en estos conjuntos habitacionales en estos condominios, también hay que pensar que cada uno debe estar muy bien situado tener tranquilidad de acceso inclusive yo pensaría que cuando hablamos de dos a siete unidades de vivienda, debería tener cada uno su parqueadero en donde pueda poner su carrito, y no se tenga que estar de pronto, tengan que estar buscando en donde ubicarse. Dentro de uno de los aspectos que ya el doctor Henry Monga, menciono y algunos compañeros también pero si es muy importante que también se tome en cuenta el buen vivir de las personas no solamente por hacerlo no solamente pensar en que cumplir faltan cumplir algunas normas, más pero si es muy importante que exista el objetivo de que las familias que van estar en estos sitios ubicados se sientan confortables y que sea un lugar que inclusive agradezcan por la Ordenanza que se esté presentando que se vaya a probar el día de hoy.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: cuando se trata de proyectos pequeños es un pasaje direccional.- **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, manifiesta: aprovechando de que está dando explicación, con respecto a*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*esta situación del ancho mínimo y dice sin aceras como va ir de pared a pared por más que se llame pasaje aquí estamos dando prioridad al tránsito vehicular pero no al tránsito peatonal incluso las otras ya le explico la compañera Jeanneth Mejía, dos treinta si son de ida y vuelta son cuatro sesenta, ¡muy angosto! porque aquí le hacen parecer, como ancho de la vía siete incluida las aceras acá en la de diez por ejemplo el ancho del carril es de tres de ida y tres de regreso son seis dos de acera a cada lado son cuatro que suman diez, pero la calle definitivamente consta de seis.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: permite hablamos de que mayor cantidad de bienes habitacionales obviamente va haber mayor circulación vehicular por eso se disminuye en hacerles pequeñas del límite inferior de velocidad no pasan de los treinta kilómetros, es bien reducido por eso es que los carriles son pequeños hablamos de vías exteriores en las que el ancho de vía debe ser mayor.- **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, manifiesta: esta Ordenanza va para el futuro, tiene que proyectarse cada vez más a dar solución y evitar la aglomeración, con la propiedad horizontal en la actualidad tenemos hacia arriba justamente por la falta de conseguir un terreno más amplio más grande, antes las lotizaciones eran de mil metros cada lote después eran seiscientos, quinientos ahora son de doscientos y hasta de cien, entonces si va ver aglomeración en el asunto este número cuatro que dice de cuarenta y uno en adelante igual tenemos seis metros igual que en el número uno seis metros en la de cuarenta y uno en adelante seis metros porque aquí me ponen diez si Usted, le suma repito dos carriles de tres de ida y vuelta son seis de aceras de 2 m de cada de cada lado cuatro estamos hablando de diez, cuando la Ordenanza se mantiene en seis metros de calle.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: estas son vías que va a servir a un conjunto no son vías públicas.- **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, manifiesta: lo que se trata es de vivir con confort, lógicamente esa es la inquietud yo no comparto con este cuadro del artículo once.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: en el caso de que exista inconformidad con esto podremos hacer una propuesta técnica.- **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, manifiesta: ya se hizo cuando se trató el primer debate.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: vea la importancia de los informes técnicos donde sustentemos, yo le escuche al concejal Bernardo Jácome, que dijo que aquí se va beneficiar quien tiene edificios de siete pisos ponga a cuatro, cinco ¡por dios!, no es como uno*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

quiere y además la propiedad horizontal, creo señor Alcalde que si necesitamos informes técnicos hay que revisar mejor esta ordenanza hay que empatar bien se trate de ayudar a la ciudadanía como debe ser mandemos a revisar bien, tomémonos un tiempo más señor Alcalde, yo me atrevería a **MOCIONAR**, señor Alcalde que se suspenda el tratamiento de esta Ordenanza hasta que se complemente técnicamente la forma adecuada.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: al menos técnicamente como la sugerencia hay una moción pero en este momento técnicamente cómo debería quedar esa es la situación es la pregunta no es que cual es la propuesta técnica probamos una Ordenanza y después ¡cambiamos! ¿Cuál es el sustento técnico este momento que debería sustentar esto o cómo debería quedar? por estamos en el debate lo que me acaba de decir lo que yo le entendí es que posteriormente podríamos ver o cambiar cómo debería quedar ahorita en el debate.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: estas dimensiones de vía son hechas a un límite de velocidad que se considera de interior de conjuntos habitacionales, ahí debe ser de treinta o veinte y cinco kilómetros por hora cuando se trate de vías fuera de los conjuntos ahí si el límite de velocidad obviamente 50 km en área residencial, estamos hablando de un límite de 25 a 30 kilómetros por eso se considera este ancho de vía.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: si sería importante también que dentro de este aspecto se vaya conjugando con lo que ya está establecido de la Ordenanza de Urbanización y Fraccionamiento, específicamente porque urbanización si bien es cierto viene desde 10 ha, más unidades pero el fraccionamiento es de menos; es decir, está contemplando los mismos específicamente el tema de vías aquí tenemos una especificación de vías hasta 300 m² serán de 7 m y luego de 300 m serán de mayor ancho la vía, yo creo de importancia señor Alcalde, que se vaya conjugando lo que se quiere o se pretende hacer en la Ordenanza de propiedad horizontal que es importante no estamos negando la importancia de esta ordenanza pero que se vaya entendiendo, si bien es cierto está dentro de los requisitos del asunto este como mencionaba los requisito está la parte de regularización y edificaciones existentes, pero está dentro de los requisitos habilitantes si debería haber un procedimiento al menos de las ordenanzas que yo he podido revisar hay un procedimiento para las que van hacer a futuro y las que se generaron anteriormente era eso es con la intención de que no exista ninguna dificultad posterior yo si quiero seguir insistiendo si ya no vamos a realizar el cobro de dos a cinco



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*de dos a siete como se va establecer ósea posiblemente ahorita por el tema económico no presentan pero luego vamos a tener recargado los trámites respecto a esta legalización porque la mayoría a de querer legalizar la propiedad horizontal porque no va tener costo salvo el cuadro que está establecido que son alcúotas, que son \$40 dólares de acuerdo ordenanza, entonces, es decir; se va reemplazar el valor que antes se percibía por un valor inferior posiblemente haya muchos más pero yo creo que también depende del análisis financiero que establezca también la Directora Financiera, a fin de que se termine y la procedencia de que podamos o no, **APOYO**, la moción de la ingeniera Marianela Remache.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: antes de eso voy hacer una pregunta que yo tengo por ejemplo Ciudad Serrana, se me ocurre cualquier urbanización normalmente los anchos de vía de ¿cuánto son y estaban aprobados en cuánto? dice la norma de acuerdo lo que estuvo la Ley, y todo por el estilo en términos generales.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: tres metros, tres por carril y dos, uno, uno 3 metros la diferencia es que es público y la circulación es mayor pero ahí es una vía pública y están son vías exclusivas para el conjunto o lugar donde se declare propiedad horizontal.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: haber un ejemplo aquí en el cantón Mejía ¿dónde hay esto? y se pueda aplicar o porque se está aplicando o porque nos hayan hecho una solicitud y no hubo norma de como poder regular y por eso estamos ya poniendo esto hay algún caso de estos.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: casos de esto no en donde se tenga algo parecido a esto no tenemos se está aplicando para justamente poder aplicar en el caso que indica el doctor Henry Monga, que se debería poner una aclaratoria para poder legalizar las construidas o para futuras, e así la propiedad horizontal rige para los dos casos, es aplicaba en los dos temas no se pueden definir casas que se están proyectadas o casas que se van a proyectar.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: otro ejemplo se asume que una familia por ejemplo tienen una vivienda de dos pisos, voy a poner una coso medio concreto del que conozco; sucede que quiere dejar a sus hijos el primer piso, y quiere quedarse papá y mamá el segundo piso, y quiere entregarle a un hijo, el tercer piso le quiere entregar a su otro hijo o hija y de pronto ya no tiene para el tercer hijo pero tiene un terreno ese es el caso pero sucede que esta entonces ahí tenemos ¿qué hacer declaratoria propiedad horizontal? regularizar la*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*construcción esta regularizada está aprobada y todo con los tres pisos y todo lo demás sin ningún problema ya no hay problema en esto el tema es como ahora si declaratoria propiedad horizontal porque ya regularizó con planos y todo por el estilo o deberían desde un inicio tendríamos los planos así que no hay ningún problema pero ahora quiere propiedad horizontal, cada uno quiere quedarse con su espacio hacia arriba en este caso porque puede ser también a lo horizontal pero hacia arriba aplicando el reglamento de 1990 ¿cuál era el trámite y ahora cual va hacer el trámite actual?.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: en este procedimiento lo primero son los planos en este caso regularizados y tener el certificado de construcción que en este caso no tenía que declarar propiedad horizontal cuando se trataba de construcciones nuevas tenía que ser la aprobación arquitectónica planos estructurales, permisos de construcción y declarar propiedad horizontal ahora estamos aprobando la parte arquitectónica directamente, pase a declararse propiedad horizontal ya no necesitamos los otros pasos, este procedimiento es normal en varios Cantones.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: pero en el tema de requisitos por ejemplo ya para otorgar al hijo al otro hijo segundo y tercer.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: a partir de esta regularización directamente va a declaratoria de propiedad horizontal representa la solicitud al Alcalde y solicitud regularizar con los planos.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: digo el piso uno, piso dos, piso tres, se acabó no cierto, que están aprobados por la municipalidad ingreso esos planos y ahí.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: en ese procedimiento lo primero es tener los planos en este caso regularizados hasta tener su certificado de construcción que en ese caso no tenían y poder declarar en propiedad horizontal, cuando se trataba de construcciones nuevas tenían que hacer la aprobación arquitectónica planos estructurales, permisos de construcción y declarar propiedad horizontal, ahora estamos aprobando primero que se apruebe la parte arquitectónica directamente pase a declararse horizontal, este procedimiento es normal en varios cantones.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: haber en el caso presenta la solicitud y dice yo quiero regularizar, presento los planos y digo piso uno, piso dos, piso tres, se acabó que ya están aprobados por la Municipalidad ya ingreso ese plano ¡y de ahí!- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: se declara en*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

propiedad horizontal, la palabra proyecto de propiedad horizontal equivale a declarar propiedad horizontal, se contratará un técnico y se propone la propiedad horizontal.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: y ahí obviamente van los valores y cálculos correspondientes de las alícuotas.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: señor Alcalde, usted acaba de poner un ejemplo de lo que sucede en nuestro territorio, tenemos que regularizar la propiedad horizontal de las que ya están las existentes, porque eso es un reclamo y eso es una demanda de la población, estoy de acuerdo con el concejal Henry Monga, especifiquemos en que consiste la regularización para que la gente no le quede duda de cómo aplicar la Ordenanza y dejemos claramente como aplica la Ordenanza, precisamente si a propiedades a proyectos futuros si Usted está regulando aquí para cuarenta y uno o más unidades en el futuro posiblemente habrá y hay que regular para el futuro estoy de acuerdo pero ¿cuáles son las que en este momento requieren urgentemente y en donde vamos a tener recursos de las que ya existen? por lo tanto hay que regularizar yo creo que si es importante diferenciar la regularización de lo ya existente de lo otro de lo que viene como lo explicaba el Director de Planificación, cuando ya ingresen el plano para declarar directamente propiedad horizontal, ojalá simplifiquemos las cosas y que sea así pero son las que ya están son las que tiene el caso específico hay una familia que tiene cuatro hijos la mamá construyó una parte y quiere darle al hijo soltero la parte de arriba.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: ojo eso ya no es regularización sino más bien lo que quieren hacer es el trámite de propiedad horizontal.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: trámite para regularidad una propiedad horizontal que ha estado utilizándose sin legalidad que ha estado utilizando cotidianamente es lo que ha hecho la gente a lado en su otro terreno dividió una parte para darle un espacio ahí construyó la hija una casa a lado hizo la hija otra casa al lado hizo la hija otra casa son cinco personas y está legalizado en el municipio, pero bajo qué, bajo un solo propietario, la mamá es dueña de todas las propiedades pero quiere darle porque ya mismo se muere y quiere darles a cada uno y no puede legalizar, porque no puede hacer propiedad horizontal de estos hay un montón de casos no pueden ser porque no tiene espacios, tienen que bajar las casas mire metieron cuando nosotros recién iniciamos ingresaron aquí la solicitud para hacer propiedad horizontal.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: pero no tenían regularizada la construcción tampoco, ahora



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

con ordenanza regularizada, ahora sí pueden hacerlo propiedad horizontal hemos dado el primer paso.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: sí Alcalde, aquí estamos poniendo que va haber vías, pasajes y ahí no hay no hay pasaje, este es un caso no más, de uno de los tantos que habrá en nuestro Cantón pero vera lo que dice aquí ancho de carriles 6 m número de carriles uno acaba explicarnos el director es un pasaje que no tiene veredas, número de unidades de dos hasta 7, alcanza con las justas porque son cinco ancho mínimo seis, es decir; que debe tener una sola vía, aquí dice uno, entonces algunas cosas no me quedan claras, en el tipo de vía dos número de carriles dos pero ahí aplica a las que son de ocho hasta veinte entonces hay algunas que no me queda claras.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: y a mí me quedan bastante claro porque en el barrio donde yo vivo hay un pasaje que se llama de los Mortiños y hay algunos pasajes en los cuales no tiene el ancho correspondiente pero, sin embargo; es netamente urbano no tiene las veredas respectivas.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: pero eso no es propiedad horizontal.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: imagínense entonces que es lo queremos hacer entonces no se pudiera aplicar las hubiéramos hecho absolutamente nada solo por poner un ejemplo, entonces si es posible para regularizar la construcción pero de ahí proceder con la propiedad horizontal, estamos aquí confundiendo la propiedad horizontal, no estamos regularizando, sino el trámite común y corriente pero la construcción si porque la construcción es efectiva, ¡jojo! el que esté viviendo en esa casa que la mamá le entregó eso sigue siendo de la mamá, pero al final cuando ya inicie el trámite no es para regularizar propiedad horizontal sino más bien es recién para declarar porque habido voluntad del propietario del dueño, en cambio cuando es una construcción ya tenemos físicamente construido y así si entra la palabra regularización.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: porque preguntaba estas cosas porque en ningún disposición se encuentra específicamente alguna excepción respecto de algo, en los considerandos tampoco existe una necesidad de declarar propiedad horizontal la propiedades de mucha gente del cantón no consta que tenemos ese problema en el cantón, y que es necesario generar una normativa para dar una solución efectiva entonces por estas observaciones puede ser susceptible de no tener claras algunas cosas señor Alcalde, yo si quisiera que nos hagan llegar antes de la votación de cualquier tipo de esta ordenanza que nos hagan llevar el informe que se hace mención en el informe de la comisión informe de



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

DIPLAT-2017-1682, del 10 de agosto 2017 suscrito por arquitecto Marco Flores, con las recomendaciones y sugerencias correspondiente por favor.- Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial, manifiesta: estamos hablando de que si una propiedad no tiene vía y quiere declarar de propiedad horizontal igual pueden hacerlo porque la propiedad horizontal están exceptos los que están construidos o se van a planificar este caso Usted, hablaba puntualmente en un caso pero es una construcción que esta lista se puede declarar propiedad horizontal.- Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: creo importante que sobre todo este debate hubiera sido antes de que llame a la aprobación de la ordenanza que es interesante, señor Alcalde hay inquietud y son de la ciudadanía en la que si bien, es cierto se procedió con el tema de legalización de construcciones pero un propietario de una construcción le permitieron solamente generar una legalización por 2 x 2 construcciones y no se en este caso no me va a dejar mentir el señor Pastrano quienes realizan las legalizaciones, entonces si estoy pretendiendo generar un tema de propiedad horizontal y tengo tres o cuatro construcciones que van hacer a futuro para hijos, herederos para quien sea, tiene que existir un capítulo establecido para la regularización, en este caso de propiedad horizontal, para la declaratoria de propiedad horizontal porque si nosotros en este sentido estamos esperando el tema de que exista la regularización edificaciones y no se pudieron regularizar más halla de dos viviendas se quedaron pendientes dos más, como nosotros vamos a proceder no se deben ir incluso enlazando la ordenanza de legalización de construcciones a esta ordenanza, a fin de que incluso quienes presenten el tema de propiedad horizontal lo hagan ya de forma inicial y uno de los requisitos sea el tema de regularización, si es que no se acogieron a la ordenanza de regularización.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: lo que pasa ahí, es de que ya se termina este año el tema de regularización se acabó ahí, ya entra la ordenanza común y corriente, ahí y tendrán que pagar las multas, sanciones que correspondan y obviamente realizado todo este proceso entrará el proceso de propiedad horizontal la excepción que tiene de la regulación de construcciones es por la ordenanza porque tratamos de sancionar, pero una vez hemos tenido dos años obviamente lo que iniciamos ahora es el proceso normal común y corriente de que se legaliza la construcción y luego de eso es requisito previo para poder hacer el trámite de propiedad horizontal lo estoy entendiendo así.- Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: de acuerdo mire señor Alcalde,



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*solamente leamos el artículo cuatro previo a presentar el trámite de declaratoria de propiedad horizontal, es un proyecto arquitectónico que deberán sujetarse a la Ordenanza de Construcción vigente tiene parámetros para establecer construcciones, entonces yo pregunto ¿si nosotros legalizamos dos propiedades por parte de alguien que es titular de ese terreno y no logramos legalizar tres o cuatro viviendas, no le vamos a poder dar en propiedad horizontal a esa familia? y quien tiene dos hijos señor Alcalde, porque así está legalizando hay un claro ejemplo y la gente quiere ya generar o entregar en propiedad horizontal a sus hijos como muchos Concejales mencionaron, sino pregunte como están haciendo la legalización solo dos viviendas porque debe haber limite si la Ordenanza no dice limite.-***Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: respecto a esto las regularizaciones se pueden hacer una dos o la cantidad de viviendas que existan dentro del predio es otro procedimiento suponemos de un terreno hay dos unidades de vivienda regularizadas y necesita una siguiente unidad habitacional puede proponer un proyecto de ampliación no es que se pone límite tiene que ser trámites diferentes una de regularización, lo otro es hacer un proyecto de ampliación no se puede hacer dentro del mismo proyecto.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: pero si vamos a enfocar el tema de propiedad horizontal, y seguir regularizando en fin.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: hay un procedimiento para todo una vez que esté definido se pueda proponer un proyecto de propiedad horizontal, en el punto de la señora Concejala me decía dónde está la posibilidad de una propiedad que este declarada de Propiedad Horizontal, es el articulo once punto b) en donde dice conformen planos arquitectónicos que contengan los sellos de aprobación sean estos de proyectos nuevos legalización y regularización de edificaciones existentes esto viabiliza para que una proforma construida sea de propiedad horizontal.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: eso no dice, el literal b) informe y planos arquitectónicos que contengan los sellos de aprobación ya sean estos proyectos nuevos legalización y regularización de edificaciones existentes vigentes a la fecha...”.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: ahí tocaría poner de acuerdo a la normativa o de acuerdo a lo que ya estaba establecido.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: señor Alcalde, mi pregunta era que por ejemplo dice que entre dos hasta siete deberá haber una vía que será el pasaje en donde no hay, si debería haber una disposición que permita tener ciertas



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*excepciones, porque este informe no me da la excepción.- cuando hablamos de proyectos existentes.- **Arq. Marco Flores Bolagay, Director de Planificación Territorial**, manifiesta: cuando hablamos de proyectos ya existentes, es de que puede o no haber la vía, por eso es el proyecto de propiedad horizontal porque ahí se avalúa el tema.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: yo no diría porque es un tema de que puede haber cómo no puede haber.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: por eso tiene que ver una excepción puesta de que quedara a criterio.- **Tolg. Wuillen Pastrano, Jefe de Cartografía**, manifiesta: de todo esto para ver si se avanza un poquito en este tema la declaratoria de propiedad horizontal viene ya en los casos extremos, porque ahora se ha dado la viabilidad de acuerdo a la ordenanza de fraccionamientos el lote mínimo es de 200 m y en caso de herederos o condóminos ya dimos una salvedad que es también hasta 150 m entonces ya será en los casos extremos que nos vamos a encontrar con una declaratoria de propiedad horizontal, porque ya la misma ordenanza de fraccionamientos ya nos ha permitido y poco más allá cosa que antes no lo teníamos entonces ya se ha dado un poco de viabilidad la propiedad horizontal será si alguien tiene un lote de 200 m por un ejemplo no cierto eso de pronto no se ha topado aquí tema en 200 m construyen una casa como va a quedar ahí es una casa de dos pisos el un piso para el uno; y el otro piso para el otro la gente ya por costumbre, ya ha dejado un retiro llamémosle así de todas las construcciones que se ha visto y ha dejado un retiro de 3 m, pensando en lo que va a suceder en el futuro, ósea ya pensado la gente que no ha dejado esa situación la gente que no ha dejado esa situación porque existe un lote de 10 m de frente o construí todo, lamentablemente ya no pudo entrar este proceso porque donde va a parquear un carro en donde va hacer algunas cosas porque ahí está el límite como va quedar su predio entonces la gente que ya ha ido pensando en eso no va haber ningún inconveniente de acuerdo al literal que se escuchó pero como le digo la propiedad horizontal ya son los casos extremos, no hay al año habrán más exagerado unas 10 de declaratoria, no hay más de esa situación porque Ustedes mismo ya dieron la viabilidad ampliando a 150 metros dándole esa oportunidad a la gente.- **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, manifiesta: señor Alcalde es fácil nosotros aprobamos la Ordenanza de Regularización de Construcción, cuanto aumentado el catastro, en este caso por ejemplo darle el departamento a los herederos también se amplía el catastro se están metiendo un sólo pago por no pagar los impuestos año tras año, y el*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*Municipio va salir ganando, en relación al artículo 10 aumentémosle la palabra vías para proyectos nuevos con esto estamos hablando específicamente a que se refiere la existencia en el grupo a en la vía de los 6 m a donde más podemos perdernos a proyectos nuevos creo que estamos siendo claros con el ejemplo que ilustraron no a los que están hechos no tienen pero; sin embargo, son cuatro familias que van a estar catastradas aquí en el municipio que van a pagar año tras año los impuestos, lo están pagando de una sola propiedad esa es la manera de ganar yo pienso no perdemos nada lógicamente aquí aprobamos las declaratorias de propiedad horizontal lo dice el señor Wuillen Pastrano, me ratifico que son de diez a doce mil anuales que con esos trámites está percibiendo la Municipalidad, no creo que el Municipio de Mejía, se va empobrecer en ayudar a la inmensa mayoría de la ciudad del cantón Mejía.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: miren estimados concejales y concejales, el espíritu de esto es de tratar de ir resolviendo temas que han estado pendientes y esto es perfectible tampoco lo que buscamos si es tratar de orientar más a los procedimientos que tenemos a futuro si es que necesitaríamos hacer cualquier algo adicional se lo hará de acuerdo a la ordenanza que competen, pero en este momento nos urge tener esto no puede ser que tengamos desde 1990 tengamos un reglamento sino una ordenanza en este momento que bueno se ha enriquecido muchísimo el tema de la Ordenanza muchísimo, y realmente hay que seguir adelante sino caso contrario nos estamos deteniendo en algunas cositas que de pronto no lo tenemos en el diario vivir es bueno prever pero no lo estamos teniendo en este momento, estamos actuando con mucha responsabilidad y si fuese el caso, pues bueno así como se norma también se pueden corregir la veces que sea necesario y yo creo que el espíritu y la voluntad que ustedes tienen de poder legislar a favor de que este cuerpo legal salga adelante eso es lo más importante siempre buscan el beneficio de la población hay que ir corrigiendo estamos en los articulados después entramos a las disposiciones posiblemente haya sugerencias que bueno, para ir modificando el tema.- **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, manifiesta: además se está acumulando la alícuota de 40 dólares para la regularización.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: y la ley propiedad horizontal dice en el artículo cinco inciso segundo, las cuotas impuestas de tasas podrán ser cobradas como si se tratase de predios aislados, ahí está, esto es una ley que está por encima de la ordenanza así que no podemos irnos en contra de esta ley por eso es que no puede irse en*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

contra de esta ordenanza porque ya está establecido para las tasas como corresponde por lo tanto.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: si señor Alcalde, pero hay que dejar en claro las observaciones, cuando se aprueba un articulado no puede ser en general porque estamos aprobando textos de tal manera debe ser aprobado como queda el artículo ahí podríamos saber si se incluye o no las observaciones no se lo puede dejar en general en este caso por este caso no cabría la moción del compañero Concejal.- **Por disposición del señor Alcalde, dispone que se de lectura a las observaciones realizadas, por medio de Secretaria.- Ab. Soraya Ramos Molina**, manifiesta: en el artículo uno se hizo la observación la presente Ordenanza en concordancia con el Ordenamiento Jurídico del país; el artículo tres, se corrige el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, valor de actualizar permanentemente las normas contenidas en la presente Ordenanza y Administradas con el sistema normativo del país de la materia en concordancia con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal; en el artículo seis, que es la categoría de bienes; en artículo diez, que pusimos en el cuadro dos que son de quince días para proyecto nuevos a declarar bajo propiedad horizontal; en el artículo once, en el literal e) se puso cuatro juegos; en el h) se aumentó y demás empresas públicas municipales; después del literal o) se retiró la palabra nota y va como inciso; en la parte que dice bienes de dominio exclusivo que solicito el doctor Edgar Pinto, que se ponga con mayúscula cada propietario, y en condominio pusimos es el derecho de usos sobre un bien común.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: como quedaría el ocho señor Alcalde, se cobra o no se cobra.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: el ocho se queda tal cual como está ahí, porque tenemos en cambio la Ley, de los impuestos de las tasas por cada propietario, porque está por encima.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: entonces lo que se ha estado realizando ha sido una ilegalidad con el Reglamento, porque se estaba cobrando el quince por ciento de áreas, señor Alcalde a que dio lectura, no le alcance a escuchar.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: di lectura a ley de Propiedad Horizontal al artículo cinco.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: eso se refiere al tema de reparación de bienes comunes, eso se refiere al reglamento que debe existir señor Alcalde, para el tema de alícuotas.- **Dr. Patricio Ingavelez Yáñez**, manifiesta: no nos confundamos señores Concejales, aquí lo que estamos hablando es de propiedad horizontal, se habló claramente y se especificó técnicamente lo que dice la Ordenanza de



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

*Construcciones y lo que estamos haciendo aquí es de declaratoria de propiedad horizontal el señor Alcalde a leído el artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal, en el inciso tercero en la cual dice: las cuotas impuestas o tasas deberán ser cobradas por cada propietario como si se tratase de predios aislados eso es lo que se hace referencia cuando se está legalizando una propiedad horizontal.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: el artículo que leyó señor Procurador, dice, cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes así como el pago de la prima de seguro en proporción al valor de su piso departamento local sin perjuicio de la estipulación expresa de las parte es decir, se deriva el artículo cinco lo que usted señaló y dio lectura señor Procurador Síndico.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: y el nuevo como quedo señor Alcalde, porque también hubo una observación ahí, en lo que dice se elimine las fajas de protección.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: a que no se considere las fajas de protección que estaban establecidas, como queda la parte técnica arquitecto, en el artículo nueve, en esa parte eliminémosle.- **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, manifiesta: eliminémosle porque hay otra Ordenanza que Reglamenta eso.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: están todos de acuerdo en eso se elimina, esas serían las observaciones.- **Ing. Marianela Remache Custodio**, manifiesta: acabo de indicar que no hay una excepción donde se indique que podemos también legalizar las cosas como ha explicado también el señor Wuillen Pastrano.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: podemos poner dentro de las disposiciones una regularización ahí.- **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, manifiesta: **APOYO** la moción presentada por el doctor Juan Carlos Guanochanga.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta, tiene el apoyo respectivo, señora Secretaria proceda receptar la votación ordinaria.- Se procede con la disposición, se recepta la siguiente votación ordinaria: **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, vota a favor; **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, vota a favor; **Sra. Jeanneth Mejía Ortiz**, vota en blanco; **Dr. Henry Monga Aguilar**, vota en contra; **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, vota a favor; **Ing. Marianela Remache Custodio**, vota en blanco; **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, vota en contra; y, **Ec. Ramiro Barros Jácome**, vota a favor.- Total de la votación cuatro votos a favor, dos votos en contra; y, un dos votos en blanco, por lo de conformidad con lo que determina el Art. 321 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se suma a la*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

mayoría, dando un total de seis votos a favor.- Total de la votación seis votos a favor.- RESOLUCIÓN.- Por mayoría el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, Resuelve: Aprobar los articulados de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones realizadas.

Por disposición del señor Alcalde, se procede a dar lectura a las disposiciones generales, transitorias, derogatorias; y, final de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se sujetara al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y leyes aplicables en razón de la materia.

SEGUNDA.- En las construcciones existentes a declarar en propiedad horizontal, que no cuenten con el porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario mínimo requerido en esta Ordenanza, se podrá pagar en dinero.

Aquellos procesos administrativos y sancionadores instaurados con anterioridad, se sujetaran a la presente ordenanza en todo lo que fuere aplicable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Aquellos procesos administrativos y sancionadores instaurados con anterioridad, se sujetaran a la presente ordenanza en todo lo que fuere aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Se derogan todas las normas de igual o inferior jerarquía que contravengan a las disposiciones de esta ordenanza, y particularmente, el Reglamento General que regula los Inmuebles y Conjuntos habitacionales a ser enajenados en Propiedad Horizontal y el Tramite Municipal en el Cantón Mejía, expedido el 9 de agosto de 1990.

DISPOSICIÓN FINAL

La Presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación, sanción....., sin perjuicio de su aprobación en el Registro Oficial.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: sugiero señor Alcalde en la disposiciones generales en la segunda después de la palabra ordenanza, se elimine la frase se podrá pagar en dinero y se sustituya por se procederá conforme a la presente ordenanza, se procederá al conforme la presente ordenanza señor alcalde mi sugerencia o se proceda conforme la ley.- Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: señor Alcalde si le da lectura al artículo 424 da dos opciones uno solicitar a través de área verde o a través de recursos, nosotros dentro de la Ordenanza de Urbanización Fraccionamiento se dejó abierto no se dijo el asunto tanto de terreno como de recursos, entonces sí sería indispensable que se establezca como se va a acordar quienes no tengan áreas verdes.- Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: por eso se proceda conforme la ley.- Dr. Patricio Ingavelez Yáñez, manifiesta: ahí estaríamos de acuerdo conforme a la Ley, la ley dice de que se pagará en terreno en metrajes o en dinero entonces el informe técnico dirá si es que es sujeto a que se cancele a través del terreno mismo o en dinero, de acuerdo a la Ley, el informe técnico será en este caso dirá si es en terreno o en dinero.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: en la de construcciones si no me equivoco está establecido, lo que puede dejar en dinero o de acuerdo a la disposición nuestra discrecional si necesitamos espacios verde, quiero que me deje espacios verdes sino caso contrario.- Dr. Edgar Pinto Villagómez, manifiesta: disposiciones generales primera, todo lo que no está previsto tiene que decir, en la presente Ordenanza se sujetará al Código Orgánico de Organizacional Territorial Autonomía y Descentralización y leyes aplicables razón de la materia ahí hay que corregirle en la parte de disposición derogatorio, dice se derogan todas las normas de igualdad o inferior jerarquía que contravengan a las disposiciones de esta ordenanza si y especialmente el reglamento expedido por el Concejo municipal en sesión del 9 de agosto de 1990 se habla de la parte general puede creerse que es el reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, nosotros no tenemos facultades para eso.- Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: una pregunta la disposición transitoria que está establecida en primera no tiene carácter retroactivo.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: no puede.- Dr. Henry Monga Aguilar, manifiesta: le están establecido con carácter retroactivo.- Dr. Patricio Ingavelez Yáñez, manifiesta: en la disposición transitoria dice en la primera aquellos procesos administrativos y sancionadores instaurados con anterioridad se



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

sujetarán a la presente ordenanza en todo lo que fuere aplicable, aquí es lo técnico.- **Dr. Henry Monga Aguilar**, manifiesta: yo me refiero los procesos administrativos están establecidos a través de lo anterior ya iniciaron, si le leemos bien la disposición transitoria.- **Dr. Patricio Ingavelez Yáñez**, manifiesta: por eso dice en lo que fuera aplicable, los informes técnicos, en este caso el proceso sancionador de parte de la Comisaria.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta: se han hecho las observaciones correspondientes.- **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, manifiesta: señor Alcalde, quisiera **MOCIONAR**, que se apruebe en segunda las disposiciones generales, las disposiciones transitoria, la disposición derogatoria; y, la disposición final, de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones correspondientes.- **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, manifiesta: **APOYO** la moción presentada por el doctor Juan Carlos Guanochanga.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, manifiesta, tiene el apoyo respectivo, señora Secretaria proceda receptor la votación ordinaria.- Se procede con la disposición, se recepta la siguiente votación ordinaria: **Dr. Juan Carlos Guanochanga**, vota a favor; **Sr. Bernardo Jácome Gómez**, vota a favor; **Sra. Jeanneth Mejía Ortiz**, vota en blanco; **Dr. Henry Monga Aguilar**, vota en contra; **Dr. Edgar Pinto Villagómez**, vota a favor; **Ing. Marianela Remache Custodio**, vota a favor; **Lic. Ernesto Marcial Valencia**, vota en contra; y, **Ec. Ramiro Barros Jácome**, vota a favor.- Total de la votación cinco votos a favor, dos votos en contra; y, un voto en blanco, por lo de conformidad con lo que determina el Art. 321 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se suma a la mayoría, dando un total de seis votos a favor.- Total de la votación seis votos a favor.- **RESOLUCIÓN.-** Por mayoría el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, Resuelve: **Aprobar los considerandos de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones realizadas.**

Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: señor Alcalde, quisiera reconsiderar los considerandos, en el sentido de que se incluya de ser factible un considerando que indique la necesidad que en este momento tiene el Cantón de la norma para legalizar la propiedad.- **Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde**, dice, ¡para legalizar! Para que se trámite los procesos, porque aquí dice en la parte de que es necesario armonizar la normativa con la disposición legal vigente en función de lo requerimiento y



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

necesidades de la población.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: era una sugerencia señor Alcalde, y porque me permite hacer esta sugerencia porque desde que nos hemos instalado en este Concejo Municipal, hemos tenido sobre todo población muy humilde que ha venido a pedirnos que les ayudemos hacer propiedades horizontales, y es una necesidad en general probablemente no, es una necesidad específica y lo mejor en algún momento tengamos que decir a la gente por esta razón porque queremos atender todos estos casos, hay muchos casos de herederos que no han podido legalizar sus propiedades si dejamos generar algo generalizado, respecto de que las necesidades del Cantón y el desarrollo si puede ser pero podríamos ser más específicos en este caso porque estamos poniendo, tenemos que justificar de dos a siete y estamos hablando que probablemente son familia y por eso les estamos exonerando de una área verde.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, dice, que sugeriría.- Ing. Marianela Remache Custodio, manifiesta: yo sugiero que seamos más específico en ese considerando señor Alcalde, y que pongamos un considerando específico que indique, que dando respuesta a las necesidades de las familias del Cantón Mejía, se está articulando una norma que les permita legalizar sus propiedades horizontales, tal vez tengamos que mejorar la redacción pero lo que quisiera, que quede específico que estamos tratando de ayudar a la familia mejiese al dejar de dos a siete la posibilidad a que no paguen áreas verdes y que no estamos particularmente legislando en función de un interés específico.- Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: señor Alcalde eso no le corresponde a Comunicación Social, pero que lo escriba en español, ponen zuntecos en la noósfera, suena bonito ¡paí!, no sean tan tecnócratas no sé cuándo vengan un Director de Comunicación pero hasta ahora todas las Ordenanzas que aprobamos ninguna esta publicada en la red más popular que es el Facebook, es bonito las fotitos por ahí ver al doctor Pinto es lindo pero estas cosas, también son importantes publiquen pues pero en español, lastimosamente aquí somos bastantes Bernardos.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: hay que tomar bastante esas sugerencias porque, pero me parece interesante no sé cómo quedaría el asunto para armonizar lo que se está manifestando.

Por disposición del señor Alcalde, solicita un receso de diez minutos, siendo las 11:55 se procede con la disposición y se continúa a las 12:05.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Siendo las 12:00 la ingeniera Marianela Remache Custodio, Concejala del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía abandona la sesión.

*Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta: realmente había una sugerencia de poder incorporar dentro de los considerandos pero sin embargo insistimos en el párrafo en el último considerando, la normativa lo hará en función de lo requerimiento y necesidades de la población y desarrollo cantonal, entonces de esa manera estamos yendo en el tema de los requisitos.- Sr. Bernardo Jácome Gómez, manifiesta: señor Alcalde, **MOCIONO**, que se apruebe en segunda la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones acogidas.- Dr. Edgar Pinto Villagómez, APOYA.- Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, manifiesta, tiene el apoyo respectivo, señora Secretaria proceda receptar la votación ordinaria.- Se procede con la disposición, se recepta la siguiente votación ordinaria: Dr. Juan Carlos Guanochanga, vota a favor; Sr. Bernardo Jácome Gómez, vota a favor; Sra. Jeanneth Mejía Ortiz, vota en contra; Dr. Henry Monga Aguilar, vota en contra; Dr. Edgar Pinto Villagómez, vota a favor; Lic. Ernesto Marcial Valencia, vota en contra; y, Ec. Ramiro Barros Jácome, vota a favor.- Total de la votación cuatro votos a favor; y, tres votos en contra.- **RESOLUCIÓN.- Por mayoría el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, Resuelve: Aprobar el segundo debate de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía, con las observaciones realizadas.***

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

CONSIDERANDO:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD; garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Descentralización, COOTAD; otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

***Que**, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;*

***Que**, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

***Que**, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD; dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;*

***Que**, una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado es regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; conforme lo dispone el artículo 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD;*

***Que**, entre las funciones y competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, consta establecer y ejercer el control del régimen de uso y ocupación del suelo, acorde a lo previsto en los Arts. 54 literal c) y 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador;*

***Que**, la Disposición Transitoria Vigésima Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD; dispone que en el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial; y,*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Que, es necesario armonizar la normativa local con las disposiciones legales vigentes, en función de los requerimientos y necesidades de la población y el desarrollo cantonal;

En usos de las facultades que le confiere la ley,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN MEJÍA

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- La presente ordenanza, en concordancia con el ordenamiento jurídico del país; establece las reglas técnicas y regirá para la Propiedad Horizontal, que se tramite y ejecute en el cantón Mejía.

Art. 2.- Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza, los inmuebles susceptibles a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en áreas urbanas, urbanizables o de expansión urbana o rural de expansión, comprendidos en el territorio del Cantón Mejía; sean estos de propiedad de personas naturales o jurídicas, públicas, o privadas.

Art. 3.- Corresponde a la Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, evaluar y actualizar permanentemente las normas contenidas en la presente Ordenanza, y armonizadas con el sistema normativo del país, en concordancia con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art. 4.- Previo a presentar el trámite de Declaratoria de Propiedad Horizontal, en un proyecto arquitectónico, el propietario, representante legal o mandatario, deberán sujetarse a la Ordenanza Sustitutiva de Construcciones vigente en el Cantón Mejía, así como a las normas aplicables de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 5.- Clasificación por número de unidades de vivienda, para la declaratoria de propiedad horizontal.

Cuadro No.1



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

| GRUPO | UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y OTROS |
|--------------|--|
| A | 2 a 7 |
| B | 8 a 20 |
| C | 21 a 40 |
| D | 41 a 60 |
| E | 61 o mas |

Art. 6.- Bienes Comunes.- Es la categoría de bienes que pueden ser espacios construidos y abiertos los que deberán permitir el libre acceso a todos los copropietarios. Estos deberán tener acceso para todas las viviendas.

Para estas áreas verdes y equipamiento comunitario no se les asigna alícuota ni se establecen linderos; y se deberán señalar y detallar su área, nivel y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos aprobados y vigentes en el correspondiente cuadro de áreas comunales.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, áreas de circulación peatonal, vehicular, instalaciones, retiros frontales, laterales, posteriores y áreas abiertas, siempre que estas no sean susceptibles de enajenarse e individualizarse como bienes exclusivos.

Art. 7.- Bienes Exclusivos.- Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo o alícuotas, deben ser descritos de una forma clara: Se establecerán y señalarán sus dimensiones totales en metros, en función de la orientación del bien inmueble, con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste, y los linderos superiores e inferiores, con áreas en metros cuadrados, con respecto a otras unidades de dominio exclusivo o uso comunal

Art. 8.- Espacios construidos.- El grupo A no requiere de áreas verdes ni



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

equipamiento comunitario.

Los grupos B, C, D, E, deberán tener una guardiana que incluya un medio baño en un área total no mayor a 5.00m² y podrá estar ubicado en el retiro frontal del lote; además tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20,00m², incluido un medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos.

En el grupo E, la sala comunal será igual a 0.50 metros cuadrados por cada unidad con un máximo de 100,00m², las baterías sanitarias tendrán las medidas reglamentarias para personas con capacidades reducidas.

Las áreas comunales construidas podrán estar ubicadas en la terraza ocupando un máximo del 40% del área de la terraza, y deberán mantener un retiro mínimo de 5.00m, desde el límite frontal de la terraza.

Estas áreas comunales, pueden ser para salas comunales, cuarto de máquinas y otros usos comunales, espacios que no serán contabilizadas en el número de pisos asignados a la edificación, y no se contabilizarán en el área útil de construcción.

Para las edificaciones de los grupos C, D, E, se destinara un espacio de 3.00m² para ubicar un contenedor de basura, el mismo que deberá ser de fácil accesibilidad al servicio de recolección de basura.

Art. 9.- Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario.- *Se destinará 12,00 m² por cada unidad habitacional destinada para áreas verdes y equipamiento comunitario, a partir del grupo B, estos espacios pueden ser cubiertos o abiertos; para conjuntos habitacionales desarrollados en forma horizontal, esta área verde será únicamente para uso residencial.*

En edificios en altura el área comunal podrá utilizar máximo un 40% en la terraza para uso comunal abierta o cubierta, si el espacio comunal es cubierto deberá mantener 5.00m de retiro de la parte frontal de la terraza accesible, la diferencia del porcentaje de áreas verdes recreativas deberá planificar a nivel de planta baja.

Las áreas verdes abiertas en terrenos con pendiente máximo de 30 grados tendrán una superficie plana de al menos el 40% del área requerida.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

En edificaciones existentes en altura a ser declaradas en propiedad horizontal o se amplíen por cambio de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades diseñadas para dicho fin, el antepecho será de 1.20m mínimo y un cerramiento de malla hasta 2.00m en altura.

Las alturas de los cerramientos entre bienes de dominio exclusivo y bienes comunales deberán ser cerramientos de vegetación o pared, con una altura máxima de 2.00m.

No podrán ser declarados como bienes exclusivos, es decir no se les debe asignar alícuotas independientes a: patios, jardines, entre otros, sean estos cubiertos o abiertos, excepto las bodegas, y parqueaderos.

Art. 10.- Cuadro No.2

Vías para proyectos nuevos a declararse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal

| <i>Tipo de vía</i> | <i>No. de carriles</i> | <i>Ancho de carriles (m)</i> | <i>Ancho mínimo de aceras (m)</i> | <i>Número de unidades</i> | <i>Ancho mínimo de vía (m)</i> |
|--------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <i>1</i> | <i>1</i> | <i>6.00</i> | <i>-</i> | <i>2 hasta 7</i> | <i>6.00</i> |
| <i>2</i> | <i>2</i> | <i>2.30</i> | <i>1.20</i> | <i>8 hasta 20</i> | <i>7.00</i> |
| <i>3</i> | <i>2</i> | <i>2.50</i> | <i>1.50</i> | <i>21 hasta 40</i> | <i>8.00</i> |
| <i>4</i> | <i>2</i> | <i>3.00</i> | <i>2.00</i> | <i>41 en adelante</i> | <i>10.00</i> |

Los conjuntos deberán contar con diseños de accesos y salidas claramente definidos, las garitas de guardia no deberán obstaculizar la circulación vehicular y peatonal.

CAPITULO II



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 11.- Documentos habilitantes.-

- a) *Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;*
- b) *Formulario de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal;*
- c) *Informe de Regulación Urbano Cantonal, I.R.U.C. (certificado de línea de fábrica);*
- d) *Informe y planos arquitectónicos, que contengan los sellos de aprobación, Legalización y Regularización de edificaciones existentes, vigentes a la fecha;*
- e) *Cuatro juegos del Cuadro de alícuotas, áreas comunales y linderos, en formato A4, los mismos que deberán contener en la parte inferior las firmas de los propietarios, números de cedula, nombre, firma del profesional responsable y el espacio necesario para los sellos de aprobación;*
- f) *Archivo digital formato Excel, que contenga los cuadros anteriormente señalados, las alícuotas parciales y totales deberán incluir tres decimales;*
- g) *Certificados de factibilidad para la provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismos pertinentes;*
- h) *Certificado de no adeudar al G.A.D. Municipal del Cantón Mejía y demás empresas públicas municipales;*
- i) *Pago del impuesto predial del año en curso;*
- j) *Copia de la Escritura del lote de terreno, que contenga la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad.*
- k) *Certificado de gravamen del lote de terreno, otorgado por el Registrador de la propiedad del Cantón Mejía, (original y actualizado);*
- l) *Copias de cédulas de los propietarios y certificados de votación actualizados;*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

- m) Copias de cédula, certificado de votación actualizado, Registro Municipal, y Senescyt del profesional que firma como responsable la declaratoria de propiedad horizontal;*
- n) En el caso de herederos, copropietarios deberán adjuntar la respectiva autorización notariada, por lo menos del 100% de propietarios, en la que se indique que están de acuerdo en realizar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del inmueble;*
- o) Para realizar la Modificatoria de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, el o los propietarios deberán presentar, la autorización notariada por lo menos del 75% de condóminos, en el que señalen estar de acuerdo en, modificar los planos aprobados y la declaratoria de propiedad horizontal, aprobada por la municipalidad.*

La petición para la aprobación del proyecto deberá contar con todos los requisitos, sin excepción, y será presentado con las firmas de responsabilidad correspondientes en originales, a la Dirección de Planificación Territorial; en caso de no cumplir con uno o más de estos requerimientos, será devuelto al peticionario, sin otro trámite.

Para la revisión de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, no se admitirán planos adjuntos que no contengan los respectivos sellos de aprobación por el G.A.D Municipal.

Art. 12.- *Una vez aceptada a trámite la solicitud, las Direcciones de Geomántica, Avalúos y Catastros, Planificación Territorial; y, el Procurador Sindico, en su orden tendrán el término de diez días para presentar los informes que les corresponda emitir, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, los requerirá que presenten inmediatamente.*

Art. 13.- *Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite, por tanto no se exigirá la actualización hasta que se emita la resolución del Alcalde o Alcaldesa.*

Art. 14.- *Por ningún motivo se aprobarán proyectos de vivienda, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

Art. 15.- La declaratoria de Propiedad Horizontal será elaborado por arquitectos e ingenieros civiles, calificados en el G.A.D. del Cantón Mejía, quienes presentarán los documentos probatorios que así lo avalen.

Art. 16.- Una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos, la Dirección de Plantificación Territorial, emitirá el informe correspondiente, previo informe jurídico, será remitido para aprobación del Alcalde o Alcaldesa.

Art. 17.- Una vez culminado el trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, deberá pagarse las tasas por aprobación, conforme al cuadro señalado en la Ordenanza Sustitutiva de Construcciones.

Art. 18.- Si no se retira los documentos aprobados, dentro del plazo de tres meses, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que se emita el título de crédito más los intereses de ley generada por la tasa de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en contra del propietario o su representante Legal.

Art. 19.- Una vez emitida la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, tendrá la vigencia de un año para protocolizar o elevar a escritura pública, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, caso contrario caducará y quedará sin efecto la misma; en cuyo caso se deberá presentar e iniciar el proceso de revisión y aprobación, conforme a las Ordenanzas vigentes a la fecha.

CAPITULO III

DEFINICIONES

Art. 20.- Definiciones: Para la correcta interpretación y aplicación de esta Ordenanza se detalla las siguientes definiciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL.- *Son áreas o bienes exclusivos de las unidades de construcción cubiertas y abiertas susceptibles de venderse y enajenarse de conformidad a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal. El área resultante de descontar las áreas comunales construidas y abiertas del área construida o área bruta.*

ALÍCUOTA.- *Es el porcentaje (%) de participación que le corresponde al*



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

propietario de un bien exclusivo sobre los bienes de uso común.

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- *Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.*

ÁREA CONSTRUIDA A DECLARARSE BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- *Son áreas o bienes exclusivos de las unidades de construcción cubiertas y abiertas susceptibles de venderse y enajenar*

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO.- *Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condominio en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.*

Los bienes exclusivos son todas las unidades constructivas integrantes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse, a las cuales les corresponde y se les asigna una alícuota, las mismas que deberán hallarse debidamente delimitadas tales como:

- *Casa o Apartamento*
- *Locales Comerciales*
- *Estacionamientos (abiertos y cubiertos)*
- *Lavandería*
- *Terrazas, siempre y cuando formen parte de un bien exclusivo cubierto.*

BIENES COMUNES.- *Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, vestíbulos, patios, escaleras, porteros, circulaciones peatonales, vehiculares, depósitos de basura, cisternas, etc.*

CONDominio.- *Es el derecho de uso sobre un bien común.*

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA).-

Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL).- Es la relación entre el área construida total y el área del lote

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS.- Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

COPROPIETARIO.- Es aquel que ejerce derecho de dominio sobre un bien exclusivo; y, derecho de participación sobre los bienes comunes en forma proporcional en tanto sea titular de dominio de un bien exclusivo.

LINDERO.- Es el limite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo que no esté previsto en la presente Ordenanza, se sujetará al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y leyes aplicables en razón de la materia.

SEGUNDA.- En las construcciones existentes a declarar en propiedad horizontal, que no cuenten con el porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario mínimo requerido en esta Ordenanza, se procederá conforme la Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Aquellos procesos administrativos y sancionadores instaurados con anterioridad, se sujetaran a la presente ordenanza en todo lo que fuere aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Se derogan todas las normas de igual o inferior jerarquía que contravengan a las disposiciones de esta ordenanza, y particularmente, el Reglamento General que Regula los Inmuebles y Conjuntos Habitacionales a ser Enajenados en Propiedad Horizontal aprobada en sesiones del 02 de julio y 09 de agosto de 1990.



**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 23**



SESIÓN: ORDINARIA

FECHA: 23-Agosto -2017

ADMINISTRACIÓN 2014-2019

DISPOSICIÓN FINAL:

Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez socializada, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

Siendo las 12h10 el señor Alcalde, da por terminada la Sesión Ordinaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Ab. Soraya Ramos Molina, Mg
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

RAZÓN DE APROBACIÓN DEL ACTA.- *La presente acta fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en sesión ordinaria de 07 de septiembre 2017.-CERTIFICO.-*

Ab. Soraya Ramos Molina, Mg
SECRETARIA DEL CONCEJO
DEL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA.

A.A.