



**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 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,

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

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 Comunales.- *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 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.

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.

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

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;*
- 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.

Art. 15.- El proyecto para la declaratoria de Propiedad Horizontal podrá ser elaborado por ingenieros civiles o arquitectos, 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 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.

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.*



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.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 23 días del mes de Agosto de 2017.

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2017; y, sesión ordinaria de fecha 23 de agosto de 2017. Machachi, 25 de Agosto de 2017. Certifico.-*

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

*De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde **LA ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN MEJÍA**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 25 de Agosto de 2017.*



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

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 01 de Septiembre del 2017; las 10h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono **LA ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN MEJÍA**, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Institución y en el dominio web del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase.-

Dr. Juan Carlos Guanochanga O.
ALCALDE SUBROGANTE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Juan Carlos Guanochanga, Alcalde Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, 01 de Septiembre de 2017.

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

Andrés A.