



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA
La Universidad Católica de Loja

ÁREA TÉCNICA

TÍTULO DE ARQUITECTO

**Propiedad Horizontal: Reglamentación Técnica y Metodologías de
Declaración y Registro Catastral**

TRABAJO DE TITULACIÓN

AUTOR: Salazar Proaño, Diego Fernando

DIRECTOR: Moncayo Serrano, Fernando Vinicio, Arq.

LOJA - ECUADOR

2015

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Arquitecto

Fernando Vinicio Moncayo Serrano

DOCENTE DE LA TITULACIÓN

De mi consideración:

El presente trabajo de de titulación: **Propiedad Horizontal: Reglamentación Técnica y Metodologías de Declaración y Registro Catastral**, realizado por Salazar Proaño, Diego Fernando, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, junio de 2015.

f)

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo, Salazar Proaño Diego Fernando declaro ser autor del presente trabajo de titulación: **Propiedad Horizontal: Reglamentación Técnica y Metodologías de Declaración y Registro Catastral**, de la Titulación de Arquitectura, siendo Fernando Vinicio Moncayo Serrano director del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado o trabajos de titulación que se realicen con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f)

Autor: Salazar Proaño Diego Fernando

Cédula: 1104887318

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos.

AGRADECIMIENTOS

El autor, considerándolo como una obligación moral ineludible, desea presentar su profundo y sincero agradecimiento a: la Universidad Técnica Particular de Loja, la Titulación de Arquitectura y su personal docente que posibilitaron su formación académica. De manera especial, el autor también desea agradecer al tutor del presente trabajo, Arq. Fernando Moncayo, por su intervención y guía para su elaboración, así como a los funcionarios municipales que aportaron con su tiempo y conocimientos para la documentación y desarrollo de los criterios presentados en la investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN.....	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....	iii
AGRADECIMIENTOS.....	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	vi
ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS.....	ix
RESUMEN EJECUTIVO	1
ABSTRACT	2
OBJETIVOS	3
General:	3
Específicos:	3
HIPÓTESIS	4
JUSTIFICACIÓN.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
ANÁLISIS DE CASOS.....	8
1.1. Introducción.....	9
1.1.1. Conceptos generales	9
1.1.2. Antecedentes históricos	10
1.1.3. Antecedentes generales	12
1.2. Casos de estudio.....	15
1.2.1. Caso de registro catastral incorrecto.	15
1.2.2. Caso de conjuntos habitacionales - viviendas adosadas.	17
1.2.3. Caso de conjunto habitacional en desarrollo vertical (edificio de departamentos).	19
1.2.4. Caso de propiedad horizontal de terreno/propiedad horizontal sobre propiedad horizontal.	25
1.3. Conclusiones del Capítulo	31
MARCO NORMATIVO NACIONAL.....	33
2.1. Introducción.....	34
2.2. Casos de estudio.....	34
2.2.1. Reglamento local de construcciones del cantón Loja.	34
2.2.2. Normas de arquitectura del cantón Cuenca.	37

2.2.3. Normas de arquitectura y urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.	38
2.2.4. Ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil.	42
2.3. Análisis comparativo	43
2.3.1. Comparaciones	44
2.3.2. Conclusiones del capítulo	45
PROPUESTA 1: NORMATIVA TÉCNICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	48
3.1. Introducción	49
3.2. Definiciones y conceptos:	50
3.2.1. Términos utilizados.	51
3.2.2. Bases de estudio.	52
3.3. Formas de propiedad horizontal	52
3.3.1. Predios adaptados.	53
3.3.2. Conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal.	56
3.3.3. Conjuntos habitacionales en desarrollo vertical.	60
3.3.4. Conjuntos habitacionales mixtos.	64
3.4. Normas comunes para la propiedad horizontal	65
3.4.1. Consideraciones generales.	65
3.4.2. Consideraciones para espacios habitables.	65
3.4.3. Consideraciones para áreas comunales.	66
3.4.4. Consideraciones para áreas recreativas.	68
3.4.5. Consideraciones de circulaciones peatonales y vehiculares.	69
3.4.6. Consideraciones para instalaciones.	69
3.4.7. Consideraciones para infraestructura adicional.	70
3.5. Concordancias entre el COOTAD y la Ley de Propiedad Horizontal.	71
3.6. Procedimiento municipal para la aprobación de la propiedad horizontal.	75
3.7. Procedimiento de registro catastral.	80
3.8. Consideraciones finales: mantenimiento y conservación de las propiedades.	81
3.9. Conclusiones del capítulo	82
PROPUESTA 2: PROCEDIMIENTO PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	84
4.1. Introducción	85
4.2. Requisitos previos a la aprobación de una declaratoria de propiedad horizontal....	85
4.3. Desarrollo de la declaratoria	87

4.3.1. Planos de propiedades.....	87
4.3.2. Cuadro de áreas y alícuotas.....	88
4.3.3. Reglamento de copropiedad.....	91
4.4. Procedimiento de aprobación de declaratoria	92
4.5. Procedimiento de registro catastral	93
4.6. Procedimientos adicionales	94
4.7. Tablas de Comprobación	95
4.8. Conclusiones del capítulo	98
CONCLUSIONES.....	99
RECOMENDACIONES.....	101
BIBLIOGRAFÍA.....	102

ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

Fig. 1 Planimetría del Inmueble: notar que, en Planta Baja, cada espacio de almacén tiene asignado un propietario. Se hace notar que, a partir de esta imagen, se eliminan los apellidos de los propietarios y/o proyectistas por motivos éticos y legales.....	16
Fig. 2 Planimetría del conjunto. Las propiedades se encuentran diferenciadas por color.....	18
Fig. 3 Planta del Proyecto - Subsuelo. Señalización de Espacios.....	20
Fig. 4 Cuadro de Áreas y Alícuotas del Proyecto.	21
Fig. 5 Plantas del Proyecto, indicando con código de colores la correspondencia de espacios con sus propiedades.....	23
Fig. 6 Cuadro de Áreas y Alícuotas de la Edificación estudiada. Nótese el desglose de espacios por propiedad.....	24
Fig. 7 Planimetría de la Propiedad Horizontal del predio estudiado. Nótese la división de las propiedades y la textura utilizada para denotar las construcciones.....	27
Fig. 8 Primera Planta Alta. Obsérvese las alícuotas de las propiedades. Arriba, de izquierda a derecha: Oficina 11 17,30%; Comunitario 17,30%; Oficina 14 20%; Abajo, de izquierda a derecha: Oficina 12 22,70%; Oficina 13 22,70% Total: 100%.	28
Fig. 9 Segunda Planta Alta. Obsérvese las alícuotas de las propiedades. Departamento 31 47,60%; Departamento 32 47,60%; no se señala alícuota de Área Comunal. Total (excluyendo Área Comunal): 95,20%.....	29
Fig. 10 Plano de "Regimen Condominial" del proyecto de la calle 10 de Agosto. Notar que el área de la parte inferior derecha es un terreno sin ocupar	30
Fig. 11 Plano de Emplazamiento del Proyecto (Propiedad 4). Compárese respecto a la Fig. 7 de la Declaratoria original	31
Fig. 12 Tabla de Cargas uniformes y concentradas para el diseño de estructuras de acuerdo al Código Ecuatoriano de la Construcción. Nótese la diferencia de cargas requeridas entre Oficinas, Residencias y Almacenes (resaltado).	55
Fig. 13. Calle interior de ciudadela Sauces Norte. Nótese la diferencia entre la casa esquinera (lo más aproximado a la vivienda tipo original) y la vivienda contigua de tres plantas (inicialmente idéntica a la esquinera).....	57
Fig. 14 Ejemplo de Casas Adosadas, si bien en muchos casos no es declarada como Propiedad Horizontal sino como predios independientes.....	58
Fig. 15 Conjunto Habitacional cerrado. Este conjunto se edificó con las viviendas que pueden apreciarse en la fotografía. Su declaración como Propiedad Horizontal garantizaría su mantenimiento como conjunto.....	59
Fig. 16. Centro Comercial "La Pradera". Incluso cuando se encuentre bajo la figura de arriendo, un conjunto de éstas características debería diseñarse con los criterios de una	

Propiedad Horizontal, garantizando así la independencia y correcto funcionamiento de los locales.....	60
Fig. 17. Este conjunto de viviendas se constituye como una ampliación de una vivienda unifamiliar en el barrio "Los Rosales".....	61
Fig. 18 Este edificio de oficinas, ubicado en el Centro de nuestra ciudad, cuenta con locales comerciales en la planta baja, una configuración bastante común para esta tipología de edificación.....	62
Fig. 19. Este edificio, que en la actualidad se encuentra en construcción, cumple con las características para ubicarse dentro de la categoría que se detalla en este apartado: alojará exclusivamente locales comerciales en varias plantas.	63
Fig. 20 Edificio de uso mixto: La planta baja cuenta con un local comercial, la siguiente con 2 oficinas y las plantas restantes alojan viviendas.	64
Fig. 21 Conjunto habitacional "Ciudad Alegría". En primer plano, a la izquierda, los edificios de departamentos, a la derecha, pueden apreciarse las viviendas tipo.	65
Tabla 1 Clasificación por número de unidades de vivienda, comercio u oficina.	39
Tabla 2. Comparación de Criterios tratados en cada Ordenanza Municipal estudiada.....	46
Tabla 3. Obtención del Área proporcional de terreno correspondiente a las 2 propiedades que forman el conjunto.	78
Tabla 4. Las áreas obtenidas en la tabla anterior se aplican únicamente al área construida en planta baja. Debido a la exclusividad de áreas de terreno, deben añadirse estas a las propiedades que correspondan.	79
Tabla 5. Las áreas de terreno ya no son proporcionales a las de la propiedad, así la alícuota de terreno obtenida por cada propiedad variará notablemente respecto a la de construcción.	79
Tabla 6. Formato de Cuadro de Áreas y Alícuotas.....	90
Tabla 7. Propuesta de Tabla de Comprobación para el desarrollo y revisión de un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal	96

RESUMEN EJECUTIVO

La Propiedad Horizontal en nuestro país presenta dificultades importantes en su implementación: la falta de bibliografía técnica (y jurídica) dificultan la comprensión respecto al tema, además del hecho que, tradicionalmente no se ha planteado una metodología unificada que regule y dirija el desarrollo de los proyectos de una manera ordenada y sintética. Si bien se han hecho progresos al respecto (la Municipalidad ya presenta un formato de documento de Declaratoria y Cuadro de Áreas), no existen reformas a nivel técnico y jurídico que consoliden y fortalezcan la necesidad de estos, ni vinculen de manera directa el proceso de Propiedad Horizontal con el proceso de diseño arquitectónico del inmueble. En ese sentido, este trabajo plantea resolver los problemas mencionados anteriormente de una manera que clarifique los diversos pasos que se deben seguir durante la realización de un proyecto de esta naturaleza pero relacionándolos de forma que sus componentes (desde el diseño al mantenimiento de la edificación) no existan como elementos aislados sino partes integrales de un todo y respondan a un mismo criterio: propiciar la seguridad y el confort de sus ocupantes.

Palabras claves: Propiedad Horizontal, normativa, ordenamiento, urbanismo

ABSTRACT

In our country, Horizontal Property presents its own important difficulties: the lack of technical (and legal) literature hinder understanding on the subject, adding to the fact that, traditionally no unified methodology has been proposed that directs and regulates project development in an ordered and synthetic manner. Although progress has been made (City Hall already has a presented a simple document for the Declaration and Areas Summary), there are no technical and legal changes that strenghten the need of those changes, nor directly link the Horizontal Property process with the building architectural design process. Consequently, this document poses to solve the already mentioned issues in a way that clears up the different steps that must be followed during the development of this kind of projects but also relating them so that its components (starting in the design stage and ending in the building maintenance) are not isolated elements but essential parts of a whole that respond to the same criteria: propitiate its occupants confort and safety.

Keywords: Horizontal Property, norms, planning, urbanism.

OBJETIVOS

General:

1. Plantear una reglamentación técnica actualizada y una metodología tipo para la definición y proceso de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de los bienes inmuebles en la ciudad de Loja, basada en criterios urbanísticos, técnicos, sociales y jurídicos.

Específicos:

1. Analizar los proyectos de Declaratoria de Propiedad Horizontal realizados en el pasado y determinar la corrección de los procedimientos y su apego a las normas existentes en la época.
2. Comparar los distintos reglamentos y ordenanzas empleados para regular la Propiedad Horizontal en distintas ciudades del país, reconociendo y diferenciando sus aspectos positivos y negativos. así como sus formas de registrar en el Catastro de sus respectivas ciudades.
3. Proponer un modelo de Normativa Técnica que regule los procesos de planificación, ejecución, autorización y registro catastral
4. Generar un instructivo que ordene y describa el procedimiento a seguir para la realización de un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal de un bien inmueble.

HIPÓTESIS

La propiedad horizontal, como forma de ocupación del suelo, no es conocida por la población en general y sus especificidades escapan incluso a los profesionales de la arquitectura. Agrava esta situación el hecho que no existe en nuestro país, además de la Ley, Reglamento y Ordenanzas locales que regulan de manera general la Propiedad Horizontal, una bibliografía técnica que permita orientar la ejecución de una declaratoria de una manera eficiente y funcional que beneficie tanto a los promotores como a los futuros habitantes de los inmuebles.

Como consecuencia, se presentan diferentes problemas como diferentes metodologías de declaratorias, conflictos con ordenanzas existentes, entre otros, ya detallados en la sección correspondiente de este documento. Esta investigación plantea, como finalidad, proponer un trabajo que permita contribuir a llenar estos vacíos en la formación y ejercicio profesional de la arquitectura, ordenando y regulando este proceso urbano.

JUSTIFICACIÓN

Si hoy en día la propiedad horizontal, como forma de ocupación y densificación del suelo, ocupa una parte importante en el proceso de expansión y desarrollo urbano de nuestra ciudad, es lógico suponer que, al menos, se mantendrá así en un futuro, sobre todo considerando la rapidez con que sectores de la ciudad, que anteriormente se consideraban suburbanos, se encuentran en proceso de densificación y aquellas que se encuentran ya consolidadas (como el sector céntrico de la urbe lojana) tienden a reemplazar edificaciones antiguas (generalmente viviendas) con nuevas construcciones que, en muchas ocasiones, son de varios niveles y ofertan ya sean departamentos, oficinas, locales comerciales o todos estos al mismo tiempo, encontrando inclusive una forma de abaratar el valor del suelo y aprovechar al máximo la infraestructura instalada.

Por consiguiente, se vuelve una necesidad imperante el incrementar los criterios de control aplicables en el proceso de desarrollo de un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal que garantice no solo el cumplimiento de las ordenanzas y normas existentes sino también que los profesionales en arquitectura tengan el pleno conocimiento para emprender este tipo de proyectos de forma que satisfaga a los usuarios que tendrán acceso al mismo como que contribuya al proceso de ordenamiento de la ciudad de Loja.

El presente proyecto de tesis pretende contribuir a la solución de esta situación aportando un documento que sirva de punto de partida para incrementar el conocimiento de la sociedad, no solo de los arquitectos, respecto al tema de la Propiedad Horizontal en la forma de un Reglamento Técnico y Metodología de trabajo lo que, creemos, repercutirá favorablemente en el crecimiento de la urbe.

INTRODUCCIÓN

La Propiedad Horizontal, una forma de ocupación del suelo que permite que varios individuos posean una parte proporcional de un predio sin dividirlo, ha incrementado su presencia en los últimos años como alternativa de ocupación para una población en constante crecimiento sin relacionarse de manera directamente proporcional en la dispersión de la ciudad pero, al mismo tiempo, ofreciendo una alternativa para la reducción de costos de los terrenos.

Sin embargo, la legislación vigente, tanto a nivel nacional como local, no toma en cuenta su presencia de incremental importancia como elemento de crecimiento y desarrollo urbanístico de las ciudades y no plantea criterios que permitan regularla de forma consistente con los tiempos que transcurren y las herramientas que le acompañan y que, a pesar de encontrarse dentro del campo del derecho, influye de manera importante en el desarrollo de la actividad profesional del arquitecto pues éste debe conocer de forma integral los documentos legales que regulan su área de desempeño laboral.

Para comprender las carencias del sistema se hace necesario estudiar los problemas que han venido manifestándose a lo largo de los años dentro de la puesta en práctica de esta figura de ocupación. Esto permitiría dar una idea del lugar donde se concentran los problemas a nivel de ejecución o comprensión de las Ordenanzas, situación que se verá aclarada una vez realizada una comparación de los cuerpos normativos de diferentes ciudades de nuestro país con respecto al de nuestra urbe y que permitiría al final encontrar los vacíos legales o deficiencias en los mencionados documentos. Una vez analizados estos apartados, será más sencillo, que no fácil, plantear soluciones a los problemas encontrados.

Estas soluciones deberán ser dadas en dos partes: la primera mediante una revisión de la normativa existente que, aunque plantee más requerimientos, logrará establecer estándares que guíen de una manera más clara los procedimientos de la Propiedad Horizontal partiendo desde el diseño del inmueble; la segunda propondrá los criterios que permitan simplificar y agilizar los procesos de desarrollo y aprobación de los trámites de la copropiedad de una construcción.

El beneficio esperado de un estudio de estas características es ambicioso pero necesario: reducir de manera drástica los tiempos requeridos para el ciclo completo del proceso de Propiedad Horizontal; incrementar los niveles de calidad de las edificaciones que plieguen a esta figura dotando, por tanto, de una mejor calidad de vida a sus habitantes; instruyendo a los nuevos profesionales con conocimientos básicos para su correcto desempeño dentro de

este aspecto de su campo laboral, facetas que se encuentran plasmadas en los objetivos del presente estudio los cuales han sido cumplidos en su totalidad.

A pesar de la importancia de un estudio de estas características, y quizás confirmándola, se han presentado inconvenientes relacionados con la documentación bibliográfica. A lo largo del proceso de análisis, se notará que no se menciona una bibliografía jurídica ni técnica que permita plantear una base conceptual más sólida. Sin embargo, más allá de falta de profundidad en la investigación, su carencia demuestra la necesidad de un documento como el presente: ninguna de las bases bibliográficas mencionadas existen.

Pese a esto, el trabajo decidió basarse en una base documental práctica: más allá de conceptos desarrollados por terceros, se decidió emplear la bibliografía básica (Leyes y Ordenanzas) y ejemplos reales de proyectos de Propiedad Horizontal con la finalidad que el autor plantee sus propios criterios (Método histórico comparado) y estos puedan ser aplicados posteriormente a una propuesta concreta (Método deductivo).

ANÁLISIS DE CASOS

1.1. Introducción.

1.1.1. Conceptos generales.

¿En qué se diferencia la Propiedad Horizontal de las formas de ocupación tradicional? La Propiedad Horizontal puede definirse como una forma de ocupación del suelo de una ciudad en la que varios individuos poseen una parte de un inmueble y, bajo la figura de condominio, partes del mismo que pueden ser utilizados por todos los propietarios (áreas comunales). Difiere respecto a las posibilidades habitacionales tradicionales en el sentido que, como nos indica la Ley de Propiedad Horizontal (República del Ecuador, 2005):

“Art. 5.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes”

Sin embargo, en nuestro país y con mayor énfasis, en nuestra ciudad, el tema de la Propiedad Horizontal, como parte de la actividad profesional del arquitecto, no ha sido tratado con la relevancia que su uso actual merece ni en las instancias académicas ni en el libre ejercicio profesional. Es así que, sin temor a equivocarnos, se puede afirmar que no existe una bibliografía que oriente el proceso de desarrollo de una declaratoria de Propiedad Horizontal. Como consecuencia, los profesionales cuentan con metodologías diferentes unas de otras, con sus aspectos positivos y conflictivos cada una, pero que no permiten un consenso acerca del procedimiento correcto a seguir. Igualmente, el desconocimiento dificulta los procesos complementarios a la cuestión de la propiedad en general, llámese Registro Catastral Municipal y Registro de la Propiedad.

De acuerdo con datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda realizado en nuestro país en el año 2010, el 11,7 % de ciudadanos del Ecuador viven en departamentos, mientras que el 70,6 % lo hace en casas o villas (el porcentaje restante se divide en otras formas de habitación informal o sin apoyo técnico). En este último apartado, sin embargo, se puede inferir que se encuentran incluidos los conjuntos habitacionales y urbanizaciones cerradas.

Ahora bien, estas divisiones estadísticas no se aplican de igual manera a los tipos de propiedad posibles: en el caso de departamentos, es necesario que previo a su venta (o alquiler a terceros) se realice una declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se deduce que la totalidad del 11,7 % se encuentra inscrito de esta forma. Sin embargo, casas dentro de conjuntos habitacionales y urbanizaciones cerradas se encuentran, en algunos casos, declaradas en Propiedad Horizontal y como subdivisiones en otros. No existen datos estadísticos respecto a qué porcentaje ocupa cada tipo de propiedad pero, al superar el

11,7% de preferencia, es seguro afirmar que la Propiedad Horizontal es una forma de tenencia importante dentro del ámbito de una ciudad y con miras de crecimiento: en el año 2001, el 9,1% de la población vivía en departamentos. El incremento presentado desde ese censo a éste último, sumado al hecho que a diario podemos observar nuevas edificaciones, conjuntos habitacionales y demás que ofertarán a terceros una solución de vivienda de éstas características nos confirma esta hipótesis.

1.1.2. Antecedentes históricos.

La historia de la Propiedad Horizontal como forma de tenencia es prácticamente desconocida. Aunque es sabido que ya en la antigua Roma grupos de personas con sus familias habitaban en comunidad en edificios de apartamentos llamados “ínsulas”, los cuales se encontraban dirigidos a aquellos grupos que, por sus limitaciones económicas, no podían permitirse una *domus*; la verdad es que esta forma de habitar tendía a ser “de facto” (muy posiblemente bajo la figura de alquiler) debido a que la legislación romana consideraba “*qui dominus est soli, dominus est coeli et inferorum*” (literalmente, “que el dueño de un predio lo fuera hasta los cielos y hasta los infiernos”). Esto significaba que solo podía existir un propietario por terreno y sus derechos sobre el espacio aéreo del mismo y su subsuelo eran inviolables, por lo que se deduce que ninguno de los individuos que habitaban en estas unidades podían ser propietarios de dichas superficies.

Más tarde, en la Edad Media, en ciudades y regiones de países como Francia, Alemania y Suiza, se presentan las primeras manifestaciones de lo que conocemos actualmente como copropiedad de una edificación. Se atribuye este hecho a que muchas de las ciudades del Medioevo se encontraban rodeadas por murallas defensivas. Éstas, por sus características, impedían la libre expansión de la ciudad más allá de los límites establecidos, por lo que la única solución viable era crecer en altura. De esta manera se presentaba la situación en que, en un mismo edificio de varias plantas, una familia vivía en un piso y otra en la siguiente planta.

A raíz de la Revolución Francesa, se prohibió expresamente la noción de propiedad horizontal, al entrar en conflicto con los ideales contra la limitación de la propiedad. Si bien fue permitida debido a la importante presencia que había adquirido en las ciudades hasta ese momento, se reguló únicamente con un solo artículo en el denominado Código de Napoleón de 1804, el 664, que rezaba lo siguiente:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diferentes propietarios, si los títulos de propiedad no reglamentan el modo de reparación y reconstrucción, se deben realizar de la siguiente manera: Las paredes grandes y el techo son

responsabilidad de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso hace el suelo sobre el que camina; El titular de la primera planta hace la escalera que conduce a dicha planta; el propietario de la segunda etapa hace a partir del primer piso, la escalera que conduce a su planta, y así sucesivamente. (Francia, 1804)

En el resto de Europa, asimismo, o no se la mencionaba en ningún documento legal o de plano era prohibida.

No fue hasta iniciado el siglo XX que, durante del período de entreguerras, se consideró estos principios como parte de la solución al problema de escasez de vivienda causado por las difíciles condiciones de vida causadas por el conflicto bélico mundial. El primer país en legislar el tema fue Bélgica en el año 1924 (Universidad de Antioquía, 1962). Fue en esta época, como respuesta a la misma problemática, que Le Corbusier plantea, dentro de sus concepto urbanísticos, los grandes bloques de vivienda multifamiliares, entre los que destaca la *Unité d'Habitation* en la ciudad de Marsella - Francia y que fue posteriormente replicada en Berlín - Alemania; Briey-en-Forêt, Nantes y Firminy, nuevamente en Francia. Estos ejemplos, aunque son los más reconocidos, son posteriores a los proyectos de vivienda obrera masiva que se construyeron en la Unión Soviética desde la década de 1920 para satisfacer la demanda habitacional presentada a raíz de la Revolución bolchevique de Octubre de 1917, los microdistritos. (Wikipedia.org, s.f.) Estos bloques se conformarían como parte importante del desarrollo urbanístico, funcional y socio-económico de las ciudades soviéticas a lo largo del siglo XX.

A nivel mundial podemos ver importantes ejemplos de proyectos de vivienda masiva (actualmente en combinación con otros tipos de ocupación de suelo, como oficinas y comercio, en el mismo edificio), sobre todo en ciudades densamente pobladas. Si bien es cierto que, en algunos casos, como los rascacielos de la ciudad de Nueva York por mencionar un ejemplo, este tipo de soluciones habitacionales están dirigidos a personas de elevados ingresos económicos por su ubicación estratégica en las zonas de alto movimiento económico de las mismas, estos proyectos surgen principalmente como iniciativas para abaratar los costos del terreno, al distribuirla sobre una mayor área construida.

En nuestro país y, por descontado, en nuestra ciudad, se nos presenta la oportunidad diariamente de ver nuevos proyectos de multifamiliares. Al ser la mayoría de iniciativa privada tienden a ser dirigidos a individuos pertenecientes a la clase media y clase alta. Los proyectos dirigidos a los sectores populares corren a cargo de instituciones gubernamentales y constituyen un bajo porcentaje de estos proyectos. De estos últimos, el

más representativo y uno de los ejemplos tempranos de este tipo de ocupación del suelo lo constituye el conjunto “El Tejar”, patrocinado por el desaparecido Banco de la Vivienda.

1.1.3. Antecedentes generales.

Es a partir de los casos iniciales mencionados en el apartado anterior que se extiende la falta de comprensión del proceso de Propiedad Horizontal presentándose situaciones donde se hace evidente la necesidad que estos procedimientos lleguen al mayor número de personas posible más allá de su ámbito profesional para que precisamente, sea como facilitador, beneficiario o entidad de control, se reduzcan los conflictos, vacíos e inconsistencias que puedan terminar afectando a los propietarios para futuras transacciones (pago de impuestos o, inclusive, traspasos de dominio). Se menciona este aspecto porque, dentro de los casos que se analizarán más adelante, se presentarán “errores” tanto por parte de los profesionales a cargo del proyecto como de las entidades de control, incluyendo en algunos casos a los propietarios del mismo. Por este motivo se decide obviar, de aquí en adelante, los nombres de los individuos involucrados mencionados anteriormente (profesionales, propietarios y funcionarios de las entidades de control) para evitar dilemas éticos y legales.

No es difícil ver dónde radica su complejidad. Como ya se mencionó anteriormente, la Propiedad Horizontal se caracteriza principalmente por el hecho que todos los copropietarios deben responder por el conjunto total en partes proporcionales a la porción que se encuentra bajo su nombre. Sin embargo, hay varios aspectos adicionales que deben ser aclarados para facilitar su comprensión, no solamente de los casos a ser presentados, sino también respecto a la necesidad de la realización de este proyecto. Uno de ellos es el qué implica para el objeto arquitectónico el ser enajenado en Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal, la Norma Jurídica que regula esta forma de ocupación del suelo en nuestro país, plantea una serie de obligaciones que los condóminos deben cumplir dentro de una propiedad de estas características. Éstas se pueden resumir de la siguiente manera: cuando una edificación o proyecto habitacional es declarado en Propiedad Horizontal, ni sus usos, integridad estructural, distribución espacial, ni la formalidad de sus fachadas pueden ser modificadas, a menos que cuente con el consentimiento de los copropietarios (60% en caso de fachadas, 75% en los restantes; en lo que respecta al cambio de uso, no está permitido realizar cambios, a menos que el Reglamento de Copropiedad así lo contemple). Como podemos ver, no es una forma de propiedad que pueda llamarse flexible precisamente por el hecho que el conjunto depende de todos los propietarios, muy diferente a lo que se presenta al hablar de una casa edificada por y para

la familia del propietario. No debe existir confusión, sin embargo. La Propiedad Horizontal no coarta la privacidad del propietario: éste mantiene potestad absoluta dentro de los límites de su propiedad. Todo lo que se encuentra fuera de estos pertenece a otras personas y, en el caso de circulaciones y áreas verdes, a todos los condóminos y el modificar la naturaleza de cada propiedad atenta contra el bienestar y comodidad de los demás propietarios. Podría decirse que, en teoría, habitar bajo el régimen de Propiedad Horizontal es lo más aproximado a vivir en comunidad dentro de una ciudad. En la práctica, sin embargo, aunque no se violan las normas establecidas por la Ley de Propiedad Horizontal, en algunos casos los propietarios tienden a descuidar las construcciones en las cuales habitan, sin tomar en consideración su seguridad y bienestar a largo plazo.

Mencionamos que partes de la edificación pertenecen a un propietario y otras, como las áreas verdes, pertenecen a todos los condóminos. Pues bien, una unidad habitacional dentro de la edificación o conjunto tiene un solo propietario: es lo que se denomina un **área de uso exclusivo**. Como su nombre lo indica es el espacio privado del titular donde desarrollará sus actividades cotidianas. Las obligaciones impositivas (derechos y expensas), denominadas **alícuotas**, se asignan a cada condómino tomando como relación el área que ocupa su propiedad dentro de la superficie construida del conjunto en general. El otro grupo lo componen las circulaciones, áreas verdes y demás espacios que permitan comunicar las propiedades entre sí o la interacción y/o recreación de los propietarios exclusivamente y se agrupan bajo el nombre de **áreas comunes** o **comunales**. La responsabilidad de estas últimas corre a cargo de absolutamente todos los copropietarios de manera proporcional a la parte de la edificación que se encuentra bajo su nombre, tal y como debe reflejarse en el Reglamento de Copropiedad suscrito por los ocupantes.

Sin embargo, en nuestra ciudad, no se está tomando en cuenta en qué condiciones es factible realizar este procedimiento, probablemente por razones de desconocimiento por parte de los entes involucrados. Uno de estos casos (que analizaremos con mayor detenimiento más adelante con proyectos concretos), lo constituyen las **viviendas seriadas**. Estos proyectos habitacionales se conforman por una serie de casas tipo dispuestas en sucesión, con frente a una sola vía (ésta puede ser interna o una vía pública), una junto a la otra. Actualmente, estos proyectos se han registrado y desarrollado como subdivisiones en su mayor parte, lo que conlleva una completa independencia entre unidades habitacionales. Si bien esto puede no sonar tan grave, existe la posibilidad de terminar siendo muy perjudicial: al ser libre de realizar cambios a los usos, distribución espacial, fachadas, ampliar la edificación, el propietario terminaría modificando completamente la tipología de su propiedad alterando la unidad del conjunto y, por ende, deteriorando el Ornato del Sector y

su imagen urbana y, en realidad, no existiría ley, norma, reglamento u ordenanza que le impidiera hacerlo. Bastante similar es la situación de los **conjuntos habitacionales** privados: la diferencia radica en este caso en la escala del proyecto y la cantidad de unidades habitacionales. Cabe recalcar que no debe confundirse un conjunto habitacional privado con una urbanización cerrada (otro tipo de ocupación de suelo desarrollada como proyecto de subdivisión que, aunque terminaría compartiendo rasgos con la propiedad horizontal –como el mantenimiento de las áreas comunes, incluidas áreas verdes y vías- no pueden incluirse dentro de esta figura) por la razón que esta última no incluye construcciones tipo y los lotes se venden como tales de manera individual, tal cual una urbanización común.

Además de las especificidades mencionadas anteriormente, un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal debe tomar en cuenta aspectos técnico-jurídicos para su aprobación, los cuales dependen de cada circunscripción territorial municipal. En el caso de nuestra ciudad, estos requerimientos los establece el **Reglamento Local de Construcciones del cantón Loja** el cual a pesar de encontrarlos separados en secciones distintas, nos permite conocer qué requisitos debe cumplir un proyecto que combine departamentos o unidades habitacionales unifamiliares, oficinas y/o comercios. Se hace especial énfasis en la cantidad de estacionamientos necesarios pues, en determinados casos, ocupan un amplio porcentaje del terreno donde se encuentra emplazado el proyecto, además de ser un requisito indispensable para la aprobación del mismo. Cuestiones relativas a ductos de iluminación y ventilación y dimensiones mínimas de circulaciones, entre otros aspectos, se mencionarán en el capítulo 2 donde se compararán con lo requerido en otras ciudades del país, y que, más adelante, permitirán el desarrollo del capítulo donde se planteará la propuesta de la Normativa Técnica para la realización de un Proyecto de Propiedad Horizontal.

La proporción recomendada de estacionamientos respecto a las propiedades del conjunto varía si hablamos de viviendas (departamentos o casas), oficinas o comercios. En el caso de las viviendas unifamiliares se considera un espacio de estacionamiento por unidad (o uno por cada dos unidades tipo suite) y esta será la cuota mínima a cumplirse: es decir, el mismo número de estacionamientos que de viviendas. Cuando se considera, sin embargo, el número de espacios de parqueo para oficinas, a diferencia de las viviendas, se asignará un espacio por cada 50 m² (o fracción superior a 40 m²) de área para oficinas, sin importar cuántas unidades se encuentren comprendidas dentro de este espacio.

Para comercios, aunque similar a las oficinas, existen consideraciones que provocan una variación en la proporción de estacionamientos por área comercial. Si bien estas consideraciones se aplican principalmente a locales tipo supermercados o centros comerciales, la existencia de un nada despreciable número de comercios en desarrollos

inmobiliarios de gran escala (que se encuentran en régimen de Propiedad Horizontal) obliga a que estas normas sean tomadas en cuenta. De esta forma, tenemos que se requiere un puesto por cada 40 m² de locales comerciales individuales de área menor o igual a los 200 m² de superficie. Se reducirá el requerimiento a cada 25 m² cuando el área del local sea menor o igual a los 400 m² y a 15 m² cuando superen dicha área. Por otro lado, cuando se habla de comercios mayores a 4 unidades dentro de un sistema de centro comercial, se recomienda un puesto por cada 30 m² de área útil.

Una vez aclarados brevemente estos aspectos, necesarios para la comprensión del tema que intentamos desarrollar, consideramos conveniente proceder con los análisis de casos que, a su vez, nos permitirán profundizar la problemática que presenta la Propiedad Horizontal actualmente en nuestra ciudad.

1.2. Casos de estudio.

1.2.1. Caso de registro catastral incorrecto.

El Catastro es uno de los instrumentos más importantes para la planificación de una urbe. A más de ser un registro estadístico de las propiedades que se encuentran dentro de una circunscripción territorial (en este caso, el cantón Loja), permite ampliar el conocimiento sobre las características del territorio en que se encuentra ubicado un predio así como proporcionar la información necesaria para la asignación de las cargas impositivas a los habitantes de la urbe.

Toda esta información proviene del Registro Catastral que no es otra cosa que un listado de todas las propiedades (urbanas o rurales) y todos los datos necesarios del mismo: nombre del propietario, área de terreno, área de construcción, servicios básicos, características de la(s) vía(s) de acceso, entre otras. Estos se agrupan en una Ficha donde se asigna una clave a la propiedad en cuestión. Esta clave está conformada por una serie de números que pueden agruparse de la siguiente manera:

11-300-6015-xx-xx-xxx-xx-00,

significando estos, en orden, provincia-cantón-parroquia-sector-zona-manzana-predio. Los numerales 00 que se encuentran al final de la Clave Catastral de un predio, son utilizados como referencia espacial y poseen una cantidad diferente a cero cuando la propiedad se encuentra fraccionada principalmente por la Propiedad Horizontal.

De esta manera, la Clave Catastral puede agilizar y condicionar desde el principio los trámites a realizarse en caso de presentarse, por ejemplo, propuestas de modificaciones a los proyectos originales, rediseños y/o ampliaciones; de aquí que se vuelve muy importante

la correcta aplicación de los criterios de registro catastral de propiedades: en el caso de una clave que termine, por ejemplo, en 1202 se entiende que, tal y como la Ley de Propiedad Horizontal señala, cualquier modificación debe ser aprobada y/o autorizada por la mayoría de copropietarios o vetada de plano antes de ser ingresada a la Municipalidad.

En el caso que nos ocupa en este momento se trata de un inmueble que, originalmente, ocupaba la totalidad del frente de la calle Guaranda entre Machala y Av. Gran Colombia, cerca al Mercado Mayorista Gran Colombia. Hacia el año 2000, se protocoliza una Planimetría General de la propiedad, asignando en planta baja una propiedad a distintos individuos. En el año 2003 se protocoliza una Declaratoria de Áreas y Alícuotas de la propiedad (ingresada en el Registro de la Propiedad en el año 2004), manifestándose la decisión de declarar en copropiedad dicho bien.



cada propiedad se registra con un número diferente terminado en 00 (ejemplo: 1200 y 1300 en lugar de 1201 y 1202) o, por decir lo mismo, como propiedades independientes.

Esto, conjuntamente con una revisión superficial por parte de las autoridades, permitiría, como de hecho ocurrió, que cada propietario modifique a su discreción la tipología y fachada de su fracción: en la actualidad, la segunda y tercera propiedad desde la esquina izquierda (en la imagen) se encuentran unificadas y ampliadas para acomodar un Hostal que se levanta dos niveles por encima de las edificaciones vecinas.

Este caso nos demuestra los inconvenientes que puede presentar a nivel urbano el desconocimiento por parte de las autoridades, no solo municipales sino también notarios y registradores de la propiedad, la importancia que implica el conocer a cabalidad las especificidades que conlleva una edificación enajenada en Propiedad Horizontal: desorden urbano, perjuicio al ornato de la urbe sumado al hecho que, posteriormente, estos propietarios se encuentren con fuertes obstáculos al intentar actualizar o intervenir en sus propiedades.

1.2.2. Caso de conjuntos habitacionales - viviendas adosadas.

Como mencionamos anteriormente, los conjuntos de viviendas seriadas o adosadas se conforman por unidades habitacionales “tipo”, una junto a otra, tal como su nombre indica. Esta disposición inmobiliaria se encuentra bastante extendida en nuestra ciudad, pudiendo ver por lo menos un caso en cada nueva urbanización. Lo más destacable, sin embargo, lo constituye el hecho que, a raíz de la reforma realizada a la **Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato** del cantón Loja el 4 de julio del año 2012 (que, entre otras cosas, actualizaba los criterios aplicables a la altura de las edificaciones dentro de la ciudad de Loja y regulaba las dimensiones mínimas de los conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal), la Municipalidad comienza a solicitar que los conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal sean declarados en Propiedad Horizontal, complementariamente a los proyectos presentados en este sentido con anterioridad por algunos profesionales de la localidad.

La razón principal de este nuevo requerimiento parte del hecho que la norma mencionada, en los nuevos artículos 2.27A (reformado nuevamente el mes de julio de 2014) y 2.27B, indica que los lotes (o construcciones) deben tener un frente mínimo de 6m, tanto en conjuntos de interés general como en conjuntos de interés social (ambos artículos presentando los mismos requisitos para los dos tipos de conjuntos habitacionales). Estas medidas, en caso de realizar la subdivisión de los lotes en estos proyectos, no se acoplarían a las medidas establecidas en el **Plan de Ordenamiento Urbano de Loja** respecto a frentes

mínimos en 108 de los 116 subsectores en que se encuentra dividida nuestra ciudad, encontrándose efectivamente en contra de la citada norma. Además, esta nueva disposición garantizaría que los conjuntos se mantengan como tales, tanto formal como funcionalmente, debido a que ya no serían susceptibles de sufrir modificaciones a cargo de sus propietarios que afecten la unidad de la agrupación.

Esto ocurre en un conjunto habitacional de 8 propiedades, ubicado en la urbanización Colinas del Pucará, manzana "U", calles E y Miguel de Unamuno. Lo que originalmente eran 4 terrenos independientes (3 rectangulares de 9 m de frente, 2 de ellos con 22m de fondo otro con 30 en el lado mayor y 26 en el menor; y uno trapezoidal de 19m de frente con 26 m de fondo en el lado mayor y 6 en el menor) son unificados en un solo lote que abarcará 6 bloques individuales adosados y 8 propiedades dentro de estas.

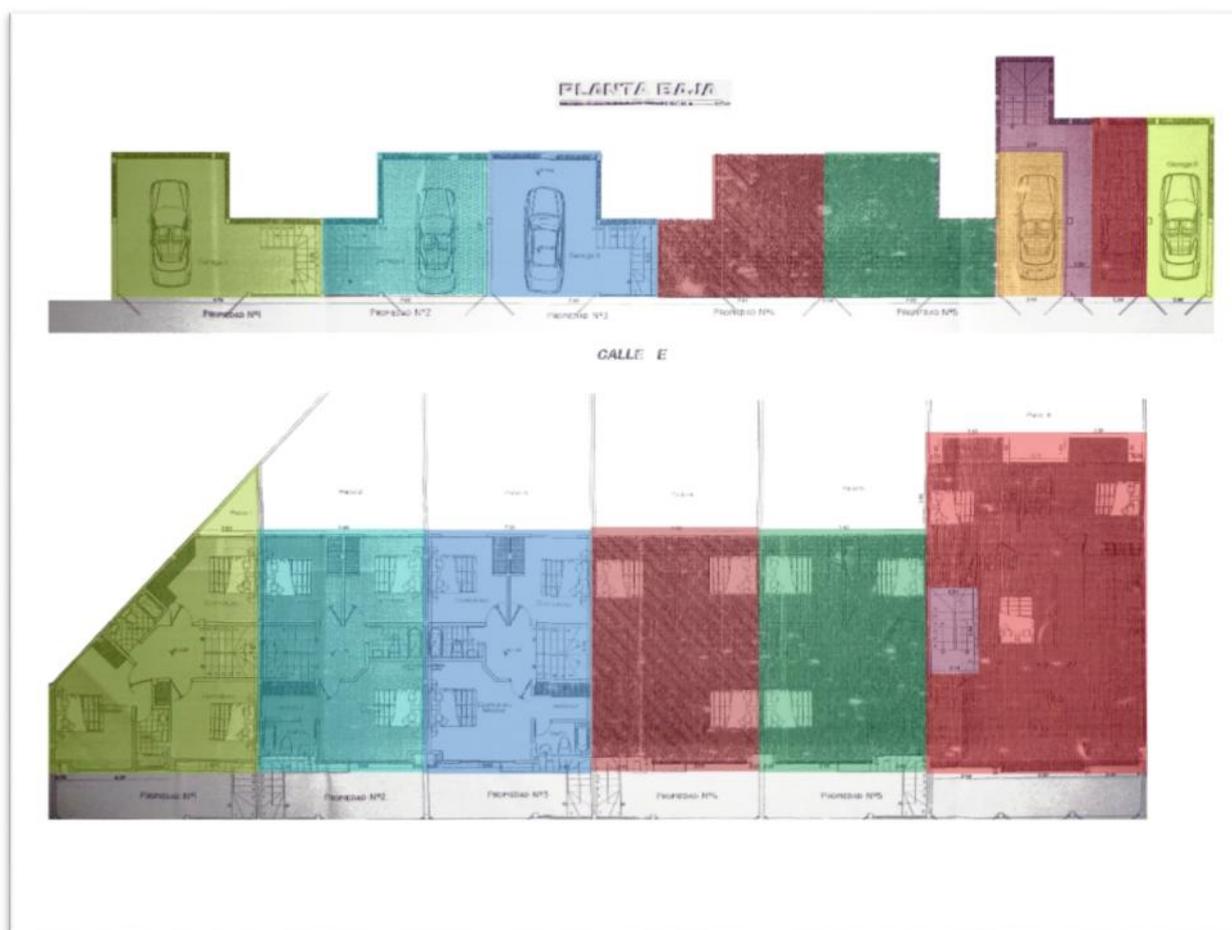


Fig. 2 Planimetría del conjunto. Las propiedades se encuentran diferenciadas por color.
Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

Podemos observar claramente la división en bloques (y propiedades) gracias a la diferenciación por colores, sin embargo podemos notar una peculiaridad en el bloque de la

derecha: tres espacios de estacionamiento y una circulación con distinto color al bloque principal. Este detalle se presenta por que este bloque no es unifamiliar como las 5 propiedades restantes. Por el contrario, aunque no contemos con la planimetría de los restantes niveles, podemos inferir, por la presencia de dos espacios de garaje adicionales con distinto esquema de color, que existen dos niveles adicionales a la planta tipo, cada una con un propietario distinto y estos garajes pertenecen a estas unidades. Además, como cada unidad habitacional posee un acceso general al bloque, este se convierte en **área comunal**. Este acceso, que a su vez dirige a unas escaleras que permiten el ingreso a cada unidad y que todos los propietarios utilizarán, se integra como parte del área comunal; de ahí que estas circulaciones se encuentren señaladas con otro esquema cromático: la responsabilidad de éstas áreas recae en todos los propietarios.

De esta forma es apreciable la importancia de este caso: no solo nos presenta la manera en que un conjunto habitacional deber ser propuesto actualmente sino que nos muestra, dentro del mismo proyecto, uno de los caso de propiedad horizontal más comunes que trataremos a fondo más adelante: el conjunto en desarrollo vertical.

Lastimosamente, por la falta de normas y planes que permitan el control por parte de los gobiernos seccionales, proyectos de estas características (y de mayor escala, planteados como soluciones habitacionales de carácter social) han deteriorado la imagen urbana al romper la unidad del conjunto al que pertenecen: cambios formales en fachada, de uso y de alturas, entre otros, han sido los efectos que se han presentado en urbanizaciones (algunas de ellas planificadas por la entonces Junta Nacional de Vivienda) que ahora deberían planificarse contemplando ser sometidas al trámite de Propiedad Horizontal y/o similar; en otros casos, mientras tanto, la figura de la Propiedad Horizontal ha servido como protección para aquellos proyectos en que, en caso de plantear proyectos de subdivisión, no serían aprobados por no cumplir con las áreas y dimensiones mínimas necesarias para el sector.

1.2.3. Caso de conjunto habitacional en desarrollo vertical (edificio de departamentos).

Este caso se tratará principalmente como una continuación y ampliación del caso anterior: como indicamos anteriormente, los edificios en desarrollo vertical poseen, como parte medular de su diseño, los espacios o **áreas comunales**, entre los que se encuentran las circulaciones horizontales y verticales que conduzcan hacia una propiedad particular. Dentro de estas áreas se pueden y se deben incluir todo lo que se relacione con espacios de recreación, esparcimiento y reunión de los condóminos y, además, su mantenimiento correrá a cargo de todos los inquilinos en el porcentaje del área de edificación que poseen.

Sin embargo, dentro de estos casos, se presentan complejidades que, aunque puedan parecer evidentes a simple vista, suelen pasar desapercibidas para ciertos profesionales: una unidad habitacional (departamento), por ley, debe incluir un estacionamiento y, si las condiciones espaciales y de diseño lo permiten, puede tener asignada una bodega y/o lavandería. En estos casos, con excepción de la lavandería, la cual puede encontrarse dentro de la unidad, estos espacios complementarios se encuentran fuera de la vivienda u oficina, incluso en diferentes niveles. ¿Deben ser los estacionamientos, lavanderías y bodegas tratadas como propiedades independientes, con alícuotas diferentes, para posteriormente ser asignadas al mismo propietario? ¿O deben ser unificadas bajo una sola propiedad con una alícuota única?

En este apartado estudiaremos dos ejemplos, cada uno aplicando los dos métodos de asignación de propiedades y alícuotas citados, para posteriormente comparar los resultados y consecuencias de ambas modalidades en el desarrollo de un proyecto de estas características. El primero de estos lo constituye la declaratoria de un edificio de ubicado en la calle Guayaquil entre Machala y Santo Domingo.

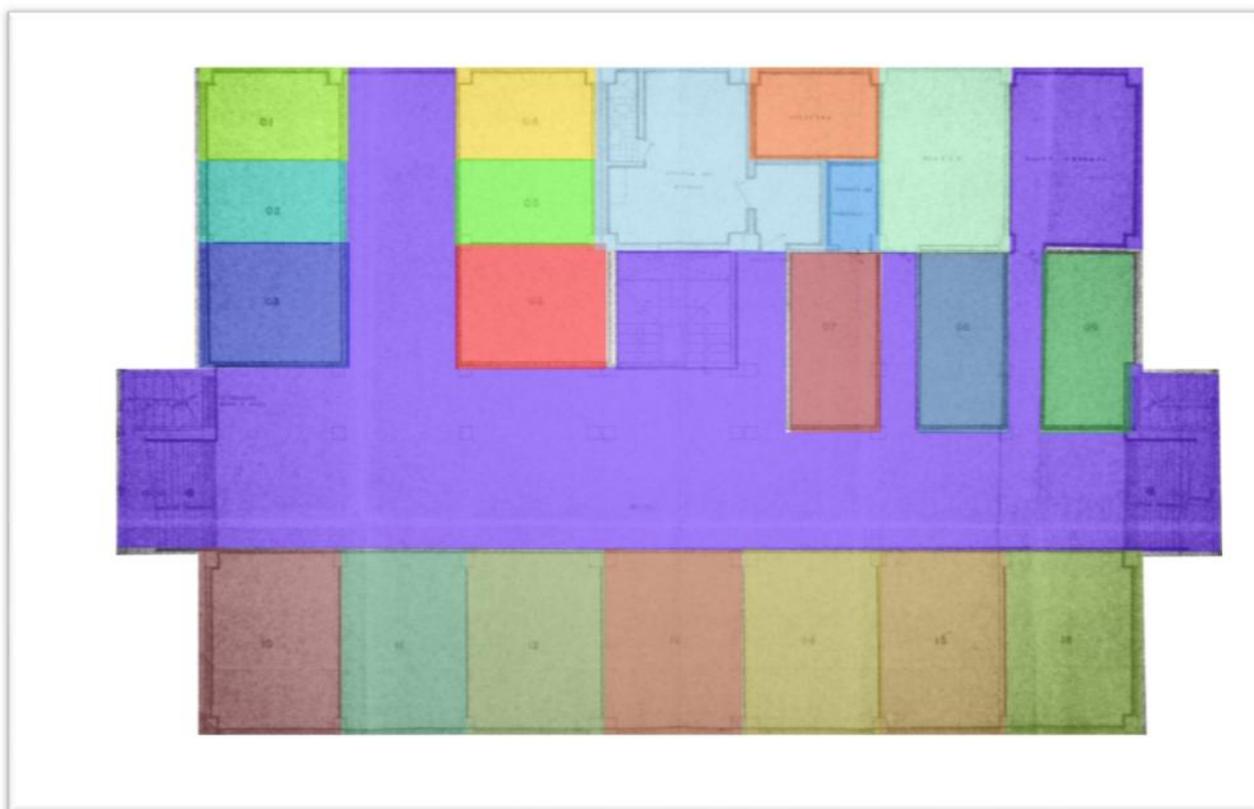


Fig. 3 Planta del Proyecto - Subsuelo. Señalización de Espacios.
Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

En este edificio, cada unidad habitacional cuenta con un estacionamiento y lavandería, ninguno de los cuales se encuentra en el mismo nivel que el departamento al que se encuentran vinculados. El Registro Catastral Municipal de la edificación nos confirma estos datos, así como el Cuadro de Áreas y Alícuotas que se adjunta a continuación.

PLANTA DE SERVIDORIO			
RESUMEN DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS			
Área total = 617,40m ² Área útil = 330,04m ²			
DESCRIPCION	ÁREA ÚTIL A. GENERAL	A. TOTAL	%ALÍCUOTA
TOTAL	426,64	317,64	5,00%

PLANTA TIPO NIVEL +4,00			
RESUMEN DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS			
Área total = 643,15m ² Área útil = 598,12m ²			
DESCRIPCION	ÁREA ÚTIL A. GENERAL	A. TOTAL	%ALÍCUOTA
TOTAL	574,00	69,80	20,00%

PLANTA TIPO NIVEL +6,00			
RESUMEN DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS			
Área total = 643,15m ² Área útil = 598,12m ²			
DESCRIPCION	ÁREA ÚTIL A. GENERAL	A. TOTAL	%ALÍCUOTA
TOTAL	583,52	59,28	20,00%

PLANTA TIPO NIVEL +4,00			
RESUMEN DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS			
Área total = 643,15m ² Área útil = 598,12m ²			
DESCRIPCION	ÁREA ÚTIL A. GENERAL	A. TOTAL	%ALÍCUOTA
TOTAL	583,52	59,28	20,00%

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS				
SECT - 507 NAO	130,04	856,66	1,186,70	10,00%
PLANTA BAJA	774,00	69,80	643,150	20,00%
PRIMER PISO ALTO	583,52	59,28	643,150	20,00%
SEGUNDO PISO ALTO	583,52	59,28	643,150	20,00%
TERCER PISO ALTO	583,52	59,28	643,150	20,00%
PLANTA TIPO NIVEL +4,00	426,64	317,64	743,150	05,00%
TOTAL	3.083,44			100,00%

Área total = 1186,70m²
Área útil = 1186,70m²

Fig. 4 Cuadro de Áreas y Alícuotas del Proyecto.
Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

Desafortunadamente, el archivo del proyecto con el que contaba la Municipalidad no incluye los planos de propiedades desde la planta baja hasta la terraza, conteniendo únicamente una copia de los estacionamientos. Sin embargo, para fines de este estudio, el aspecto más esclarecedor del proyecto lo constituyen los cuadros de áreas y alícuotas que anteceden a este párrafo. Claramente podemos darnos cuenta que de cada espacio se encuentran listados sus respectivas áreas y alícuotas de manera independiente y por plantas, sin ningún cuadro resumen que esclarezca si una propiedad incluye más de un espacio. Cabe aclarar en este punto cómo se obtienen las **alícuotas**, proceso que, en realidad, es bastante sencillo: una vez que se cuenta con las áreas de cada espacio individual susceptible de ser transferido de dominio o área de uso exclusivo (departamentos y anexos) y su sumatoria, y el área total de construcción de la edificación, el encontrar el valor porcentual de la alícuota se reduce a una regla de tres, donde la sumatoria de las áreas de uso exclusivo es igual al 100% de las alícuotas. Aunque se debe calcular su superficie, no se debe asignar alícuota a las áreas comunales pues el valor porcentual de la misma se aplicará al área total de la construcción, no de uso exclusivo, de esta manera distribuyendo efectivamente la responsabilidad de estos espacios a cada propietario de manera proporcional a sus posesiones, ya que las alícuotas obtenidas a partir de las áreas de uso exclusivo se aplican también al área de construcción.

Una vez aclarado este aspecto, podemos proceder al segundo ejemplo: si bien es más reducido, tanto en área de construcción como en número de propiedades, este bloque de departamentos dúplex, ubicado en las calles Machala y Guayaquil, cuenta con características similares al anterior en lo que respecta a espacios anexos.



Fig. 5 Plantas del Proyecto, indicando con código de colores la correspondencia de espacios con sus propiedades.

Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.

Edición: El Autor

Como podemos apreciar, tenemos estacionamientos y bodegas en el subsuelo y cuartos de lavado en terraza como espacios anexos a las viviendas, de manera similar a la disposición

por niveles de estos mismos espacios en el ejemplo anterior. Sin embargo, encontraremos marcadas diferencias al analizar el cuadro anexo de este proyecto en particular en lo que respecta al proceso de división por propiedades y al de áreas y alícuotas:

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA DEL TERRENO				268,00m ²
ÁREA DE DEPARTAMENTOS				990,00m ²
DEPARTAMENTO	COMPONENTES	ÁREA COMP	ÁREA TOTAL	ALÍCUOTA
DEPARTAMENTO DUPLEX No.1	ÁREA SOCIAL (nivel+1.26)	63,15m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+4.14)	74,35m ²	137,50m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.1 (nivel-1.444)		16,17m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		8,79m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.1		162,36m ²	16,82%
DEPARTAMENTO DUPLEX No.2	ÁREA SOCIAL (nivel+1.26)	65,30m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+4.14)	74,40m ²	139,70m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.2 (nivel-1.444)		15,36m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		7,89m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.2		162,95m ²	16,86%
DEPARTAMENTO DUPLEX No.3	ÁREA SOCIAL (nivel+2.70)	61,35m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+5.56)	61,35m ²	122,70m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.3 (nivel-1.444)		15,36m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		7,79m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.3		145,87m ²	15,13%
DEPARTAMENTO DUPLEX No.4	ÁREA SOCIAL (nivel+7.02)	73,50m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+8.90)	73,50m ²	147,00m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.4 (nivel-1.444)		16,13m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		7,80m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.4		170,83m ²	17,21%
DEPARTAMENTO DUPLEX No.5	ÁREA SOCIAL (nivel+7.02)	73,50m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+8.90)	73,50m ²	147,00m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.5 (nivel-1.444)		15,81m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		8,00m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.5		170,81m ²	17,20%
DEPARTAMENTO DUPLEX No.6	ÁREA SOCIAL (nivel+7.02)	60,14m ²		
	ÁREA DORMITORIOS (nivel+8.90)	55,56m ²	115,70m ²	
	ÁREA PARQUEADERO No.6 (nivel-1.444)		16,33m ²	
	ÁREA CUBICULO DE SECADO(nivel+14.22)		8,00m ²	
	ÁREA TOTAL DEPARTAMENTO DUPLEX No.6		140,03m ²	15,11%
ÁREA TOTAL DE DEPARTAMENTOS			990,00m ²	100,00%
ÁREA COMUNAL	ÁREA DE CONST. PARQUEADEROS N-1.44		131,43m ²	
	RETIRO FRONTAL PB. (nivel+0,00)		46,66m ²	
	CIRCULACIÓN VERTICAL 4 NIVELES.		62,48m ²	
	ÁREA DE TERRAZA AZADEROS nivel+14.22)		66,34m ²	
	ÁREA DE TERRAZA Y CUBI (nivel+14.22)		19,89m ²	
TOTAL ÁREA COMUNAL.			326,81m ²	33,01%

Fig. 6 Cuadro de Áreas y Alícuotas de la Edificación estudiada. Nótese el desglose de espacios por propiedad.

Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.

Edición: El Autor

En total contraposición con el ejemplo anterior, podemos notar que el proyectista ha decidido unificar todas las áreas principales y complementarias bajo una sola propiedad antes de obtener el valor de las alícuotas, indicando el nivel en que se encuentra cada espacio como referencia (como aclaramos previamente, el 100% tomado como base referencial para la

obtención de estos valores es la sumatoria de las áreas de uso exclusivo sin tomar en cuenta las áreas comunales). De esta manera se plantean únicamente 6 propiedades, en contraste con las 49 de la edificación del ejemplo anterior.

Una vez planteados ambos casos y las diferencias en la forma en que se aproxima la distribución de áreas de las propiedades nos resta únicamente concluir sobre cuál es el camino más eficiente y eficaz, por no decir correcto, para el proceso de Declaratoria de una propiedad de estas características: el plantear como propiedad separada de las unidades habitacionales a los espacios complementarios como estacionamiento o lavandería, podría llevar a incurrir, dentro del Registro Catastral Municipal, a inscribirlos de esta manera (como de hecho ocurrió en un caso similar que, lastimosamente, no pudo ser localizado al momento de realizar este estudio), lo que terminaría permitiendo al propietario a vender uno de dichos espacios independientemente a un tercero. Por ejemplo, en caso de no necesitarlo o no desearlo, uno de los titulares podría terminar vendiendo su espacio de estacionamiento a otra persona sin considerar que, en su momento pueda requerirlo él o el nuevo propietario de su departamento.

Si bien el registrar una Propiedad Horizontal de esta forma es un error de parte de la entidad de control, en este caso el Municipio, no reduce de ninguna manera la responsabilidad del profesional a cargo del proyecto. El objetivo que tiene la presencia de un estacionamiento por unidad habitacional, así como el de un espacio de bodega y/o lavandería, es el de proporcionar todas las comodidades posibles al usuario, sean estas requeridas por la ley (como el caso del estacionamiento o garaje) o no. El que el propietario pueda, en este caso por participación indirecta del profesional a cargo y de la entidad de control que dio paso a esta Declaratoria, vender por separado las partes anexas a su departamento u oficina, anula el propósito de su presencia dentro del proyecto y, en el caso de los estacionamientos, invalida la reglamentación legal que obliga su existencia por unidad habitacional.

Estudiar este caso nos ha permitido reforzar aún más las ideas que introdujimos en el primer caso estudiado en este trabajo, demostrando lo importante que es el proceso del Registro Catastral dentro del desenvolvimiento y ejecución de las Propiedades Horizontales a nivel urbano, de esta forma manifestando lo necesario que es que ambos procesos se desarrollen de manera correcta.

1.2.4. Caso de propiedad horizontal de terreno/propiedad horizontal sobre propiedad horizontal.

Uno de los problemas más importantes dentro de la aplicación de la Propiedad Horizontal a finales de los años 80 y principios de los años 90 (una época durante la cual

nuestra ciudad se encontraba intentando aplicar su primer Plan de Ordenamiento en casi 40 años, el Plan de Desarrollo Urbano-Rural de Loja de 1986) era la falta de criterio y reglamentación técnico-jurídica que regulara estos procesos. Como consecuencia, es en este período de tiempo donde se presentaron un importante número de aberraciones urbanas, como lo eran las declaratorias en Propiedad Horizontal de franjas de terreno desocupadas, que no podrían haber sido subdivididas por no cumplir con los requisitos de dimensiones mínimas establecidas en los planes de desarrollo u ordenamiento urbano o sin acceso directo desde una vía pública.

Una vez analizado el funcionamiento jurídico de la Propiedad Horizontal nos damos cuenta del perjuicio que se realiza en este caso al propietario de la unidad: legalmente, estaría completamente prohibido para él edificar o modificar de cualquier manera su porción del terreno pues estaría modificando su uso, algo que la Ley de Propiedad Horizontal no permite, a menos que sea contemplado en el Reglamento de Copropiedad. De presentarse en la actualidad el caso que el poseedor de una propiedad enajenada en estas condiciones desee modificar su uso, podría recurrir a cambiar la declaratoria existente. Lastimosamente, esta es una reforma reciente al **Reglamento Local de Construcciones del cantón Loja** (abril de 2014). Anterior a esa fecha, la norma mencionada prohibía realizar cambios a la declaratoria si ya se realizaron traspasos de dominio. Sin embargo, y posiblemente debido a esta condición, se presenta la posibilidad que llegue a existir el caso que procederemos a analizar.

El predio en cuestión se encuentra localizado en la calle José Antonio Eguiguren entre 18 de Noviembre y Sucre y su forma es irregular. Es declarado en Propiedad Horizontal en el año 1994 constando de un edificio de 5 niveles hacia el frente del lote, una propiedad de dos pisos en la parte posterior a este y dos franjas de terreno hacia el fondo del predio madre, uno de los cuales se encuentra íntegramente desocupado; todas estas propiedades se conectan mediante un callejón de acceso que actúa como Área Comunal.

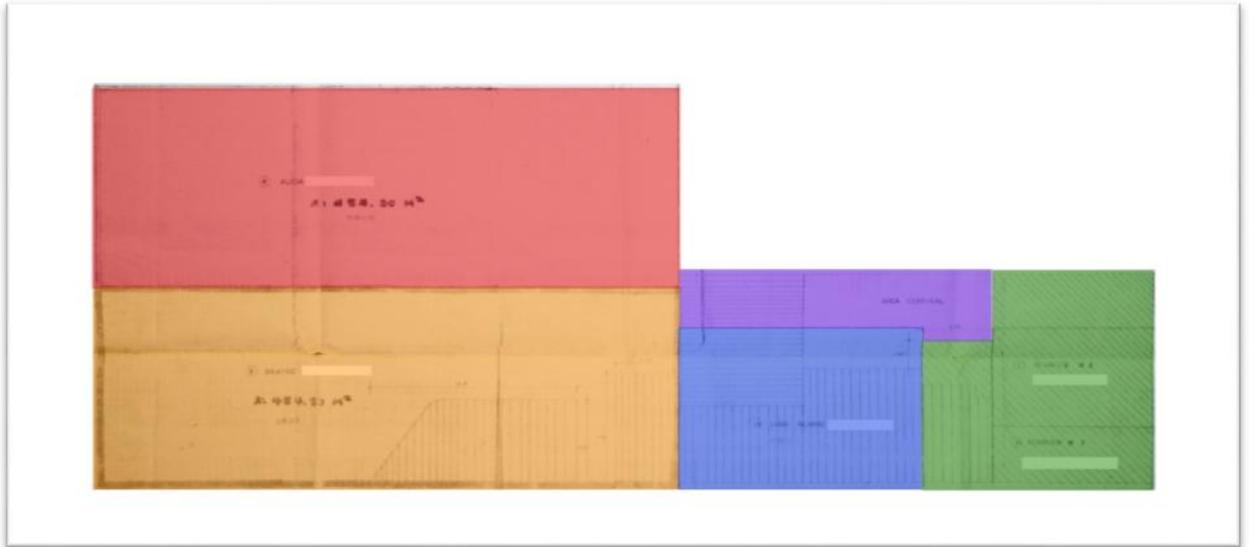


Fig. 7 Planimetría de la Propiedad Horizontal del predio estudiado. Nótese la división de las propiedades y la textura utilizada para denotar las construcciones.
Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

Posteriores láminas de la declaratoria realizan el desglose de propiedades del edificio que se encuentra con frente a la calle José Antonio Eguiguren, donde cada área de uso exclusivo se encuentra con su respectiva área y alícuota detallada en el plano debido a que no existen dentro del proyecto en su forma resumida o, al menos no existía en la copia almacenada en la Municipalidad. Por otro lado, debe hacerse notar que, como veremos en imágenes, las alícuotas de cada unidad están distribuidas por planta y no de acuerdo al área de construcción total dentro del terreno.



Fig. 8 Primera Planta Alta. Obsérvese las alícuotas de las propiedades. Arriba, de izquierda a derecha: Oficina 11 17,30%; Comunitario 17,30%; Oficina 14 20%; Abajo, de izquierda a derecha: Oficina 12 22,70%; Oficina 13 22,70% Total: 100%.
 Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
 Edición: El Autor

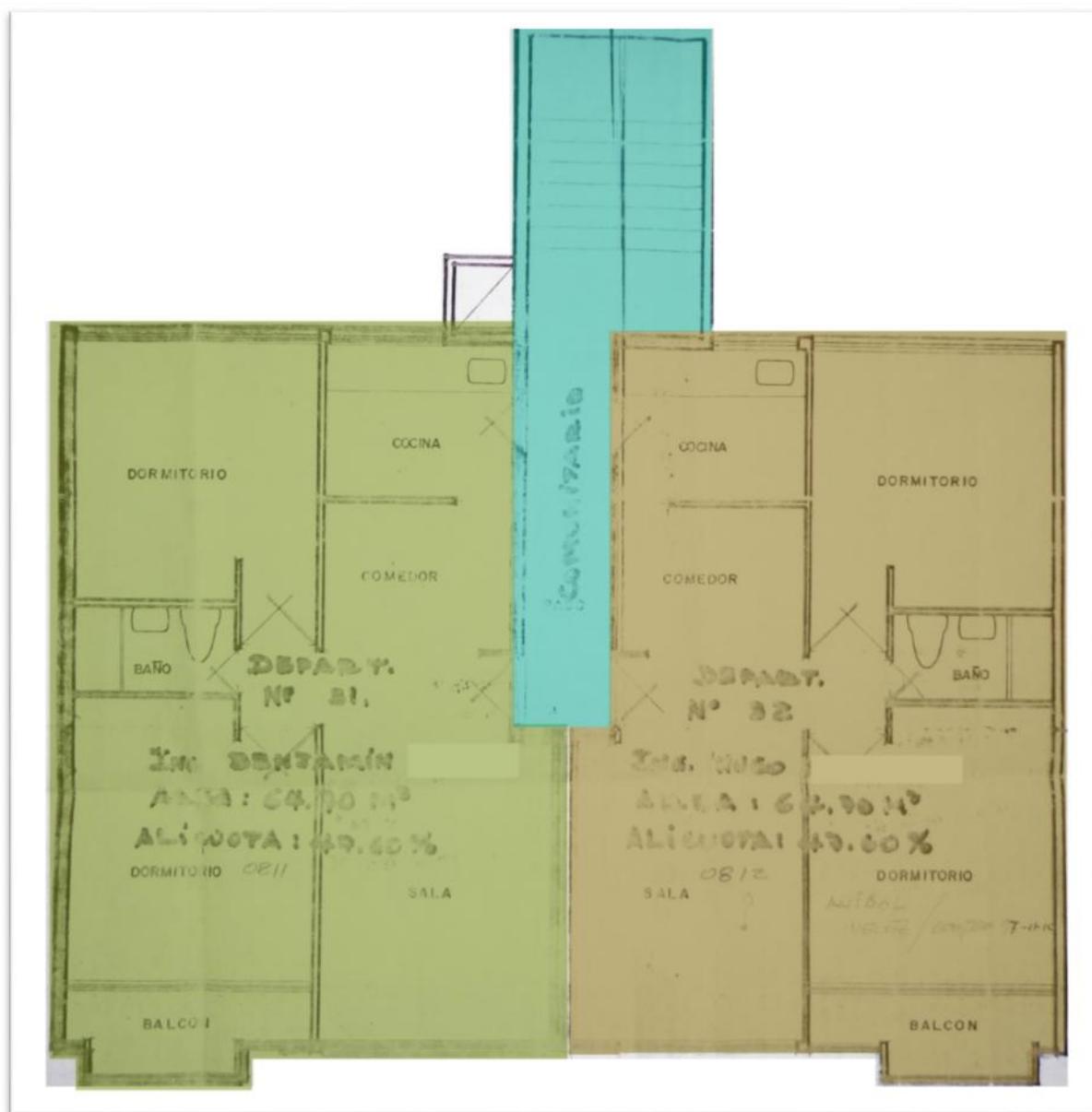


Fig. 9 Segunda Planta Alta. Obsérvese las alícuotas de las propiedades. Departamento 31 47,60%; Departamento 32 47,60%; no se señala alícuota de Área Comunal. Total (excluyendo Área Comunal): 95,20%.

Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

Éste, sin embargo, no es un caso aislado. En otro punto de nuestra ciudad, en la calle 10 de Agosto entre Juan José Peña y 24 de Mayo, se encuentra un inmueble de dos plantas, con una porción de terreno libre en su parte posterior. Ésta declaratoria (bajo el nombre de “régimen condominial”), aunque con consistencia en las alícuotas, presenta el mismo problema que el proyecto anterior: una parcela de terreno desocupada enajenada en Propiedad Horizontal, posteriormente vendida al propietario del predio contiguo, a quien consecuentemente no se le permitió realizar modificaciones en el mismo ni modificar la declaratoria hasta después de aprobada la reforma que se mencionó al principio de este

caso (se puede discutir el hecho que este caso, junto a otros, motivaron al Concejo Municipal y al Registro de la Propiedad el discutir la mencionada reforma).

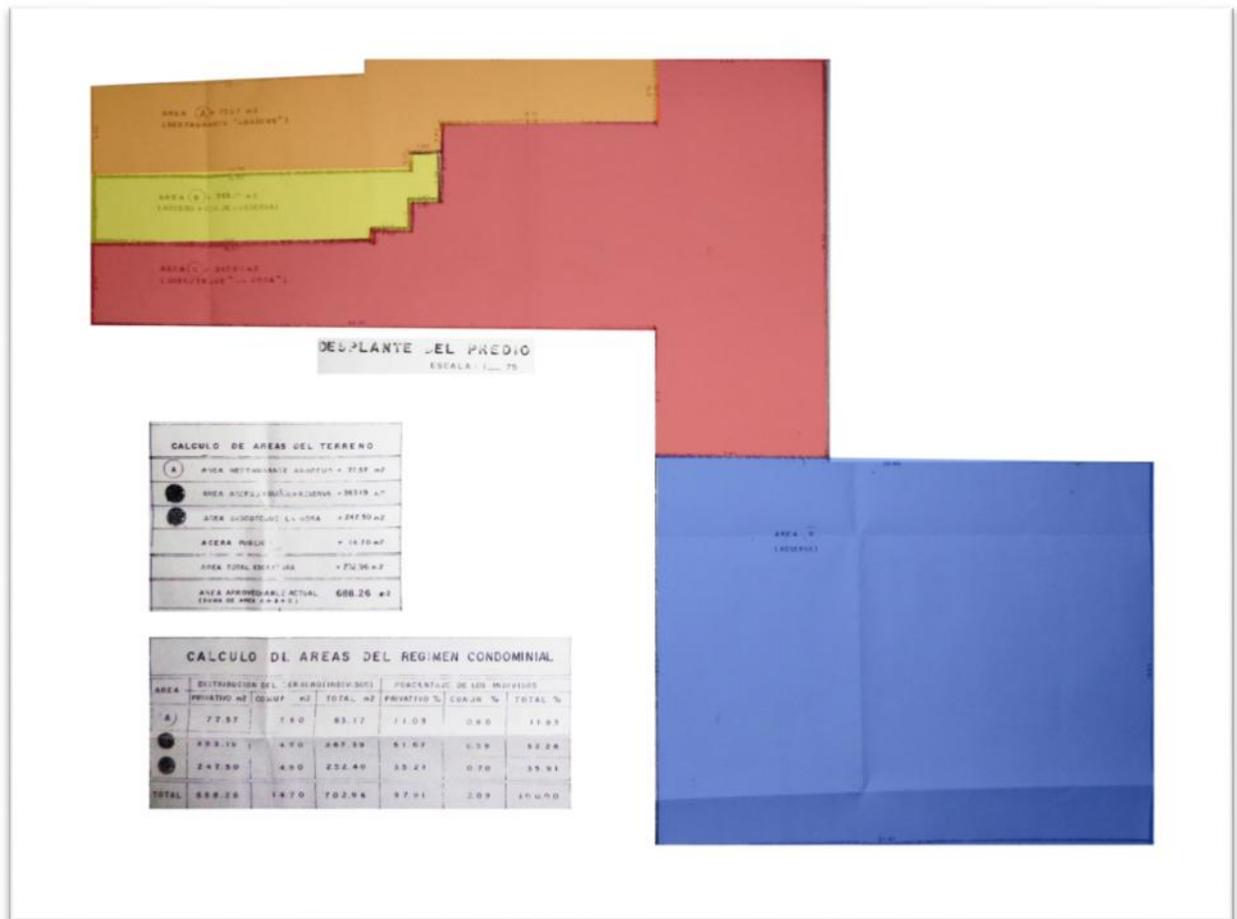


Fig. 10 Plano de "Regimen Condominial" del proyecto de la calle 10 de Agosto. Notar que el área de la parte inferior derecha es un terreno sin ocupar
Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.
Edición: El Autor

Pero donde éste último caso incitó un fuerte debate entre instituciones, el primer bien inmueble mencionado en este apartado no solo que permanece ignorado en su mayor parte, sino que se le permitió una segunda transgresión de la norma: la aprobación en 2012 de un nuevo edificio de siete plantas dentro de la propiedad desocupada, declarada nuevamente en Propiedad Horizontal sobre un nuevo 100%. Es probable que la complejidad del caso impulsara a los involucrados a dar paso a este proyecto, o simplemente el desconocimiento acerca de cómo funciona la Propiedad Horizontal, pero el caso es que, hasta hace poco, ésta era la importancia que se le daba al tema.



Fig. 11 Plano de Emplazamiento del Proyecto (Propiedad 4). Compárese respecto a la Fig. 7 de la Declaratoria original

Fuente: I. Municipio de Loja – Jefatura de Avalúos y Catastros.

Edición: El Autor

En opinión del autor, éste es el caso que ejemplifica de mejor manera el nivel de desconocimiento en la materia en todos los ámbitos involucrados en el ordenamiento urbano de nuestra ciudad: al presentarse una sucesión de errores que lo único que lograrán en el futuro es traer conflictos a los propietarios. La reforma de abril de 2014 al Reglamento de Construcciones que facultaría a los profesionales enmendar todos estos posibles problemas significa que, al menos desde ciertas instancias de control (Municipio y Registro de la Propiedad), se toma con seriedad el papel que este tipo de propiedad cumple y cumplirá dentro del desarrollo futuro de nuestra ciudad.

1.3. Conclusiones del Capítulo.

Cada uno de los casos analizados en este capítulo de la forma más profunda posible, dada la falta de bibliografía y documentos técnicos de consulta en qué basarse, nos permite concluir que la responsabilidad del o los problemas relativos a la Propiedad Horizontal en nuestra urbe no recae ni debe recaer sobre los hombros de una de las partes o instituciones involucradas en el caso. Por el contrario, debe entenderse como una responsabilidad compartida: los profesionales, que deberían conocer a cabalidad los aspectos técnicos y jurídicos en las propiedades en las que van a intervenir con el fin que no lleguen a realizarse propuestas que, de manera consciente o no, terminen reñidas con la legalidad; los funcionarios representantes de las entidades de control, sean Notarías o la Municipalidad, que en estos casos permitan llegar a establecer en qué parte un proyecto de Declaratoria

de Propiedad Horizontal está infringiendo la norma y, más allá, reconocer qué tipo de proyectos son susceptibles, a futuro, de ser declarados bajo esta figura para que, desde la etapa de planificación previa a la construcción, cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y Ordenanzas que rigen la Propiedad Horizontal; y los propietarios, finalmente, pues estos deben ser conscientes de las limitaciones y responsabilidades que conlleva una propiedad de estas características y que sepan aprovecharla dentro de las limitaciones de la ley.

MARCO NORMATIVO NACIONAL

2.1. Introducción.

Además de la Ley de Propiedad Horizontal, que plantea los lineamientos jurídicos y define los conceptos generales de la misma, cada circunscripción territorial municipal de nuestro país cuenta, como parte de su Reglamento de Construcciones (cabe recalcar que este nombre puede variar de acuerdo a cada Gobierno Municipal, tal y como veremos más adelante), una sección donde se plantean ciertos requisitos técnicos que debe cumplir un proyecto para poder ser enajenado en Propiedad Horizontal, a más de resumir algunos conceptos ya definidos con relativa profundidad en la Ley.

Un aspecto en común de todas las normas a analizarse es su extensión: ninguna de las que se estudiarán en este capítulo (las ordenanzas de Loja, Cuenca, Quito y Guayaquil) superan los 10 artículos, debiendo notar que algunos espacios susceptibles de ser comprendidos en un edificio o conjunto enajenado en Propiedad Horizontal, tales como las oficinas y locales comerciales, se encuentran detallados en secciones diferentes del mismo cuerpo normativo, al igual que las características mínimas de una vivienda y normas para estacionamientos.

Si bien no debe tomarse este aspecto como una incorrección (que no lo es), nos sirve para demostrar la complejidad intrínseca de un proyecto de copropiedad, haciéndose evidente que dentro de una planificación pueden presentarse varios tipos de tipologías espaciales que pueden terminar confundiendo o desorientando al interesado sin experiencia en este tipo de proyectos: ¿qué espacios son indispensables al hablar de un proyecto habitacional multifamiliar en desarrollo vertical?, ¿cuáles deben ser las condiciones de iluminación y ventilación?, ¿qué criterios deben aplicarse para el diseño de las circulaciones tanto horizontales como verticales?, ¿las condiciones para oficinas y comercios deben ser las mismas que para vivienda?

Por otra parte, no se llega a mencionar claramente (en caso de serlo del todo) las condiciones que debe poseer un área verde comunal, sobre todo si su tratamiento debe ser el mismo que para un proyecto de urbanización (es decir, correctamente diseñado su tratamiento y disposición de espacios de recreación, de cumplir con sus requerimientos espaciales) o no.

Mencionados estos breves aspectos entraremos a analizar por separado cuatro ordenanzas de cuatro ciudades de nuestro país: Quito, Guayaquil, Cuenca y Loja, para posteriormente concluir este capítulo realizando un análisis comparativo entre todos ellos y determinar las fortalezas, debilidades y posibles vacíos existentes en ellos.

2.2. Casos de estudio.

2.2.1. Reglamento local de construcciones del cantón Loja.

Este reglamento, aprobado en el año 2009 conjuntamente con la aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano del cantón Loja (POUL) como parte integrante del mismo, es el que regula y plantea los requisitos para la aplicación y el buen uso de la Propiedad Horizontal en nuestra ciudad. Como mencionábamos anteriormente, algunas regulaciones aplicables a un proyecto de copropiedad, como las dimensiones mínimas de estacionamientos y sus relaciones para con oficinas, comercios y departamentos; se encuentran detalladas en sus respectivas secciones.

Como tal, la sección de Propiedad Horizontal, titulada Edificios a ser Enajenados en Propiedad Horizontal, cuenta únicamente con 9 artículos, del 351 al 357 más dos artículos adicionales posteriores al 352, agregados tras una reforma realizada el mes de abril de 2014. El primer artículo (351) y los literales del a) al d) del artículo 352, básicamente sirven de resumen de los detallado en la Ley de Propiedad Horizontal (característica que se repetirá en otros códigos que estudiaremos) tocando temas como el alcance, y las características pertinentes a la utilización de las áreas de uso común y de uso exclusivo.

El literal e habla de un procedimiento de carácter jurídico que detalla que ningún trámite posterior puede realizarse sin un permiso expedido por la Municipalidad; mientras que el literal f menciona la dimensión mínima que debe poseer la vivienda del conserje o guardián, en caso de existir (35 m²). El literal g es bastante obvio y, hasta un punto, redundante pues establece que una declaratoria es susceptible de ser declarada si cumple con los requisitos de ese cuerpo legal; en el literal h (el literal i fue eliminado en la reforma citada anteriormente) nos detendremos un momento, pues consideramos necesario explicarlo con relativo detenimiento.

Hasta inicios de este año (2014), este literal únicamente prohibía realizar una nueva declaratoria de Propiedad Horizontal sobre una existente, lo que, de haber sido aplicado correctamente, hubiera evitado la segunda parte del caso estudiado en el apartado 1.2.4. Pero en caso de haberse aplicado este literal en el caso mencionado, la posible solución, una reforma a la declaratoria original, hubiera sido vetada puesto que el ahora inexistente literal i) prohibía expresamente una reforma una vez realizados los traspasos de dominio.

No entraremos en detalle sobre los inconvenientes que esto generaría, sobre todo al tratarse con declaratorias realizadas en el pasado, más allá de mencionar que el único perjudicado en ese caso sería el dueño de la propiedad. Pero cabe recalcar que se constituía en un absurdo legal y técnico que negaba a los usuarios su derecho a modificar sus posesiones de la manera que ellos consideren necesario, además de contraponerse con la Ley de Propiedad Horizontal, la cual faculta a los condóminos a realizar modificaciones (contando

con porcentajes de aprobación establecidos) en la edificación. Para realizar este procedimiento, se hace evidente que se requiere un proyecto arquitectónico y una reforma a la Declaratoria.

Este literal, en la mentada reforma de abril de 2014, es eliminado y se reemplaza el literal h), además de añadirse 2 artículos subsiguientes al 352 que se explicarán posteriormente. El nuevo apartado permite una reforma a la declaratoria existente siempre y cuando se cuente con la aprobación de la totalidad de los copropietarios (notariada, claro está) y cumpla con todos los documentos requeridos para la aprobación de una declaratoria de Propiedad Horizontal.

De esta forma, los 2 artículos siguientes expanden este nuevo procedimiento detallando el primero los requerimientos y condiciones que se deben cumplir dentro del proceso de reforma de la declaratoria y el segundo, por su parte, las dos figuras bajo las cuales se puede alterar una declaratoria existente, como son la Reforma y la Desafectación de las propiedades, incluyéndose también la posibilidad de realizar Modificaciones Menores de los datos relativos a la propiedad, siempre y cuando no se afecten los porcentajes de las alícuotas existentes. La característica común que poseen estas figuras es la que cualquiera de ellas, para poder llevarse a cabo, requieren la aprobación de los copropietarios en acta de asamblea en los porcentajes que solicita la Ley de Propiedad Horizontal o el 100% en el caso de la Desafectación.

El artículo siguiente (353 de acuerdo a la numeración anterior) entra de lleno en la normativa técnica, a pesar de todo, de una forma general, enfocándose en las circulaciones tanto horizontales como verticales (a pesar de únicamente referir a las secciones pertinentes del cuerpo normativo), dimensiones de cuarto de basura, vivienda de conserje y área comunal.

A continuación, el reglamento mencionará un aspecto importante respecto a los espacios de estacionamiento pues establecerá que, dentro de la cuota mínima obligatoria (esto detallado en su sección respectiva del Reglamento y enunciada en el apartado 1.1. del capítulo anterior) solo podrán venderse como parte integrante de la unidad a la que pertenece y que únicamente en caso de superar esta cuota mínima se podrá vender libremente a cualquiera de los copropietarios.

Los tres artículos finales, para concluir, nos hablan de aspectos logísticos, por usar una palabra, en lo que respecta a la declaratoria de edificaciones ya concluidas (y las consideraciones especiales para proyectos anteriores a 1994); las condiciones previas al traspaso de dominio para conjuntos habitacionales con áreas comunes, y las condiciones para conjuntos con unidades que posean acceso desde la vía pública, respectivamente.

Como mencionábamos, muchos aspectos (dimensiones de circulaciones, estacionamientos y ductos; normas para ascensores, espacios mínimos, etc.) aplicables a un proyecto de Propiedad Horizontal se encuentran repartidos en sus respectivas secciones.

2.2.2. Normas de arquitectura del cantón Cuenca.

Estas normas fueron publicadas en el año 2002 como anexo nº 11 del documento principal denominado “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca” y que, como su nombre lo indica, forma parte del proceso de actualización del Plan de Ordenamiento del año 1993.

De la misma forma que en el cuerpo normativo de nuestra ciudad, estas Normas ubican los requerimientos de carácter técnico y jurídico relativos a la Propiedad Horizontal en su propia sección, la cual es denominada de la misma manera a la normativa local: “Edificios a ser Enajenados en Propiedad Horizontal”. Ésta sección consta de 8 artículos, del 254 al 261, que procederemos a estudiar a continuación. El primer y segundo artículo (254 y 255) cubren los mismos aspectos que en la norma de Loja presentándose marcadas similitudes en lo que respecta al planteamiento y descomposición en literales de las mismas. En el artículo 255 la diferencia principal radica en la cantidad de literales (5 en contraposición a los 8 presentes en el reglamento lojano) y el contenido de los últimos literales: El literal d, por ejemplo, aunque aborda las mismas temáticas en ambos códigos, es decir la posibilidad del cambio de uso de una propiedad, el presente cuerpo normativo amplía el contenido en lo que respecta a requisitos con dos subliterales (d1 y d2, el cual plantea contenido similar al literal e del Reglamento Local). Por otro lado, el literal e también aborda los requerimientos para la vivienda del conserje.

Los siguientes artículos mencionan los requisitos técnicos indispensables para la aprobación de un proyecto de Propiedad Horizontal, sirviendo el 356 como introducción para las normas estructura, albañilería, instalaciones, servicios colectivos y estacionamientos que se detallarán en los artículos 357, 358, 359, 360 y 361 respectivamente.

En lo que respecta a las normas de estructura (art. 257), se plantean cuestiones muy específicas a nivel constructivo como son el tipo de losa y las características de aislamiento que deben poseer, la estructura antisísmica se de hormigón o acero así como la necesidad de edificar una estructura independiente para aquellos equipos (ascensores, incineradores, bombas de cualquier tipo, etc.) que produzcan vibraciones.

Posteriormente se cubre el aspecto de las normas de albañilería en 2 literales, mencionando el primero el espesor necesario de una pared (o la pared doble y su respectiva cámara de

aire) que garantice el aislamiento acústico de acuerdo a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción, y el segundo la prohibición respecto al cierre de áreas comunales para el uso de un solo propietario con excepción de áreas de jardinería y el perímetro general del conjunto habitacional.

En lo que respecta a las instalaciones (sanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones y especiales), el artículo competente se divide en 6 literales que mencionan, en orden, que la necesidad o no de tanques, bombas o cisternas, y su respectiva capacidad, dependerán de las condiciones de abastecimiento de agua del sector; la centralización de instalaciones sanitarias (evacuación de aguas servidas), que serán independientes hasta empalmar con la red central o llegar las bajantes; la necesidad de centralización de las instalaciones eléctricas y la presencia de un medidor por cada unidad habitacional, así como para las áreas comunales cuyo consumo se repartirá proporcionalmente entre los propietarios; la obligatoriedad de una instalación independiente de agua para prevención de incendios con salidas en cada planta, si bien puede ser reemplazada por extinguidores; aislamiento acústico para instalaciones mecánicas que produzcan ruido; y, finalmente, referencia a las normas de ETAPA para el caso que el edificio requiera más de 4 líneas telefónicas.

Los artículos finales que tratan sobre los Servicios Colectivos del Edificio (escaleras, pasillos, ascensores, cuartos de basura, vivienda de conserje y sala comunal) y los estacionamientos, al igual que los primeros artículos de esta norma, coinciden marcadamente con los del Reglamento de Construcciones del cantón Loja en forma y contenido.

2.2.3. Normas de arquitectura y urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

El presente cuerpo normativo fue aprobado el mes de junio de 2008, como reemplazo de la ordenanza vigente desde el año 2003 (así como sus sucesivas modificaciones), como parte de las reformas aplicadas dentro de, como señala uno de sus “considerandos”, políticas como el Plan de Gobierno “Quito hacia el Bicentenario” y el Plan Equinoccio 21- Quito hacia el 2025.

Formalmente hablando, la sección pertinente a la Propiedad Horizontal, que se encuentra bajo el título de “Elementos y Disposiciones para Edificar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal”, es la que más diferencia presenta respecto a las Normas estudiadas en los apartados anteriores de éste capítulo. A pesar que su extensión en artículos se mantiene en línea con estos últimos, su planteamiento difiere principalmente por la introducción de un sistema de categorías basado en el número de unidades dentro del conjunto edificado

(vivienda, oficinas o comercio), a partir de lo cual varían los requisitos a cumplir en lo que respecta a áreas de uso común para la aprobación de cada conjunto.

Las **Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito** contemplan 5 artículos, del 90 al 94, que serán descritos a continuación.

El primer artículo establece las que serán las categorías que permitirán la aplicación de estas normas y que se reproduce bajo estas líneas:

Tabla 1 Clasificación por número de unidades de vivienda, comercio u oficina.

Grupo	Unidades de Vivienda, Comercio u Oficinas
A	2 a 6
B	7 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	71 o más

Fuente: Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.
Elaboración: El Autor

El siguiente artículo (91) presenta una definición referenciada tanto de los bienes comunes, de los cuales establece como requisito que deban estar ubicados de forma que todos los condóminos puedan aprovecharlos de igual forma, como los bienes de uso exclusivo con respecto a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. A manera de comentario, el autor considera que la predominancia y detalle en esta sección de los espacios de uso comunal sobre tanto los de uso exclusivo (sea vivienda, comercio u oficina) como sobre los requerimientos de tipo jurídico, son necesarios para incrementar el enfoque en el tema tratado y eliminar posibles redundancias pues, para empezar, cada tipo de unidad habitacional cuenta con su propia sección, además que los requerimientos jurídicos se incluyen en otros cuerpos normativos (en el caso de nuestra ciudad, en la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato).

La inusual organización de las propiedades presentadas en la tabla anterior permite agrupar y comprender con mayor agilidad las necesidades de cada edificio en base a sus características y permitir, al momento de proyectar, flexibilidad para la “navegación” por el código para encontrar qué debe incluir el proyecto, que al mismo tiempo se traduce en el

reconocimiento del hecho que ningún proyecto es igual a otro. Esto se demuestra en los artículos siguientes (92 a 94).

Espacios construidos: Primeramente se mencionan los espacios construidos y se establece que A, no requiere ningún tipo de espacio complementario. Esto ya establece una distinción entre categorías pues desde B hasta F requerirán un espacio para portero o conserje o bien guardianía externa. Aquí, otra distinción más pues B requerirá una sala de copropietarios de un área menor a C (sea de viviendas, comercio u oficinas), menor a su vez que la que se deberá presentar en D, E y F. Se habilita la edificación de áreas comunales en terraza y que no contará como nivel pero sí como área edificada.

En este mismo artículo se toma en consideración un aspecto no mencionado explícitamente respecto a los otros códigos estudiados y que ya se mencionó superficialmente en párrafos anteriores: no todo proyecto de propiedad horizontal es de vivienda o de uso mixto. A más de los edificios de oficinas, los centros comerciales, edificios de estacionamiento y de bodegas comerciales también son susceptibles de declararse en Propiedad Horizontal y cada uno de ellos presenta sus respectivas necesidades relativas a los espacios complementarios que las diferencian de un proyecto de vivienda: guardianías, baterías sanitarias para ambos sexos, oficina de administración, sala de copropietarios, estacionamientos; algunos, como éste último y los sanitarios, con diferentes normas por cada tipología de uso.

Por otro lado, se requiere que los proyectos de categoría C, D, E y F mayores a 4 pisos incluyan instalaciones de agua de reserva para 1 día, y las categorías E y F podrán considerar un sistema de abastecimiento de Gas Licuado de Petróleo centralizado. Los depósitos de basura son requeridos para los grupos C a F, con posibilidad de encontrarse en otro cuerpo y poseer fácil acceso a los servicios de recolección de basura. Para D, E y F se requerirán casilleros postales, y para E y F serán necesarias antenas para telecomunicaciones ubicadas de tal manera que no causen impacto visual a nivel urbano. Asimismo se plantea la posibilidad de servicios de lavado y secado comunales en proyectos de vivienda, en lugar de los espacios respectivos en cada unidad.

Áreas recreativas: Al hablar de áreas recreacionales, la norma establece un área base por cada unidad de vivienda (12 m²) para todas las categorías a excepción de la A; éstas podrán ser cubiertos o abiertos, concentrados en un máximo de 2 cuerpos. Lo importante es que, en caso de no poder ubicarse totalmente en planta baja, podrá implantarse hasta un 50% en la terraza con todas las seguridades necesarias, excepto si existen 2 o más bloques construidos en el conjunto. Esta norma rige tanto para nuevas edificaciones como para

existentes. En caso de presentarse en edificios de uso mixto, el área base se toma en cuenta solo para las unidades de vivienda.

Se permiten igualmente el destinarse como áreas verdes recreativas los márgenes de protección de ríos y quebradas, una vez que se hayan estabilizado los taludes y con las debidas protecciones y tratamiento. Las áreas verdes recreativas en planta baja pueden ser declaradas como bienes de dominio exclusivo y separadas de las áreas comunes por un cerramiento vegetal hasta de 2 metros.

Finalmente, en este apartado, se establece que las áreas de lavado y secado, jardines y patios de servicio no puede ser declaradas como bienes de uso exclusivo independientes (es decir, que no pertenezcan a una unidad habitacional) mientras que sí pueden serlo las bodegas y estacionamientos. Cabe mencionar que esta última condición fue incluida como parte de una reforma al literal correspondiente (art. 93, literal g) que planteaba un criterio similar al aplicado en las normas de Loja y de Cuenca: la declaración como bienes independientes **una vez satisfecha la necesidad mínima establecida**.

Áreas de circulación peatonal y vehicular: Aplicable para el diseño de conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal, este apartado establece secciones de vías (con sus respectivas secciones de aceras y de calzada, así como el número de carriles por sentido y su ancho mínimo) únicamente para los tres primeros grupos (A, B y C), por lo que se puede deducir que los restantes deben partir, como mínimo, con las normas para los conjuntos tipo C.

De esta manera, se establece que los conjuntos habitacionales presentarán una vía principal articuladora de aquellas de menor jerarquía, pudiendo esta norma ser modificada por la Municipalidad si así lo considera en caso de que, por las condiciones del lote, no sea posible su aplicación directa.

Otros requisitos planteados por esta normativa incluyen: diseño de entrada y salida de vehículos para conjuntos tipo E y F, garitas de vigilancia que no obstaculicen la circulación vehicular ni peatonal, curvas de retorno para vías sin salida en conjuntos tipo C, diseño y tratamiento de calzadas que no se contrapongan a la norma, módulos de estacionamiento para vehículos menores (uno en los grupos C y D, y dos en los grupos E y F). En lo que respecta a los estacionamientos y bodegas declaradas como bienes independientes, el presente artículo aclara este respecto al mencionar que pueden ser transferidos de dominio únicamente a integrantes del conjunto.

El capítulo destinado a la Propiedad Horizontal concluye con un cuadro resumen de todos los requisitos aplicables a cada grupo, así como sus respectivas áreas. Dicho cuadro no será reproducido porque su estudio se encuentra más allá de los alcances del presente trabajo.

2.2.4. Ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil.

El cuerpo normativo que rige la planificación urbana en el ámbito de edificaciones y construcciones recibe la denominación de **Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil** que, como su nombre lo indica, reemplaza a la anterior **Ordenanza de Edificaciones de la ciudad de Guayaquil** como parte del **Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil**. De las normas estudiadas en este capítulo es el que presenta mayor antigüedad, pues su aprobación se llevó a cabo en el año 2000.

Nos encontramos con una sección destinada al tema de la propiedad horizontal de corta longitud, si bien, en número de artículos, es la más extensa: 10 artículos, desde el 49 al 58, donde los dos primeros establecen los alcances de la norma y su subordinación a la Ley de Propiedad Horizontal, de forma similar a cómo lo realizaron las normas de Loja y Cuenca, siendo la de Quito una excepción.

En el apartado siguiente, la normativa establece requerimientos a nivel constructivo no tan específicos como en el caso de la legislación cuencana: generales, pero lo suficientemente claros como para permitir a los propietarios y a los proyectistas la mayor flexibilidad y seguridad: las únicas especificaciones concretas son la necesidad de que los materiales sean resistentes al *“fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y el ruido”* (Municipio del Cantón Guayaquil, 2001). El resto del artículo, en conjunto con el siguiente, obligan no solo a que el proyecto cuente con los servicios básicos, sea como parte de la infraestructura urbana o de manera independiente, sino que también cuente con la autorización de las correspondientes entidades encargadas del agua potable, energía eléctrica, telefonía y prevención de incendios, de acuerdo a la situación.

En lo que respecta a los servicios de agua potable y energía eléctrica, se establece aquello aclarado en otras normas, es decir, que cada unidad deberá contar con su propio medidor al igual que el destinado para áreas comunales. Para la evacuación de aguas servidas se requiere que cada unidad tenga su propia red independiente que posteriormente se unirá al colector general del edificio y, después, a la red municipal.

Los artículos siguientes (54 y 55) proceden a explicar los aspectos relativos a las áreas de uso común, indicando los espacios que lo componen (art. 54) y las características que deben cumplir para su correcta aplicación (55), de acuerdo al tipo de conjunto en el que se requiera. Cabe mencionar que estos requerimientos son expuestos de una manera más convencional con relación a las normas de Quito pero, debido a que su aplicación no se extiende más allá de este artículo, puede considerarse como complementaria.

A continuación, se establece que los mezzanines no pueden ser propiedades separadas y por ende no pueden ser transferidas de dominio. También se aclara que, en los planos base para la aprobación de una declaratoria de Propiedad Horizontal, se debe representar claramente los límites de las propiedades dentro del conjunto.

Para finalizar, debe reconocerse que, dentro de las normativas estudiadas en este capítulo, éste cuerpo legal es el único que mencionaba claramente, hasta inicios del 2014, la posibilidad de realizar modificaciones a los planos y alícuotas. Como vimos anteriormente, la normativa de Loja, en contraposición a la Ley, no permitía este procedimiento.

2.3. Análisis comparativo.

Una vez estudiados las ordenanzas de las principales ciudades de nuestro país junto con las de nuestra ciudad podemos proceder en este momento a compararlas y relacionarlas con la Ley de Propiedad Horizontal, con su Reglamento y entre sí de una forma más concreta. Si bien, en casos puntuales dentro de los resúmenes de cada norma hemos considerado ya algunas comparaciones, en el presente apartado estudiaremos estas con mayor profundidad, intentando explicar qué hace que estas diferencias sean tan importantes para ser mencionadas en primer lugar.

Sin embargo, antes de proceder, es necesario aclarar por qué éste capítulo se ha centrado en el aspecto jurídico de la Propiedad Horizontal. Para empezar, es importante reconocer que la arquitectura no es una disciplina aislada. Si consideramos la práctica urbanística como parte y especialización del quehacer arquitectónico y analizamos el ámbito en el que se desenvuelve y la manera en que desarrolla su trabajo en la ciudad, lograremos entrever al nivel de interdisciplinariedad al que puede llegar el trabajo de un arquitecto: tomemos por ejemplo un Plan de Ordenamiento Territorial, quizás la máxima expresión del trabajo del urbanista.

Así, el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja establece una serie de políticas que se llevan a cabo basados en ordenanzas, de las cuales el Reglamento Local de Construcciones es una de ellas. Todas estas normativas son documentos de carácter jurídico que, sin embargo, parten de datos y criterios técnicos para regular a su vez, en el

caso del citado Reglamento, los aspectos técnicos del oficio del arquitecto: el diseño y la construcción de las edificaciones.

Por lo tanto, podemos establecer que el conocimiento de la normativa jurídica es tan indispensable para el correcto desarrollo de un proyecto como las características técnicas del mismo y, que como hemos podido apreciar, en un proyecto de Propiedad Horizontal el primero es un aspecto con mayor predominancia que el segundo. Una vez aclarado este punto, procederemos a realizar la comparación entre Ordenanzas y posteriormente obtener las conclusiones de éste capítulo.

2.3.1. Comparaciones.

Todos los reglamentos estudiados en este capítulo se encuentran subordinados a la Ley de Propiedad Horizontal, es decir que, en caso de conflicto, se deberá obedecer lo que dicta la misma. Aun así, es importante que no existan discrepancias entre estas para poder evitar conflictos y confusiones.

Con excepción del literal reformado que se encontraba en el artículo 352 del Reglamento Local de Construcciones del cantón Loja, podemos notar que todos los cuerpos normativos se encuentran en sintonía con la Ley de Propiedad Horizontal. Éste caso, sin embargo, permanecerá como un triste ejemplo de una mala concepción del objetivo de las normas (regular los procesos, no entorpecerlos) y de un muy pobre estudio de la Ley que rige esta forma de ocupación.

A pesar de esto, una lectura rápida de cada normativa y, por consiguiente, de la Ley de Propiedad Horizontal, demuestra que, aunque cada cuerpo legal se enfoque en uno (o varios) aspectos como eje principal de regulación (el aspecto constructivo en el caso de Cuenca y el diseño de las áreas comunales en el caso de Quito), no llegan a mencionar casi, peor aún encauzar, el proceso de mantenimiento de la edificación una vez construida.

Asimismo, la Ley de Propiedad Horizontal habla acerca de la responsabilidad de los copropietarios en el mantenimiento de su propiedad y, si bien menciona la posibilidad de que, en caso que un condómino no contribuya con sus expensas y esto cause daños a la totalidad del conjunto toda la responsabilidad y el coste de las reparaciones recaigan sobre éste, ni el citado cuerpo legal nacional ni los locales toman en consideración el caso que ninguno de los condóminos se hagan responsables (implicando esto la no existencia de un administrador).

Otro aspecto mencionado superficialmente es el hecho que la edificación debe ser aprobada de manera previa a la realización de la declaratoria de Propiedad Horizontal. En el caso que

un inmueble a edificarse o, por otro lado, un proyecto de ampliación sobre una edificación existente, demuestre al momento de revisar el diseño arquitectónico que presenta unidades independientes y autosuficientes y, por ende, sea susceptible a declararse en condominio, ningún cuerpo normativo especifica si debe o no cumplir con los requisitos establecidos para la Propiedad Horizontal.

De manera relacionada, tampoco se aclara qué tipo de usos específicos (uso comercial siendo un uso general y tienda de abarrotes el específico, por citar un ejemplo) pueden o deben ser permitidos en proyectos de uso mixto, de esta manera evitando que se conformen espacios conflictivos (como una licorera o local de entretenimiento en un edificio compartido con viviendas). De igual manera, no se toman en cuenta las características de ocupación del sector, como se encuentra establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Loja, previamente a la aprobación de un proyecto de Propiedad Horizontal.

Dentro de las normativas locales, es interesante notar las diferencias en los enfoques de cada una de ellas: el Reglamento de la ciudad de Loja presenta un punto de vista orientado, de forma bastante predominante, hacia el aspecto jurídico del procedimiento (requisitos legales, modificaciones a la declaratoria), relegando el aspecto técnico-espacial a segundo plano. Lo contrario ocurre con las Normas de Cuenca, donde el aspecto constructivo y la seguridad de las edificaciones como parte del diseño, toma un lugar protagónico. Las Normas de Quito, por su parte, con su aproximación bastante accesible gracias al uso de categorías, toman como base de su desarrollo el diseño de las áreas comunales de forma que sirvan a los copropietarios de la mejor manera. La Ordenanza de la ciudad de Guayaquil, a su vez, llega a ser la más equilibrada de todas, logrando incluir en su contenido los aspectos de los otros tres códigos (jurídico, espacial y constructivo) y expresarlos de una manera, a juicio del autor, bastante clara.

2.3.2. Conclusiones del capítulo.

La Propiedad Horizontal, a nivel local y nacional, nos hace evidente su complejidad debido a la gran diferencia existente entre las Ordenanzas que rigen su funcionamiento en cuatro ciudades de nuestro país y que fueron estudiadas y posteriormente comparadas brevemente en los apartados anteriores.

Estas diferencias, conjuntamente con los vacíos que, considera el autor, se encuentran tanto en estas normas como en la Ley, presentan una base importante para desarrollar un trabajo que sirva para corregir las deficiencias presentadas hasta la actualidad en el planteamiento y control de esta forma de propiedad que se encuentra, a hoy en día, bastante difundida.

Todos los casos estudiados, más otros que, por falta de tiempo y espacio, no pudieron ser incluidos, hacen patente que, más allá de lo escuetas que puedan ser las normas, uno de los mayores obstáculos que se presentan al momento de llevar a cabo un proyecto de Propiedad Horizontal es la falta de conocimiento respecto al tema en todas las instancias involucradas en el ámbito del desarrollo urbano de las ciudades.

Como pudimos apreciar, afortunadamente en un único caso, las normas, al intentar volverse demasiado específicas, pueden terminar perjudicando al usuario y a la urbe tanto como lo es el infringirlas, sea por desconocimiento o con intencionalidad. Lo más importante, sin embargo, del estudio realizado hasta este punto, es el saber identificar los aspectos, tanto positivos como negativos, que tienen en común los proyectos y normas analizadas y que esto nos sirva para desarrollar una propuesta cuyo objetivo es implementar políticas y procedimientos que faciliten el desarrollo y control de este tipo de obras. Dicha propuesta será explicada en los capítulos siguientes en dos partes: la primera se centrará en el aspecto normativo, intentando ofrecer un equilibrio entre los aspectos presentes en las ordenanzas estudiadas y llenar los vacíos expuestos con anterioridad; y en la segunda, aplicando lo expuesto en la primera parte, se propondrá una metodología para un desarrollo eficiente y claro de una declaratoria de Propiedad Horizontal.

Para este último punto, el siguiente cuadro sienta las bases para el desarrollo de la propuesta en los siguientes capítulos, sintetizando y concluyendo lo estudiado hasta el momento.

Tabla 2. Comparación de Criterios tratados en cada Ordenanza Municipal estudiada

Criterios	Loja	Cuenca	Quito	Guayaquil
Legal				
- Requisitos	Sí*	No	No	Sí*
- Marco Legal	Sí	Sí	Sí*	Sí*
- Obligaciones	Sí	Sí	No	No
Espacial				
- Áreas comunes	Sí*	Sí*	Sí	Sí*
- Áreas privadas	No	Sí	Sí	No
- Espacios complementarios	Sí*	No	Sí	Sí
- Variaciones tipológicas y de uso	Sí*	No	Sí	No
Constructivo				
- Aspectos estructurales	No	Sí	No	No
- Instalaciones del edificio	No	Sí	No	Sí*
- Divisiones (paredes y muros)	No	Sí	No	Sí*

Fuente y Elaboración: El Autor

Algunos puntos se demarcan con este símbolo (*) para aclarar que, aunque se trate dicho aspecto, se lo realiza de una forma general que, aunque breve, permite tomarlo como punto de partida para desarrollarlos y ampliarlos en la propuesta planteada en los capítulos siguientes; asimismo, la totalidad de criterios analizados previamente permiten que reconozcamos los vacíos existentes en las Ordenanzas locales que, irónicamente, no comparte con todas las demás. Por este motivo podemos tomar como base cada una de ellas para proponer un Reglamento lo más íntegro posible y que permita a su vez aclarar y servir de base al proceso de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

PROPUESTA 1: NORMATIVA TÉCNICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

3.1. Introducción.

En los capítulos precedentes se realizó un análisis de algunos ejemplos representativos de los aspectos que se pueden llegar a presentar durante el proceso de Declaratoria de Propiedad Horizontal para posteriormente estudiar las secciones que rigen esta forma de propiedad dentro de los Reglamentos de las tres ciudades más importantes de nuestro país (Quito, Guayaquil y Cuenca) a más del de nuestra urbe.

El objetivo de estudiar dichos aspectos sirve al propósito de reconocer de manera lo más objetiva posible las limitaciones y/o vacíos que pueden existir al momento de plantear un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal no solo en nuestra ciudad, sino en otras locaciones.

Es así que se pudo concluir que, aunque cada norma presenta sus fortalezas, todas se enfocan en partes distintas de la Propiedad Horizontal: el aspecto jurídico y de requisitos en la ciudad de Loja, el aspecto constructivo en la ciudad de Cuenca y el diseño espacial de las áreas comunales en la ciudad de Quito. Éstas propuestas se contraponen con la planteada en la ciudad de Guayaquil la cual logra balancear de manera bastante clara los tres criterios de cada Norma aunque eso también pueda implicar que se generalice excesivamente los procesos.

Y es que se puede apreciar que un proceso de Declaratoria de Propiedad Horizontal no puede sujetarse a procedimientos muy generales pero también puede verse afectado por requerimientos muy específicos, sobre todo si estos se aplican en los momentos menos indicados. A juicio del autor, un conjunto declarado en Condominio es tan exitoso como lo es el proyecto arquitectónico al que es aplicado, uno donde la calidad se concentrará en el aspecto funcional y constructivo y, como tal, debe ser el aspecto más rigurosamente controlado en las etapas previas al proceso de Declaratoria, es decir, durante la Aprobación y Permiso de Construcción de la o las edificaciones, incluso si éste no llegara a ser declarado en Propiedad Horizontal. Por ejemplo, el propietario de un conjunto puede decidir, dentro de su legítimo derecho, aprovecharlo bajo la figura de arrendamiento, pero no por eso las seguridades y comodidades de los ocupantes dejan de ser las mismas o tener menor valor.

Ahora, en el proceso de Declaratoria como tal la documentación necesaria para la aprobación también requiere un nivel de especificidad alto. Al no existir un estándar o un modelo a seguir, el desarrollo de esta etapa queda a juicio de cada profesional y esto implicará un sinnúmero de opiniones y aproximaciones metodológicas al proceso, algunas coincidiendo, otras no, lo que dificulta sobremanera el trabajo de los técnicos encargados de la aprobación quienes deberán interpretar los planteamientos de aquellos.

La solución sería relativamente sencilla: plantear un modelo. Sin embargo, de alguna manera, éste no existe por lo que la aprobación, en casos extremos, queda a discreción del técnico que aprueba el proyecto y, o entra en conflicto con lo que otra estancia considera, o es tan general que aun así se presentarán problemas relacionados con la discrecionalidad de los involucrados.

Estos aspectos conflictivos no reciben el mismo tratamiento en ninguno de los códigos mencionados, y en la norma de nuestra ciudad, ampliamente concentrado en la cuestión de requisitos, nunca plantea un modelo de presentación de documentos para una Propiedad Horizontal.

En un intento por dar una posible solución a esta problemática, la propuesta que se presenta a continuación tomará como base las normas estudiadas, las ampliará en los criterios detallados previamente y, donde se considere necesario, se mantendrán los aspectos y/o datos que contribuyan positivamente a la comprensión y desarrollo de la Propiedad Horizontal (aunque no se descartan modificaciones que, a criterio del autor, permitan hacer más comprensible la Norma), así como también se establecerán los lineamientos para evitar conflictos derivados de la discrecionalidad de las partes.

El presente reglamento no se estructura solamente en orden de desarrollo del proyecto sino que se agrupan los temas de acuerdo a temáticas comunes. Por ejemplo, todos los aspectos relacionados al diseño de los espacios y vialidad en los proyectos que lo requieran, se agrupan bajo la temática de “Normas Comunes para la Propiedad Horizontal” puesto que, como su nombre lo indica, son normas que se aplicarán a todos los proyectos de Propiedad Horizontal. Inclusive, dentro de este apartado se plantearán subtemas por temáticas: Consideraciones para espacios habitables, para áreas comunales, para circulaciones, etc. La razón para esta agrupación radica en que sea más accesible encontrar criterios de diseño para espacios con características similares.

Asimismo, se considera importante que, previamente a detallar las Normas para ejecutar este procedimiento, se conozcan claramente lo que significan algunos de los términos más utilizados, así como las variaciones más comunes de inmuebles declarados en Propiedad Horizontal, de tal forma que al momento de aplicar estas normas no exista confusión respecto a su pertinencia.

3.2. Definiciones y conceptos.

El proceso de la Propiedad Horizontal plantea, tanto a nivel técnico como jurídico, una serie de términos que no se emplean normalmente en el quehacer profesional arquitectónico, peor aún en el lenguaje cotidiano. Para poder comprender de la mejor manera las ideas

planteadas en el presente trabajo es necesario definir la mayor cantidad posible de términos y conceptos que se repetirán a partir de este punto y que, con toda seguridad, ya se han mencionado en más de una ocasión en los apartados anteriores.

3.2.1. Términos utilizados.

Alícuota: Es el porcentaje de posesión de un conjunto construido que corresponde a un condómino. Se basa en la relación entre su área de uso exclusivo con el área total de la construcción.

Áreas comunales o comunes: A diferencia de lo detallado anteriormente, estos espacios son susceptibles de ser utilizados por todos los condóminos y, por ende, se encontrarán bajo su responsabilidad de forma proporcional a su alícuota.

Áreas de uso exclusivo: Se refiere a todos los espacios (que pueden ser unidades habitacionales o espacios independientes) que son asignados a un usuario en específico para su total aprovechamiento y responsabilidad.

Área mínima: Se refiere, como su nombre lo indica, a un área que no puede ser menor a un valor determinado para ser considerado aceptable de acuerdo a cierto criterio de valoración.

Circulaciones: Son espacios abiertos o cerrados donde las personas pueden moverse con libertad. Pueden ser tanto horizontales como verticales. Las circulaciones horizontales se refieren pasillos, corredores, vestíbulos y similares y las circulaciones verticales incluyen escaleras, rampas, ascensores y similares.

Codominio o condominio: Es una manera de denominar a la Propiedad Horizontal.

Paredes medianeras: Se entiende por pared o muro medianero a aquel que separa a dos edificaciones vecinas adosadas. Cuando ambas edificaciones ocupen un solo muro tendrán una pared medianera compartida además de la estructura que la sostenga, aunque lo común y recomendable sea que cada construcción tenga su propia estructura.

Predio: Un predio es una extensión de terreno asignada como propiedad a una persona natural jurídica. También puede referirse como lote.

Propiedad Horizontal: Se define como una forma de posesión de inmuebles, caracterizándose por la posibilidad que varias personas puedan ser declaradas dueñas de una parte de los mismos.

Unidad de Vivienda: Es aquella que posee “*por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio*”(Municipio del Cantón Loja, 2008).

Unidad habitacional: Se refiere a cualquier conjunto de espacios que cumplan o que permitan cumplir una función determinada a cabalidad, sea residencial, comercial o laboral.

3.2.2. Bases de estudio.

El presente estudio presenta y se basa en varios datos que no fueron recopilados por el autor y existen ya a un nivel normativo en aplicación, por lo que se puede inferir que cuentan con el sustento técnico y estudios minuciosos que los respalden. Así, a más de las normas citadas puntualmente como referencia para el desarrollo de proyectos de conjuntos habitacionales, se tomaron como base los siguientes documentos:

- República del Ecuador (2005-2001). *Ley de Propiedad Horizontal*. Quito – Ecuador. Edición Digital. Recuperado en Mayo de 2014: <http://www.abastecedorinmobiliario.com/leypropiedadhorizontal.htm>
- Municipio del Cantón Loja (2008). *Reglamento Local de Construcciones del Cantón Loja*. Loja – Ecuador. Municipalidad del Cantón Loja.
- Municipio del Cantón Cuenca. (2002). *Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*. Cuenca – Ecuador. Secretaria General de Planificación de la Municipalidad de Cuenca.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2003). *Normas de Arquitectura y Urbanismo*. Quito – Ecuador. Edición Digital. Recuperado en Mayo de 2014: http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf
- Municipio del Cantón Guayaquil (2000). *Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil*. Guayaquil – Ecuador. Edición Digital. Recuperado en Mayo de 2014: http://tramites.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/imagenes_articulos/Ord.%20Sustitutiva%20de%20Edificacion.pdf

3.3. Formas de propiedad horizontal.

La Propiedad Horizontal no es otra cosa que una forma de posesión de inmuebles o, más bien, una parte de ellos. Si bien esto implica una forma de vida en comunidad, no limita su aplicación a una sola forma de ocupación del suelo o tipología arquitectónica. Al contrario, la diversidad de edificaciones que pueden acogerse a la figura de la Propiedad Horizontal es muy grande: viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, edificios de oficinas, centros comerciales, estacionamientos, etc., todos estos y más pueden enajenarse en Propiedad Horizontal y cada uno de ellos presentan características que las distinguen de las demás.

Sin embargo, todo proyecto de Propiedad Horizontal presenta una característica común a todas ellas y que ayuda a distinguirlos de otras formas de propiedad: la posibilidad de que cualquier unidad habitable (o no habitable, como en el caso de estacionamientos o bodegas) integral y auto-sostenible (es decir, que cuente con todos los elementos que se lo permitan de acuerdo a las Leyes y Ordenanzas vigentes) que forme parte de un conjunto mayor pueda pertenecer a una persona sin perjuicio de los propietarios de las demás unidades.

3.3.1. Predios adaptados.

Hasta hace poco tiempo, en nuestro medio no era comúnmente aceptado el hecho de vivir en un departamento en altura debido a las limitaciones espaciales que esto conllevaba; entiéndase por esto la ausencia de los espacios para patio y/o lavanderías junto a la falta de expectativa de expandirse espacialmente. Las crecientes limitaciones económicas (la adquisición de un departamento tiende a ser más accesible que la edificación de una vivienda) y la accesibilidad de los electrodomésticos (las lavadoras y secadoras anularon el propósito del patio de lavandería) produjeron un cambio en la mentalidad de los ciudadanos y permitió la expansión y consolidación de esta forma de ocupación del suelo.

Pero anteriormente, con excepción de los pocos proyectos (que sí existían indudablemente) que se realizaban en la época, la Propiedad Horizontal se presentaba como una forma de evadir, por usar una palabra, las limitaciones que establecían los Planes de Ordenamiento en lo que respecta a las dimensiones mínimas de terrenos para subdivisiones, sobre todo para herencias o compraventas para familiares o incluso como una forma de financiamiento del proyecto original.

De esta forma las Propiedades Horizontales, como producto de ampliaciones sobre áreas ya existentes, pueden subdividirse en dos clases:

Edificaciones ejecutadas: Se plantean a raíz de ampliaciones posteriores a las edificaciones originales, generalmente destinándose para el uso de miembros de la misma familia con proyección a independizarse.

Estos conjuntos se caracterizan por la independencia de accesos de las unidades: la unidad en planta baja tienen acceso directo e independiente desde la calle, mientras que las unidades restantes poseen un ingreso común. Esta disposición demuestra que las unidades en planta alta son producto de la ampliación o modificación en instancias posteriores del proyecto original.

Edificaciones inconclusas: A simple vista, se puede aseverar que un gran porcentaje de las edificaciones de nuestra ciudad, iniciada su construcción con alguna anterioridad, se

encuentran inconclusas, sea por problemas de financiamiento o por la intención de realizar ampliaciones posteriores como en el caso inmediato anterior. En situaciones como aquellas, en caso de existir problemas de financiamiento, la Propiedad Horizontal podría terminarse utilizando como una forma de garantizar la terminación de la obra: declarando la última losa terminada con la facultad para edificar posteriormente en el Reglamento de Copropiedad.

Al existir esta casuística desde antes que la Propiedad Horizontal fuera regulada de una manera técnica, existen muchos inconvenientes en las edificaciones declaradas como tales, el principal y seriamente sentido es el relacionado con los estacionamientos cuyo número no cumple con los requerimientos establecidos en la ordenanza por cada uso, aunque resulta más evidente cuando el uso y destino de las unidades es vivienda. Otro problema que se encuentra es el relativo a la aplicabilidad de las alícuotas de terreno, sobre todo en los casos en que el propietario o promotor tenga exclusividad de uso sobre los retiros frontal y posterior del lote.

Como estas construcciones no cuentan con la planificación necesaria, se dificulta que se consolide organizadamente una vida en condominio, es decir, cada propietario trataría su unidad como si estuviera aislada; de ahí que el nombramiento de administradores de la propiedad y el acuerdo para realizar modificaciones, reparaciones o mejoras en el inmueble se dificultarían sobremanera, sobre todo en conjuntos con 2 propietarios.

Adicionalmente, una adaptación también puede llevarse a cabo al presentarse cambios de uso al interior de los espacios: a diferencia de los casos anteriormente citados, no presentará mayores problemas de funcionamiento pero sí posibles problemas constructivos. En la tabla que se presenta a continuación se encuentra las cargas uniformes y concentradas para el cálculo estructural de acuerdo al uso que se vaya a dar al espacio, de acuerdo con el Código Ecuatoriano de la Construcción.

USO U OCUPACIÓN		Carga uniforme	Carga concentrada
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	(1) Kg/m ²	kg
Armerías		750	0
Áreas de reuniones (4)	Áreas de asientos fijos	250	0
	Áreas de asientos móviles y otras áreas	500	0
Auditorios y galerías	Escenarios y plataformas	600	0
Cornisas, marquesinas y balcones de residencias		300	0
Facilidades de salida públicas (5)		500	0
Garajes	Almacenaje general y/o reparación	500	(3)
	Almacenaje particular	250	(3)
Hospitales	Salas y cuartos	200	450 (2)
Bibliotecas	Salas de lectura	300	450 (2)
	Cuartos de anaqueles	600	700 (2)
Fabricas	Livianas	400	900 (2)
	pesadas	600	1400 (2)
Oficinas		250	900 (2)
Imprentas	Cuartos de impresión	750	1200 (2)
	Cuartos de composición y linotipos	500	900 (2)
Residencias (6)		200	0
Salas de descanso (7) Plataformas de revisión Grandes tribunas y Graderíos.		500	0
Escuelas	Aulas	200	450 (2)
Veredas y calzadas	Acceso público	1200	(3)
Bodegas	Livianas	600	
	pesadas	1200	
Almacenes	Minoristas	400	900 (2)
	Mayoristas	500	1400 (2)

Fig. 12 Tabla de Cargas uniformes y concentradas para el diseño de estructuras de acuerdo al Código Ecuatoriano de la Construcción. Nótese la diferencia de cargas requeridas entre Oficinas, Residencias y Almacenes (resaltado).

Fuente: "Código Ecuatoriano de la Construcción. Requisitos Generales de Diseño" 2001.

Elaboración: El Autor

Como se puede apreciar, el uso de vivienda es el menos exigente en lo que respecta a carga por lo que pasar de cualquier uso a éste, no implica ningún riesgo. Sí lo hace, sin embargo, el caso contrario: de los 200 kg/m² de carga uniforme en residencias, se pasa a 250 en oficinas y a 400 en almacenes, sin contar aún los 900 kg de carga concentrada en ambos en relación a la vivienda donde este aspecto no es tomado en consideración.

Claramente, no se pueden prohibir estos tipos de propiedades pero los derechos y obligaciones que conlleva una propiedad declarada en condominio deberán mantenerse y respetarse de tal forma que, para su aprobación, sea necesario cumplir con los mismos requisitos que se establecen para otros conjuntos. En el caso de cambios de uso, los estudios estructurales deben exigirse de manera incondicional.

3.3.2. Conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal.

Como su nombre indica, estos conjuntos emplazan sus unidades en sentido horizontal, caracterizándose así por ocupar una amplia extensión de terreno. Son los más extendidos en nuestro medio, optando por implantar las áreas recreacionales dentro de cada unidad a manera de patios y/o retiros. Hasta hace poco tiempo (alrededor de 10 años), muchos de estos proyectos se aprobaban como subdivisiones o fraccionamiento de lotes, a pesar que se entregaban con construcciones tipo que a menudo compartían paredes medianeras y por ende su estructura, convirtiéndolas efectivamente en una sola edificación.

¿Por qué declararlas como propiedad horizontal? Además del hecho de permitir el planteamiento de soluciones habitacionales sujetas a una norma general y no a las “restricciones” que podrían plantear los Planes de Ordenamiento de las ciudades en lo que respecta a las dimensiones de lotes mínimos sin infringir la norma, una de las razones principales se encuentra en el mantenimiento de la imagen urbana. Cuando uno de estos proyectos se aprueba como subdivisión, faculta a los propietarios a realizar cambios de manera voluntaria, individual y, hasta un punto, irreflexiva, llegando a destruir la imagen del conjunto como tal. Soluciones habitacionales de interés social como Ciudad Victoria, Urbanización Julio Ordoñez, UNE Etapas 1 y 2 (éstas últimas son de carácter mixto pues incluyen bloques de departamentos o conjuntos en desarrollo vertical, grupo que se definirá más adelante) han sido aprobadas como subdivisiones, al igual que los proyectos ejecutados por la desaparecida Junta Nacional de Vivienda - BEV, la ciudadela Sauces Norte, Yahuarcoma, La Pradera, Los Rosales, etc. convirtiéndose en un triste ejemplo de lo que podría ocurrir con los proyectos más arriba citados: al igual que éstos, partían de viviendas tipo con medianeras compartidas pero, poco a poco, las viviendas comenzaron a ser modificadas por sus propietarios de manera independiente y sin control, llegando a presentarse construcciones de hasta 4 plantas en lotes de 90 m² de terreno, en algunos casos, con el mismo número de unidades habitacionales por planta.



Fig. 13. Calle interior de ciudadela Saucés Norte. Nótese la diferencia entre la casa esquinera (lo más aproximado a la vivienda tipo original) y la vivienda contigua de tres plantas (inicialmente idéntica a la esquinera).

Fuente: El autor.

A pesar de esto, y por ser soluciones de vivienda mínimas, no puede obligarse a los propietarios a vivir en las mismas condiciones sin poder realizar modificaciones que pueden llegar a hacerse indispensables, pues se corre el riesgo de propiciar el hacinamiento. Sin embargo, el crecimiento de éstas unidades debería ser planificado (proyectos de ampliación de vivienda previstas en el momento de la realización del proyecto, establecimiento de libertades y/o facilidades para la modificación del espacio interior, etc.) y regulado por los Reglamentos de Copropiedad, por lo tanto, enmarcándose estrictamente en la Ley de Propiedad Horizontal.

Adicionalmente, otro de los problemas con que se enfrentarían estos conjuntos parte de la necesidad, cumplida cierta área de terreno, de contar con áreas verdes y recreativas comunales. En un proyecto de subdivisión o urbanización, las áreas verdes y recreativas son entregadas a los Municipios y es obligación de estas instituciones velar por el mantenimiento de las mismas ya que se ha producido un fraccionamiento del terreno. Sin embargo, cuando se declara en Propiedad Horizontal, estas áreas forman parte del conjunto y sus habitantes por lo que estos, en calidad de copropietarios, deben contribuir a su cuidado de manera proporcional a sus alícuotas, junto con el mantenimiento de las vías y demás servicios de los que son beneficiarios exclusivos.

Estos proyectos, además, varían en sus dimensiones. Existen proyectos extensos que ocupan o se distribuyen en varias manzanas y otros que únicamente ocupan una fracción de la misma. Debido a esto, los Conjuntos Habitacionales en Desarrollo Horizontal, para objeto de este estudio, se subdividirán en las siguientes categorías:

Casas Adosadas o Conjuntos Habitacionales Abiertos: Como su nombre lo indica, las unidades habitacionales se plantean dentro de la tipología de casa, con acceso directo desde la vía pública y frente total hacia la misma, y son independientes respecto a las demás unidades con las cuales comparte pared medianera y terreno. Tienden a ser bajas en cantidad de unidades y son predominantemente residenciales (ocasionalmente con uso comercial integrado a la vivienda). Por la relativa independencia entre los ocupantes y la relación directa con los espacios públicos del sector, no es requisito indispensable dotarlas de áreas recreativas comunales, más bien estas podrán incluirse dentro del área de uso exclusivo de la unidad.



Fig. 14 Ejemplo de Casas Adosadas, si bien en muchos casos no es declarada como Propiedad Horizontal sino como predios independientes.

Fuente: el Autor

Conjuntos Habitacionales Privados: Este tipo de proyectos, al contrario que los anteriores, tiende a ocupar terrenos muy amplios y tener un número indefinido de unidades habitacionales. Asimismo, para satisfacer las necesidades de accesibilidad de sus ocupantes, es necesario que esta incluya vías interiores para uso exclusivo del conjunto, lo cual inmediatamente los diferencia de los descritos en el párrafo anterior; la necesidad, por la extensión del proyecto, de incluir espacios verdes y de recreación como requisito

indispensable para su aprobación junto a otros aspectos y servicios que se encuentran supeditados al número de unidades que constituyen el conjunto.



Fig. 15 Conjunto Habitacional cerrado. Este conjunto se edificó con las viviendas que pueden apreciarse en la fotografía. Su declaración como Propiedad Horizontal garantizaría su mantenimiento como conjunto.

Fuente: el Autor

Centros Comerciales y Administrativos: Existen variedades de Centros Comerciales cuya extensión, demanda y ubicación no justifica un desarrollo en vertical, planteándose una distribución en una sola planta y con los locales comerciales con acceso directo desde el exterior de la edificación (el Centro Comercial La Pradera en nuestra ciudad es un ejemplo de esto). Estos proyectos plantean una de las pocas instancias en conjuntos en desarrollo horizontal donde el uso principal no es residencial.



Fig. 16. Centro Comercial "La Pradera". Incluso cuando se encuentre bajo la figura de arriendo, un conjunto de éstas características debería diseñarse con los criterios de una Propiedad Horizontal, garantizando así la independencia y correcto funcionamiento de los locales.
Fuente: el Autor.

3.3.3. Conjuntos habitacionales en desarrollo vertical.

Este tipo de conjuntos son los más rápidamente relacionados con la Propiedad Horizontal por lo indispensable que ésta figura se vuelve al momento de garantizar el correcto funcionamiento de las partes de estos edificios así como su mantenimiento, dada la imposibilidad práctica de subdividir un terreno en altura.

Al ser la tipología más difundida, en muchas ocasiones opaca las otras formas de desarrollo horizontal. De hecho, al analizar las normas se puede entender que se refieren principalmente a las formas de desarrollo vertical pues estas han llegado a convertirse en el reflejo de una urbe en crecimiento por la alta densidad poblacional que se logra alcanzar en relativamente pequeños espacios de terreno, abaratando sensiblemente los costos del mismo: una inversión que para un solo individuo puede resultar onerosa, es mucho más accesible si esta inversión se divide en varias partes o, en su defecto, una inversión rentable a menor plazo al poder vender dichos fragmentos. En nuestra ciudad, de hecho, resulta evidente que un gran porcentaje de las edificaciones que se encuentran implantadas en el centro de la ciudad, un sector con un elevado costo de terreno, se encuentran declaradas en Propiedad Horizontal.

Se caracterizan por contar con un único acceso desde la vía pública para todos o, al menos, para la mayoría de unidades que la conforman. Si bien existen unidades con acceso directo

desde la calle, solo satisfacen a aquellas que se encuentran en planta baja y que, generalmente, son de uso comercial.

Otra diferencia importante con respecto a los Conjuntos Habitacionales en Desarrollo Horizontal radica en la diversidad de usos con los que puede contar. Ahí donde los primeros tenían un uso principalmente residencial con comercio como uso complementario, los Conjuntos Verticales pueden ser:

Edificios Residenciales: Este tipo de edificaciones está compuesta por un conjunto de viviendas con un solo acceso desde la vía pública para todas las unidades que la componen, siendo muy raro el caso en que la o las unidades de planta baja tengan un acceso independiente. Esto se presenta con mayor frecuencia en los Predios Adaptados del apartado 3.2.1. El número de plantas, unidades y el espacio destinado a las mismas variará de acuerdo al deseo del promotor del proyecto, pudiendo ser estas unidades mínimas, de una planta o dos, para solteros o unifamiliares de tres o cuatro miembros, etc.



Fig. 17. Este conjunto de viviendas se constituye como una ampliación de una vivienda unifamiliar en el barrio "Los Rosales".
Fuente: el Autor

Edificios de Oficinas: Como su nombre lo indica, la principal diferencia con el tipo anterior es el uso de cada unidad, por lo demás cuenta con las mismas características (áreas variables, acceso único desde la vía pública, etc.). Suelen encontrarse con su planta baja ocupada por locales comerciales.



Fig. 18 Este edificio de oficinas, ubicado en el Centro de nuestra ciudad, cuenta con locales comerciales en la planta baja, una configuración bastante común para esta tipología de edificación.

Fuente: el Autor

Edificios de Comercios: El ejemplo más común lo constituyen los Centros Comerciales, coloquialmente conocidos como “Malles”. Si bien algunos se encuentran dentro de la clasificación de Desarrollos Horizontales, aquellos que cuentan con dos o más plantas y por lo menos una de ellas con locales con accesos orientados hacia el interior del complejo, son Conjuntos en Desarrollo Vertical, si bien en estos casos es muy poco común que se encuentren locales con acceso directo desde el exterior (el Centro Comercial Iñaquito –C.C.I. – en la ciudad de Quito es un ejemplo notable de esta excepción).



Fig. 19. Este edificio, que en la actualidad se encuentra en construcción, cumple con las características para ubicarse dentro de la categoría que se detalla en este apartado: alojará exclusivamente locales comerciales en varias plantas.

Fuente: el Autor.

Edificios de Uso Mixto: Este grupo es el que cuenta con mayor difusión a nivel mundial en lo que respecta a edificios en altura y se adapta a casi todo estrato socio-económico, desde proyectos de vivienda popular hasta los grandes desarrollos inmobiliarios para clase alta. Se pueden presentar diferentes combinaciones: vivienda-oficinas, vivienda-comercio, vivienda-oficinas-comercio, oficinas-comercio, cada una de ellas con características similares. Los usos combinados con comercio, sin embargo, presentan la mayor peculiaridad: Si bien existe un acceso principal desde la vía pública (que sirve de ingreso a las oficinas y/o viviendas), los locales comerciales (y no necesariamente todos) poseen accesos directos e independientes desde la calle.

Este tipo de edificaciones son muy adaptables, pudiendo implantarse en cualquier sector de las ciudades, si bien aquellas combinaciones que cuenten con oficinas (sean de vivienda y/o comercio) son más comúnmente desarrolladas en los sectores urbanos con alto movimiento y concentración de personas y actividades económicas/comerciales, por lo que no es raro hallarlas en el Centro de nuestra ciudad.



Fig. 20 Edificio de uso mixto: La planta baja cuenta con un local comercial, la siguiente con 2 oficinas y las plantas restantes alojan viviendas.
Fuente: el Autor

3.3.4. Conjuntos habitacionales mixtos.

Es importante mencionar que existe la posibilidad de combinar ambos tipos de conjuntos: uno en desarrollo horizontal donde, en lugar de, o complementariamente a, unidades independientes, se implanten bloques (o subconjuntos) en desarrollo vertical. Esto contribuiría a incrementar la densidad de los proyectos en desarrollo horizontal y al mismo tiempo dotar a los de desarrollo vertical con una mejor calidad y mayor cantidad de espacios verdes y de recreación.



Fig. 21 Conjunto habitacional "Ciudad Alegría". En primer plano, a la izquierda, los edificios de departamentos, a la derecha, pueden apreciarse las viviendas tipo.
Fuente: el Autor

3.4. Normas comunes para la propiedad horizontal.

3.4.1. Consideraciones generales.

Un proyecto puede considerarse susceptible de declararse en Propiedad Horizontal desde la etapa de diseño, es así que las ordenanzas de cada ciudad para inmuebles bajo esta figura de ocupación deben ser observadas desde la entrega del proyecto arquitectónico a la Municipalidad para su aprobación y posterior viabilización de su construcción, incluyéndose las normas arquitectónicas para espacios, instalaciones, estructura, circulaciones y medios físicos de iluminación y ventilación para los posibles usos que se implanten en el inmueble.

Se consideran susceptibles de declararse en Propiedad Horizontal las edificaciones que cumplan las siguientes características: dos o más unidades habitacionales o, en su defecto, una unidad habitacional y un local destinado a otros usos (comercial o de oficinas), con accesos y funcionamiento independientes, sean desde un corredor o directamente desde el exterior. Se consideran de la misma manera para conjuntos tanto en desarrollo horizontal (incluidos aquellos de viviendas pareadas (dobles, triples, etc.) como los conjuntos cerrados, que cuenten en sus proyectos con unidades tipo a ser edificadas y vendidas posteriormente y, de la misma manera, poseyeran áreas comunales accesibles únicamente para los copropietarios) como vertical. Para efectos de esta norma, se toma como definición de **unidad de vivienda** aquella que posea *“por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio”* (Municipio del Cantón Loja, 2008).

3.4.2. Consideraciones para espacios habitables.

Para el interior de los espacios habitables transferibles de dominio (se encuentran excluidas, por lo tanto, las áreas comunales y espacios complementarios) deberán seguirse las normas de diseño arquitectónico establecidas en el Reglamento Local de Construcciones del cantón Loja de acuerdo a cada uso, el cual podrá ser de vivienda, oficinas o comercios, incluidos en estos. Dado que cada uso posible cuenta como requerimiento la presencia de estacionamientos, éste deberá respetarse en la medida que lo establece dichas normas. De

la misma manera se procederá en lo que respecta a los espacios complementarios necesarios para proveer de iluminación y ventilación a cada local.

En tanto a separación de unidades habitables, deberá seguirse las recomendaciones presentes en la Norma Ecuatoriana de la Construcción en relación a los aspectos de aislamiento térmico y acústico, de estructuras (NEC-11, de acuerdo al caso, Cargas (no sísmicas), Cargas Sísmicas: Diseño Sismo Resistente, Geotecnia y Cimentaciones, Estructuras de Hormigón Armado, Mampostería Estructural, más todas las partes subsiguientes: Estructuras de Acero, Estructuras de Madera, Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 m y Vidrio), instalaciones (NEC-10 Parte 9-1: Instalaciones Electromecánicas. Instalaciones Eléctricas en Bajo Voltaje y Parte 9-2: Instalaciones Electromecánicas. Cableado de Telecomunicaciones. No se plantean equivalentes de la NEC-11 debido a que no existen capítulos con contenido similar. Se complementarán con las normas internacionales ANSI/TIA/EIA-570-A: Normas de Infraestructura Residencial de Telecomunicaciones, ANSI/TIA/EIA-606-A: Normas de Administración de Infraestructura de Telecomunicaciones en Edificios Comerciales, ANSI/TIA/EIA-607: Requerimientos para instalaciones de sistemas de puesta a tierra de Telecomunicaciones en Edificios Comerciales y ANSI/TIA/EIA-758: Norma Cliente-Propietario de cableado de Planta Externa de Telecomunicaciones) y prevención de incendios (NEC-10 Parte 11: Seguridad Humana y Protección contra Incendios).

En lo que respecta a viviendas para porteros o guardianes, deberán cumplir las mismas condiciones que una unidad habitacional transferible de dominio, de conformidad a las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento citado, además de las condiciones de iluminación y ventilación necesarias y suficientes para sustentar a una persona.

3.4.3. Consideraciones para áreas comunales.

Las Áreas Comunales se encuentran intrínsecamente relacionadas con la Propiedad Horizontal y, más específicamente, con la misma definición de copropiedad: espacios destinados al uso exclusivo de todos los condóminos y, por lo tanto, su directa responsabilidad para su mantenimiento y conservación, es así que su correcta planificación en la etapa de diseño es tan importante como las propias unidades habitacionales.

Sin embargo, no todos los inmuebles que se encuentren bajo el régimen condominial requieren de áreas comunales o recreacionales diseñadas o simplemente destinadas a este propósito (podrán incluirse si el planificador o promotor así lo estima en el proyecto). Debido a esto, lo que sigue se desglosa en categorías previamente tratadas y otras más que se definirán. Se espera que esto facilite la comprensión de las normas a tratarse.

Conjuntos con menos de 7 unidades: Debido a la relativa dependencia de los propietarios de un conjunto condominial de menos de 7 unidades respecto a los servicios que se ofrecen en un vecindario, estos no requerirán de áreas comunales o recreacionales diseñadas y destinadas a estos fines, sin embargo pueden contar con ellas si el promotor así lo decide.

Conjuntos con 7 o más unidades: Se considerará necesario la existencia de espacios comunales y de recreación en conjuntos que posean a partir de 7 unidades, sean estas de vivienda, comercio, oficinas o usos relacionados (bodegas, edificios de estacionamiento, etc.) A partir de este número es mucho más práctico funcionalmente que el conjunto se separe en varios bloques pequeños o, en su defecto, un solo bloque de gran área. Éste incremento de área dificultará la interacción entre vecinos, además se habrá alcanzado una densidad que implique que el conjunto, a nivel de vecindad, dependa o pueda aprovechar cada vez menos de la infraestructura pública del barrio en el que se encuentra, requiriendo espacios para recreación y reunión de uso exclusivo.

Al hablar de otros usos, el problema es aún más claro pues, en aspectos como el aseo del inmueble, será necesario establecer acuerdos para cuando se requieran servicios externos. Dichos acuerdos se vuelven más complejos cuando incrementa el número de partes interesadas por lo que espacios de reunión se vuelven indispensables.

Para los conjuntos que cumplan estos requisitos, es necesario que incluyan dentro de su planificación un espacio para guardián o portero no menor a 9.5 m², la cual debe constar de una habitación y medio baño; o, en su defecto, de facilidades para guardianía externa, no menor a 5 m² que incluya medio baño. Cabe aclarar que este espacio es diferente al destinado a vivienda del guardián.

El área mínima para las salas de reuniones de copropietarios será de 20 m². Deberá contar con un área de servicio (mesón con lavaplatos y medio baño) y se requerirá cuando el conjunto tenga un mínimo de 7 unidades de vivienda, sin perjuicio del número de locales comerciales u oficinas que éste posea. Cuando el conjunto supere las 20 unidades de vivienda, se incrementará su área en 1 m² por cada unidad en exceso. Se aumentará una batería adicional una vez el local supere los 50 m² y, teniéndose 2 baterías, éstas se diferenciarán por sexos. A partir de los 100 m², se plantearán 2 baterías adicionales (una para varones y otra para mujeres) cada 100 m² de área útil del local. En edificios en altura se podrá ubicar este local en la terraza, ocupando hasta un 20% del área en planta del mismo, cumpliendo con un retiro de 5 metros desde el borde, mas no contará como un nivel adicional. En caso de requerirlo, se podrá dividir este local en 4 partes, con un área no menor a 10 m² (sin incluir los sanitarios) por cada uno.

Conjuntos con usos no residenciales: Como se mencionó anteriormente, vivienda no es el único uso que pueda presentarse en un proyecto de Propiedad Horizontal. Edificios de oficinas, Centros Comerciales, Estacionamientos y Bodegas pueden ser declaradas en Propiedad Horizontal. A excepción de un edificio de bodegas, todas estas edificaciones deberán contar con una sala de copropietarios con un área mínima de 20 m² y no mayor a 400 m² (1m² por cada 50 m² de oficinas o locales comerciales o 0.50 m² por cada unidad en edificios de Estacionamientos).

Se instalarán baterías sanitarias para el uso del público en los edificios de comercios cuando el área construida supere los 1000 m² y deberá disponerse, separando los sexos, de tal forma que no sea necesario desplazarse más de un nivel para acceder al mismo. Se requerirá un servicio completo para varones (inodoro, urinario y lavamanos) y otro para mujeres (inodoro y lavamanos) hasta los 400 m², duplicándose por cada 400 m² o fracción que supere esta área. En edificios de oficinas, se recomienda dos servicios sanitarios para el público (diferenciados por sexo) por cada planta destinada a dicho uso.

Los estacionamientos, en todos los usos en que sean necesarios, deberán cumplir los requerimientos para cada uso establecidos también en el citado cuerpo normativo.

Además de estos espacios, será necesario para todos los usos la presencia de una guardianía que cumpla con los requisitos mencionados en párrafos anteriores y una oficina de administración con un área no menor a 6m².

En edificios de uso mixto, se requerirá una guardianía, una sala de copropietarios y una oficina de administración por edificio; sin embargo, estacionamientos y baterías sanitarias se distribuirán por uso de acuerdo a las normas establecidas.

3.4.4. Consideraciones para áreas recreativas.

Las áreas destinadas a recreación deberán tener un mínimo de 12 m² por unidad de vivienda, independientemente del número de locales destinados a otros usos que se encuentren implantados en el conjunto. Los espacios comunales se podrán separar hasta en 2 partes siempre y cuando se encuentren en planta baja. Si este espacio no fuera suficiente, el 50% podrá emplazarse en terraza únicamente si existe un solo bloque en el conjunto y se encuentre debidamente diseñado para este fin y cuente con las seguridades necesarias, entre estas, un antepecho sólido de 1.20 m de altura y cerramiento transparente hasta los 2.30 m. Se permitirá que las terrazas abastezcan la totalidad del área destinada a recreación únicamente en el caso que la edificación en la que se requiere dichos espacios

haya sido sometida a una ampliación o sea una nueva declaración sobre una edificación en altura existente.

En caso de encontrarse situadas en terrenos afectados por márgenes de protección de ríos o quebradas, estas áreas podrán destinarse al uso recreacional siempre y cuando se estabilicen los taludes, cuenten con cercas de protección de 1.20 m de altura y se de tratamiento de encespedado y arborizado.

En el caso de los conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal, las áreas recreativas podrán separarse por unidad de vivienda en planta baja y formar parte de las áreas de uso exclusivo. En estos casos, deberán separarse mediante un cerramiento no mayor a 2 m de altura.

3.4.5. Consideraciones de circulaciones peatonales y vehiculares.

Circulaciones peatonales:

Para circulaciones peatonales, tanto horizontales como verticales, situadas en las áreas comunales interiores de un inmueble y donde estas den acceso a dos o más unidades habitacionales, sea en vertical o en horizontal, sus dimensiones no podrán ser menores a las establecidas para edificios de carácter público, es decir, 1.20 m.

Si en una sola planta se implantan más de dos unidades habitacionales con un acceso común, este será de 30 cm adicionales a los 1.20 m por cada unidad adicional a la que dicho pasillo abastezca.

Cuando dos o más plantas contengan más de 2 unidades habitacionales cada una, el ancho de la escalera que dé acceso a cada nivel deberá tener las dimensiones del pasillo de acceso a las unidades de cada piso, de acuerdo con la norma citada en el párrafo anterior.

Circulaciones vehiculares:

Los anchos de vías requeridos para un conjunto habitacional en desarrollo horizontal se manifestarán como la suma del ancho de los carriles y espacio para estacionamiento, denominado calzada más el ancho de las dos aceras laterales. El ancho de cada carril no será menor a 3 metros, el espacio de estacionamientos no será menor a 2,40 m y las aceras tendrán como mínimo 1.20m de ancho con un mínimo de circulación sin obstáculos de 0.90 m. A partir de las 10 unidades, se considera el mínimo de circulación sin obstáculos de 1.20 m.

3.4.6. Consideraciones para instalaciones.

Es recomendable que en edificaciones en desarrollo vertical, se realice un diseño de instalaciones sanitarias, eléctricas, telefónicas y demás, de tal manera que todas ellas se encuentren centralizadas, es decir, que converjan en un punto (o varios, dependiendo de las dimensiones del conjunto) de fácil acceso para mantenimiento exclusivo por tipo de instalación, preferentemente ubicado en un área comunal.

Los depósitos de basura y locales comunales de lavado y secado se emplazarán en conjuntos en desarrollo vertical. El primero será obligatorio a partir de las 10 unidades y contará con un área mínima de 3 m², ampliándose en un proporción de 3 m² por cada 20 unidades de vivienda, donde se encontrará un contenedor de basura que deberá ser de fácil acceso al servicio de recolección de basura y se situará a no menos de 6 metros de la cisterna o del acceso principal del edificio. El local de lavado comunal podrá reemplazar el espacio destinado a este fin en cada departamento, mas deberá contar con un área no menor a la necesaria para albergar a un aparato de lavado y secado por cada 2 unidades de vivienda.

Para conjuntos en desarrollo horizontal, todas las instalaciones y acometidas a las unidades deberán ser subterráneas, sobre todo en tramos donde existe arborización. Se ubicarán tapas de hormigón y hierro que permitan el acceso y mantenimiento al tendido de acuerdo a las especificaciones proporcionadas por las empresas proveedoras de los servicios de electricidad, telefonía y agua potable.

Cada conjunto susceptible de enajenarse en Propiedad Horizontal que supere las 5 unidades habitacionales deberá contar con aprobación de las empresas proveedoras de los servicios de energía eléctrica, telefonía y agua potable para garantizar que se pueda abastecer del servicio de manera constante y sin problemas a todos los condóminos.

3.4.7. Consideraciones para infraestructura adicional.

Los inmuebles que se encuentren en proceso de ser declarados en Propiedad Horizontal deberán cumplir con los siguientes requerimientos adicionales para su aprobación:

- Cuando el inmueble supere los cuatro niveles de altura deberá incluir instalaciones de reserva con capacidad de abastecimiento de agua potable de un día para toda la edificación y que incluya distribución con equipo hidroneumático para evitar pérdidas de presión. La reserva deberá localizarse de preferencia en terrazas o sobre el nivel de cubierta para facilitar la distribución del líquido y, en caso de existir, el equipo neumático y la cisterna deberían ubicarse en un área separada de los usos exclusivos, fácilmente accesible para su mantenimiento.

- Podrá considerarse un sistema centralizado de abastecimiento de gas licuado de petróleo con distribución por tubería a los locales que lo necesiten, siempre y cuando la instalación cumpla con la norma INEN 2260:2008 (Instalaciones de Gases Combustibles para Uso Residencial, Comercial e Industrial. Requisitos) y las normas de prevención de incendios requeridas para el caso (NEC-10 Parte 11: Seguridad Humana y Protección contra Incendios; no se plantea su equivalente del NEC-11 debido a que no existe una sección dedicada a este tema). Se recomienda su ubicación en un espacio separado a las áreas de uso exclusivo pero de fácil acceso para su mantenimiento. Éste sistema y los sistemas hidroneumáticos podrán ubicarse en el mismo espacio (¿?)
- Será obligatorio para los conjuntos, tanto en desarrollo horizontal como vertical, que superen las 20 unidades que cuenten con un buzón o casillero para el servicio de correos, separado por unidades habitacionales.
- Instalaciones para antenas de internet, radio y televisión deberán preverse para conjuntos de gran tamaño, a partir de 40 unidades, en desarrollo horizontal y vertical.

3.5. Concordancias entre el COOTAD y la Ley de Propiedad Horizontal.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD para abreviar, es una norma político administrativa que permite a los Gobiernos Autónomos Descentralizados establecer políticas y mecanismos de carácter técnico para la administración de sus territorios. La organización y administración de las formas de ocupación del suelo forman parte de estas atribuciones y, como tales, la Propiedad Horizontal no podía dejarse de lado dentro de este cuerpo normativo.

Si bien no se encuentra detallado de una forma exhaustiva ni necesariamente técnica como en la Ley de Propiedad Horizontal o en los Reglamentos de construcciones de cada ciudad, existen artículos muy concretos que no solo aclararían la utilidad de algunos de sus elementos (como las alícuotas de construcción y/o de terreno) sino que establecerían ciertos puntos de discusión respecto a determinados procedimientos complementarios para la aprobación de una declaratoria de Propiedad Horizontal.

En el Capítulo VIII sobre Régimen Patrimonial en su Sección Segunda: Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, uno de los artículos hace referencia a las áreas verdes dentro de un fraccionamiento de terreno de la siguiente manera:

“Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o

fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría.

Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.” (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011)

Ahora bien, de acuerdo al texto tal como se citó, no hay referencia a la Propiedad Horizontal. Sin embargo, en el Registro Oficial del día martes 21 de enero de 2014 se publica una reforma al COOTAD que sustituye, entre otros, el contenido del artículo citado por el que sigue:

*“Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la **división de suelo para fraccionamiento y urbanización**, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.*

*Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de **terreno a dividirse** no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.*

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su

normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.” (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2014)

Además de las aclaraciones pertinentes, la reforma presente añade un último punto pertinente a la Propiedad Horizontal donde, en resumen, un proyecto declarado en Propiedad Horizontal debe contar con un mínimo del 15% de su área útil de terreno declarado como área verde y/o comunal. Sin embargo, la Municipalidad de Loja aplica también la sección que indica que las áreas verdes o comunales se entregarán en su equivalente económico si el terreno que las albergaría no cumple un requisito de superficie mínimo. Pero el COOTAD muy claramente especifica que se aplicará para los predios a **dividirse**, y la Propiedad Horizontal no implica división o fraccionamiento de un terreno, además que por necesidad cuenta con áreas verdes y/o comunales, por lo que se cae en un doble aporte por parte de los promotores de proyecto en lotes menores a 1000 m² (donde por lo general se implantan Desarrollos Verticales) implicando costos sustanciales adicionales a los requeridos para la construcción.

Seguidamente, el COOTAD define los componentes que conforman el avalúo del terreno, y que constituye un aspecto muy importante para la comprensión de los procesos tributarios posteriores:

“Artículo 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.” (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011)

Complementariamente, define los procesos de tributación que amplían la comprensión del método que el Municipio viene ejecutando en la actualidad y, además, la importancia de las alícuotas en general dentro de la Propiedad Horizontal.

“Artículo 506.- Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.” (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011).

Como se puede apreciar, el COOTAD faculta que el cobro de las obligaciones impositivas de cada propiedad sean canceladas por cada uno de sus propietarios en función del porcentaje que les corresponda a cada uno, es decir, en función de la alícuota (que, debido a que el avalúo de la propiedad requiere el valor del área edificada y el del terreno, la alícuota también debe aplicarse a estos dos parámetros, dando origen a las alícuotas de construcción y de terreno) e implica la importancia de realizar un buen cálculo de las mismas durante el proceso de declaratoria. Empero, este artículo del COOTAD sugiere que existe otra opción para el cobro de impuestos a los propietarios que, de cualquier manera, implica una correcta aplicación de las alícuotas: un único pago del impuesto del predio y sus componentes (presumiblemente a través de su administrador) tras haber sido recaudado internamente dentro del conjunto. Aunque teóricamente resulte mucho más óptimo, la aplicación de éste método de cobranza implica que cada conjunto haya nombrado un administrador, puesto sobre el cual ya recae una responsabilidad más importante y un compromiso por parte de cada copropietario para cumplir sus obligaciones internas.

3.6. Procedimiento municipal para la aprobación de la propiedad horizontal.

Una vez cumplidos con los requerimientos de diseño y transcurrido el tiempo necesario para la construcción total del inmueble, es importante que la Municipalidad, como organismo rector de la planificación y ocupación del suelo urbano, confirme que la edificación cumple con lo establecido en los planos aprobados previamente y que, por ende, avale que el objeto arquitectónico es apto para ser habitado. Así, a más de los requisitos establecidos en las Ordenanzas existentes (como por ejemplo los certificados que otorga la Empresa de Energía Eléctrica, el Cuerpo de Bomberos y la Unidad Municipal de Agua Potable), la Municipalidad debe expedir un Certificado de Habitabilidad tras inspeccionar, por parte de un técnico de la institución, que tanto los espacios como la estructura e instalaciones cumplen con lo detallado en el Proyecto aprobado y sus documentos técnicos habilitantes complementarios.

Ya cumplida esta tramitología, se iniciará el proceso de declaratoria propiamente dicho. Algunos de los procesos, sobre todo los que se realizan en el apartado gráfico, son procedimientos estándar y, por ende, los más conocidos dentro de este campo por lo cual se tratará este aspecto con brevedad.

APARTADO GRÁFICO

Gráficamente, cada propiedad deberá indicarse con una textura y/o color diferente respecto a las demás de tal forma que se evite cualquier tipo de confusión respecto a los límites de la misma. Además, cada propiedad deberá estar enmarcada por una línea continua de un grosor adecuado que pasará por el eje de los muros que separen dos propiedades. Cuando

el muro separe una propiedad transferible de dominio de un área comunal de circulación (pasillos o escaleras), éste pertenecerá en su totalidad a la unidad habitacional excepto en casos donde el muro forme parte de la estructura de un ascensor, por ejemplo.

Cuando los espacios complementarios de una unidad, como estacionamientos o cuartos de lavado, se encuentren en diferentes áreas del conjunto pero se desee establecer que forman parte del espacio mencionado, llevarán el mismo patrón y/o color que éste.

De preferencia, los grosores de línea que diferencian paredes o ventanas, por ejemplo, de otros elementos constructivos, deberán eliminarse para mayor claridad y comprensión del proyecto, al igual que se debe proceder con las texturas de piso. Será opcional mantener el mobiliario, mas será necesario especificar el nombre de cada ambiente en planta. La numeración de peldaños en escaleras y su dirección también deberá mantenerse.

CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

Las propiedades que conforman el conjunto deberán enumerarse en un cuadro resumen y deberán llevar una numeración propia (por ej. "Propiedad 1", "Propiedad 2" o "Propiedad 101", "Propiedad 201", etc.). Deberá desglosarse especificando las partes individuales generales que conforman dicha propiedad manteniendo la numeración asignada a la misma: "Departamento 1", "Estacionamiento 1", "Lavandería 1", etc.

Este cuadro resumen, además, deberá especificar el área de la propiedad especificando el espacio útil de los componentes de la misma y la suma de las mismas. Las alícuotas, cuya forma de obtención será explicada más adelante, se asignarán únicamente a la Propiedad como conjunto en base al área total de ésta. Puede obtenerse las alícuotas de sus componentes como aclaración para indicar de donde nace ese valor pero no implica que estos espacios son propiedades independientes. Conviene diseñar el cuadro de tal manera que no existan confusiones a este respecto.

Las áreas comunales, y todo lo que se pueda considerar bajo esa figura, deberá constar en el cuadro resumen y deberá desglosarse de tal manera que se conozca las partes que lo conforman y detectar cualquier posible omisión. Cada espacio deberá contar con su área útil en metros cuadrados pero debe aclararse que no se asignará alícuota a **NINGUNO** de éstos locales puesto que implicaría que las áreas comunales se encuentran bajo la responsabilidad de una sola persona y, por ende, es susceptible de ser transferida de dominio, anulando la figura de copropiedad.

Llegados a éste punto, conviene detallar el proceso de obtención y asignación de las alícuotas. Dado que ya se conocen las áreas de cada espacio se deberán realizar dos

sumatorias: una de las áreas de uso exclusivo (o transferibles de dominio) sin contar con las áreas comunales, y otra que incluya éstas últimas. La primera de estas sumatorias es la que permitirá obtener las alícuotas y la segunda, además del dato informativo que representa el área total de construcción, servirá a futuro para la aplicación de las obligaciones tributarias del conjunto a los copropietarios.

Ahora bien, las alícuotas siempre vendrán dadas en porcentaje y se obtienen mediante una regla de tres simple: el área de la propiedad por 100, dividido entre la sumatoria de las áreas de uso exclusivo. El resultado será la alícuota de la propiedad y deberá ubicarse en el espacio correspondiente en el cuadro resumen que llevará como título "Cuadro de Áreas y Alícuotas". Por ejemplo: una propiedad (su uso no es importante para este punto) cuenta con un área de 86 m² dentro de un conjunto que cuenta con un área construida de 980 m², de los cuales 860 m² pertenecen a las áreas de uso exclusivo, y los restantes 120 m² corresponden a las áreas comunales (circulaciones y similares). Para el cálculo de las alícuotas, en concordancia a lo mencionado anteriormente, se tomará el valor de 860 m². Dividiendo la superficie de la propiedad (86 m²) para 860 m² se obtiene 0,1. Para conseguir este valor como porcentaje, se multiplicará por 100, encontrándose que aumenta a 10, o en otras palabras, el área de la propiedad es el 10% del área de uso exclusivo del conjunto. Éste es el valor de la alícuota.

En lo que respecta al área útil de la edificación, esta se mantiene como un punto de referencia tributario en el sentido que el avalúo de la edificación, y por ende sus cargas tributarias, se relaciona multiplicando un valor constante de construcción por el área edificada, en estos casos, áreas de uso exclusivo y áreas comunales. Este valor se distribuye a cada copropietario en función del porcentaje asignado al mismo en su respectiva alícuota, obteniéndose así el valor no solo de su propiedad exclusiva sino también su responsabilidad sobre las áreas comunales. Es decir, y continuando con el ejemplo detallado anteriormente, si al dueño de la propiedad anterior le corresponde una alícuota del 10%, aunque este haya sido obtenido a partir de las áreas de uso exclusivo, significa que también le corresponde un 10% de las áreas comunales mas no como propiedad sino como responsabilidad para su mantenimiento y conservación. En síntesis, le corresponde hacerse cargo de un 10% del área total del conjunto.

El costo de mantenimiento de estas últimas, parte de un procedimiento similar, solo que se reemplaza el avalúo del conjunto por el costo de la intervención a realizarse. De esta manera, se asegura una intervención justa y proporcional de los copropietarios respecto a cualquier actividad a efectuarse en la propiedad. Por ende, al propietario con alícuota del 10%, le corresponderá sufragar el 10% del costo de cualquier acción realizada a la edificación. Éste

proceso no se aplicará, sin embargo, cuando las intervenciones se realicen exclusivamente al interior de una propiedad, en cuyo caso el costo de la misma, una vez cuente con la autorización del condominio y la Municipalidad según el caso, será sufragado en su totalidad por el beneficiario de la misma.

Existe un aspecto adicional en lo relacionado con las alícuotas, que merece especial atención: la separación entre alícuotas de edificación o construcción y las alícuotas de terreno. El proceso arriba descrito se aplicaría para la obtención de la alícuota de construcción y para la de terreno se entendería que existe un procedimiento diferente. En teoría, la alícuota debería tener el mismo valor, por la sencilla razón que lo único que cambia entre el área de construcción y el área de terreno es la cantidad sobre la cual se aplica la división mas no varía la proporción de ocupación de cada unidad, a excepción de los casos en que se establezca exclusividad de uso de áreas no edificables en planta baja tales como los retiros o áreas de jardinería y patios posteriores y/o huertos. Tomemos como ejemplo un conjunto de 2 propiedades, una por planta, con áreas similares (107 y 127 m² respectivamente, una será mayor por la necesidad de incluir una circulación vertical exclusiva para la propiedad de planta alta) implantada sobre un terreno de 9m de frente y 20 de fondo (180m²) pero que, debido a la normativa de retiros, sólo se ha ocupado 117m² en planta baja. Mediante el procedimiento detallado en párrafos anteriores, obtenemos que a la propiedad de 107m² le corresponde una alícuota de construcción de 45,73% y a la de 127m², una de 54,27%. Si las áreas destinadas a retiro fueran declaradas como áreas comunes, las alícuotas de terreno serían las mismas que las de construcción, puesto que ambos usufructúan del terreno de manera proporcional. Pero ¿qué ocurriría si, por mutuo acuerdo, los retiros se convierten en propiedad exclusiva del propietario 1 (restando, por supuesto, un área que serviría de acceso al propietario 2)? No sería justo que, encontrándose privado del uso del mismo, el propietario 2 tuviera que responder por el terreno en mayor proporción que el que sí lo utiliza (al propietario 2 le corresponde la alícuota de 54,27%) por lo que un nuevo procedimiento para el cálculo de las alícuotas de terreno se hace necesario pero en el que, al menos en primera instancia, las alícuotas de construcción deberán haberse obtenido en instancias anteriores. Así, con las alícuotas de cada propiedad aplicada al **área construida en planta baja** se obtendrán dos nuevos valores que vienen a ser el porcentaje de terreno que corresponde a cada propiedad, sin contar con los retiros.

Tabla 3. Obtención del Área proporcional de terreno correspondiente a las 2 propiedades que forman el conjunto.

PROPIEDAD	ÁREA DE PROPIEDAD	ALÍCUOTA	PORCENTAJE DE TERRENO
-----------	-------------------	----------	-----------------------

Propiedad 1	107 m ²	45,73%	53,5 m ²
Propiedad 2	127 m ²	54,27%	63,5 m ²

Fuente y Elaboración: el autor.

Entonces, hasta aquí tenemos las áreas proporcionales a los 117 m² de planta baja pero aún tenemos los otros 63m² de los retiros sin asignar. El retiro posterior, de 4m de fondo, posee un área de 36m² y el frontal, de 3m, cuenta con 27m². Como mencionamos, el propietario 1 posee exclusividad sobre los retiros, pero el frontal no puede pertenecerle en su totalidad: una franja del mismo debe asignarse al propietario 2 que le permita ingresar a su propiedad, para efectos de este ejemplo, 3m de frente para ingreso de un vehículo, con un área total de 9m² para el propietario 2 y los restantes 18m² y los 36m² del retiro posterior para el propietario 1. Estas áreas se sumarán a sus respectivas propiedades quedando de la siguiente manera.

Tabla 4. Las áreas obtenidas en la tabla anterior se aplican únicamente al área construida en planta baja. Debido a la exclusividad de áreas de terreno, deben añadirse estas a las propiedades que correspondan.

PROPIEDAD	PROPORCIÓN DE TERRENO	ÁREA DE RETIRO CORRESPONDIENTE	ÁREA TOTAL
Propiedad 1	53,5 m ²	54 m ² (18 + 36)	107,5 m ²
Propiedad 2	63,5 m ²	9 m ²	72,5 m ²

Fuente y Elaboración: el autor.

Obtenidos estos valores, el proceso de obtener las alícuotas de terreno es el mismo que para las de construcción, en este caso dividiéndose para el área total de terreno como se explica en el siguiente cuadro.

Tabla 5. Las áreas de terreno ya no son proporcionales a las de la propiedad, así la alícuota de terreno obtenida por cada propiedad variará notablemente respecto a la de construcción.

PROPIEDAD	ÁREA PROPORC. TOTAL	ÁREA DE TERRENO	ALÍCUOTA DE TERRENO
Propiedad 1	107,5 m ²	180 m ²	59,72%
Propiedad 2	72,5 m ²	180 m ²	40,28%

Fuente y Elaboración: el autor.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

En los distintos procesos de Propiedad Horizontal, uno de los elementos integrales a nivel jurídico es el Reglamento de Copropiedad el cual, tal vez erróneamente denominado así, no es otra cosa sino una traducción o transcripción al lenguaje escrito de todo lo que se

desarrolló a nivel gráfico y técnico en los planos y cuadro de áreas y alícuotas, por lo tanto su valor se orienta más hacia los Registros Notariales y de la Propiedad.

Éste Reglamento, que no debe confundirse con el **Reglamento Interno de Copropiedad**, realiza una descripción de los linderos de cada propiedad con el nombre asignado a la misma en el plano desarrollado con anterioridad (Propiedad 1, Propiedad 102, etc.), es decir, con qué otras unidades o terrenos limita por los cuatro puntos cardinales con sus respectivas dimensiones, su respectiva área útil y el nivel o planta en la que se encuentra cada uno de sus componentes. Adicionalmente se reproduce el cuadro de áreas y alícuotas integralmente.

Debido al carácter jurídico de éste documento, y dado que servirá como base a las escrituras de propiedad de cada unidad por lo que es necesario que se compruebe la validez de todo el proceso, es considerado necesario que se especifiquen como antecedentes, los diferentes pasos o transferencias del predio en que se implanta el proyecto hasta su llegada a manos del promotor de la Propiedad Horizontal.

A nivel de responsabilidades, éste reglamento establece aquellos lineamientos generales relacionados con el uso a darse a la propiedad (basadas en la descripción de los límites de las unidades y el establecimiento de la correspondencia entre las alícuotas y las obligaciones de los propietarios). El **Reglamento Interno**, mencionado anteriormente, se diferencia en que éste se establece una vez realizada la primera asamblea de copropietarios (entendiéndose que se efectúa una vez concluida la edificación y realizadas las transferencias de dominio) y establece, de mutuo acuerdo, las bases para el correcto funcionamiento de la comunidad (nombramiento de administradores, todo lo relacionado con expensas, métodos para llegar a acuerdos, mantenimiento de las áreas comunes, etc.)

3.7. Procedimiento de registro catastral.

En el análisis de casos realizado en el primer capítulo de éste trabajo, se encontró que uno de los causantes de los problemas en el control de los procesos que conlleva una declaratoria de Propiedad Horizontal se encuentra en un incorrecto registro catastral que se produce como consecuencia de una incorrecta aprobación.

En la actualidad, el Municipio de Loja asigna una ficha catastral a cada unidad transferible de dominio bajo una clave única para el conjunto, diferenciando cada propiedad con los dos últimos números de la clave catastral (que en una propiedad común, como una vivienda unifamiliar, termina en 00. Éste proceso funciona en el sentido que permite individualizar las unidades y asignarlas a su legítimo propietario, utilizando los valores de las alícuotas para

calcular sus obligaciones tributarias que, tal como explica el COOTAD en su artículo 495, se basará en el valor del terreno y la edificación.

El problema usualmente se encuentra en el análisis y comprensión de las declaratorias para asignar las claves de propiedad. Como se estudió en el apartado 1.1.3., los diferentes componentes de una propiedad horizontal pueden no encontrarse cohesionados en el Cuadro de Áreas y Alícuotas (es decir, que un estacionamiento y/o bodega que en la práctica se encuentre asignada a un departamento no presente una referencia que lo vincule como tal), dando lugar a posibles confusiones respecto a la pertenencia del espacio. Esto será especialmente cierto en declaratoria “antiguas” donde, por falta de conocimiento técnico y práctico dado por la época, existen propiedades registradas de esta manera en el Catastro por los encargados de este proceso que, por las mismas razones y por falta de una normativa que les faculte, no se les permite corregir estas eventualidades.

Y esto es, precisamente, lo que debería hacerse. El hecho que una declaratoria haya sido aprobada con errores no implica que el error deba perpetuarse, sobre todo si la separación de propiedades detallada en el ejemplo va en contra de lo que establece las Leyes y Ordenanzas vigentes respecto a los espacios necesarios por unidad; y los documentos jurídicos de propiedad, como las escrituras, establecen la correspondencia entre espacios que, en el documento técnico no se encuentran relacionados.

Obviamente, esto no implica que el Registro Catastral (o ninguna otra instancia, en tal caso) deba actuar como fiscalizador de las instancias que aprueban los proyectos de Propiedad Horizontal (regresándolos u obstaculizando los procesos): si por alguna razón una Declaratoria con inconsistencias es aprobada por la Municipalidad y los puntos en discordia no son “solucionables” mediante un proceso que no modifique la Declaratoria o vulnere las escrituras o la ordenanzas, el proyecto continuará por las instancias correspondientes.

3.8. Consideraciones finales: mantenimiento y conservación de las propiedades.

Los aspectos del mantenimiento de una Propiedad Horizontal, sobre el papel, son unos de los más importantes y que más sirven para definirla y separarla de las demás formas de propiedad: el ejemplo claro de la vida en comunidad que se preocupa por el bienestar de todos sus integrantes. Sin embargo, es el que, comúnmente y sobre todo en los casos de Propiedades Horizontales en ampliaciones y algunos de interés social, menos se cumple.

Las molestias son evidentes: reuniones de copropietarios, nombramiento de administradores (y para el elegido, las responsabilidades que acarrea el cargo), gastos adicionales a las cargas impositivas establecidas por los Municipios y obras que,

dependiendo de la magnitud, pueden resultar estorbosas para el desarrollo normal de la vida dentro del conjunto; molestias que, en sí, son comunes a todos los tipos de propiedades.

Otro aspecto conflictivo radica en el pago de las obligaciones de los copropietarios que, a pesar que se encuentran descritas en los Reglamentos de Copropiedad, no existe figura legal y, sobre todo, mecanismo que permita a los administradores obligar a los condóminos a realizar los pagos requeridos por lo que, en caso de necesitar por ejemplo una reparación integral de las instalaciones del conjunto y se presente la situación que ciertos copropietarios no desean (o inclusive no les es posible en ese momento) cancelar los valores solicitados para el trabajo, poco podrá hacerse al respecto.

Una posible solución a sugerirse sería plantear la intervención de la Municipalidad cuando, de determinarse que el inmueble necesita la realización de trabajos de mantenimiento o reparación, ésta notifique a los copropietarios de la necesidad de llevar a cabo los mismos, so pena de sanciones que serían cobradas de forma proporcional a su alícuota durante el siguiente pago de sus obligaciones tributarias, como pueden ser los servicios de Agua Potable o el valor del impuesto al Predio Urbano o a través de la vía coactiva.

Una decisión de estas características se encuentra respaldada en la legislación ecuatoriana, concretamente el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que incluye entre las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales el *“regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”* (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011).

En conclusión, podemos determinar que aunque lo ideal es que ninguna de las partes involucradas en la Propiedad Horizontal rehuya sus responsabilidades, la posibilidad existe y, por esa razón, deben plantearse medidas que dificulten la presencia de estos problemas. La vía judicial puede dar una solución a las disputas entre vecinos; de hecho, será la única salida cuando el inconveniente se presente por desacuerdos entre las obligaciones que deben cumplir los condóminos. Sin embargo, al intervenir una entidad externa que obligue a todos los condóminos a cumplir con sus responsabilidades de acuerdo a las proporciones que les corresponden, se constituye en una salida más directa y en los mejores intereses para la convivencia pacífica del conjunto.

3.9. Conclusiones del capítulo.

Los puntos tratados a lo largo del presente capítulo constituyen los criterios que el autor considera necesarios a ser tomados en cuenta al momento de realizar un proyecto de

Declaratoria de Propiedad Horizontal de una edificación o conjunto habitacional. Si bien es cierto que incrementa los requerimientos para este tipo de propuestas, también implica un mayor cuidado por parte de los profesionales al momento del diseño y de los técnicos municipales encargados de la aprobación del proyecto arquitectónico, puesto que a lo largo de esta primera parte de la propuesta se traslada un gran porcentaje de importancia de la tramitología del proceso hacia el diseño de los espacios, sobre todo los de uso común.

La razón para esta decisión se basa en que la Propiedad Horizontal busca y se orienta hacia una forma de vida en comunidad, la cual se expresa de la manera más clara en las áreas comunes, es así que su correcto funcionamiento no puede tener una importancia menor al de los espacios privados. Pero debido al hecho que los criterios de diseño para las áreas de uso exclusivo se encuentran detalladas en otras Normas de acuerdo al uso, sería redundante e innecesario replicarlas en un cuerpo normativo enfocado a la Propiedad Horizontal. Si a esto le sumamos la inexistencia de criterios de diseño para los espacios comunales relacionados directamente a la figura condominial, se hace necesario un enfoque en este sentido.

Esto constituye únicamente la base conceptual sobre la que se va a desarrollar un proyecto por lo que, para evitar cometer los errores detallados en el primer capítulo del presente estudio, se hace necesario un aporte metodológico concreto con la finalidad de servir al mismo tiempo de guía y formato para los profesionales inmersos en el proceso (tanto proyectistas como revisores) como documento informativo para los ciudadanos interesados en acogerse a esta figura de propiedad. Dicho aporte se planteará en el siguiente capítulo, segunda parte de la propuesta del trabajo.

**PROPUESTA 2: PROCEDIMIENTO PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

4.1. Introducción.

Se ha establecido ya los lineamientos que deben regir la Propiedad Horizontal en el capítulo anterior con la idea no solo de facilitar el proceso de declaratoria sino también con el propósito de dar a entender que la Copropiedad de un inmueble va más allá de la figura jurídica de la propiedad: la razón de que sea el profesional de la arquitectura el que realice este trabajo radica en que, más allá del conocimiento de las normas, influye en un amplio porcentaje el manejo y dominio de los criterios espaciales que conforman el conjunto. ¿Por qué deben incluirse ciertos espacios separados dentro de una propiedad (estacionamientos, lavanderías, etc.)? ¿Por qué las áreas comunes no deben llevar alícuota? ¿Qué espacios se consideran áreas comunes y qué aspectos deben cumplir para considerarse como tal? ¿Por qué algunos conjuntos deben incluir espacios e infraestructuras que no son necesarios en otros conjuntos? Éstas son preguntas que, al final, tienen mucho que ver con la práctica diaria de la arquitectura y su manejo de las necesidades funcionales y espaciales del individuo.

Sin embargo, también los profesionales de la arquitectura dependen del conocimiento cabal de las normas legales para poder ejecutar correctamente un proyecto de esta categoría. Hemos observado en el primer capítulo del presente estudio que la falta de dominio de las normas de la Propiedad Horizontal, tanto por arquitectos como por otros profesionales de instancias posteriores (notarios, registradores de la propiedad) ha llevado a la incorrecta aprobación de los proyectos y posteriormente obstaculizar los intentos por corregir casos mal aprobados mediante una Ordenanza que se encontraba en franca oposición a la Ley de Propiedad Horizontal.

Siendo conscientes que plantear recomendaciones teóricas no contribuye de manera significativa a mejorar la situación descrita, el presente trabajo, en su último capítulo, se propone explicar de la manera más clara y concisa posible el procedimiento que, a juicio del autor, debe seguirse para cualquier tipo de proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal aplicando los lineamientos expuestos en el capítulo anterior, constituyéndose así en un Manual de Procedimiento que estandarice o unifique los pasos para el desarrollo de una Declaratoria y beneficie principalmente a los profesionales de la arquitectura en proceso de formación, introduciéndolos en un aspecto importante de la futura actividad laboral.

4.2. Requisitos previos a la aprobación de una declaratoria de propiedad horizontal.

Como se explicó anteriormente, la Propiedad Horizontal solo puede aplicarse a un objeto arquitectónico edificado o en proceso de edificación por lo que se entiende que éste debió haber sido aprobado en primera instancia para dar paso a su construcción. Sin embargo, o debido a eso, debe existir mayor cuidado al momento de la aprobación de inmuebles que

presenten la potencialidad de ser enajenados en condominio. En el capítulo anterior se establecieron los criterios de diseño que deben cumplirse al momento de proyectar un conjunto que se vaya a Declarar en Propiedad Horizontal y, mientras resulta evidente que su cumplimiento garantizaría un conjunto confortable, el hecho de reconocer que su potencialidad implica que debe apegarse a estas normas es lo más importante.

En algunos casos, el inmueble no se declarará en Propiedad Horizontal y su usufructo se efectuará mediante la figura del arriendo. A pesar de esto, el hecho que existan varias unidades habitacionales no debería eximir de la necesidad que estas cuenten con las comodidades necesarias para que califiquen como tales: en los infames “conventillos” que aún existen en nuestra ciudad, los arriendos de los “cuartos”, sobre todo en casas antiguas, suele implicar que un solo baño sea compartido por los ocupantes de varios “cuartos”. Asimismo, edificios que ofertan arriendo de oficinas presentan el mismo inconveniente: un baño compartido con otros arrendatarios.

Por lo tanto, al momento que un profesional ingresa su proyecto, los técnicos municipales a cargo deben observar en los planos constructivos el número de unidades que puedan denominarse independientes (que cuenten con *“por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio”*, en el caso de vivienda; un baño dentro del local habitable para oficinas y comercios) para que, en caso de existir, proceda a verificar que cumplen con los requisitos de diseño planteados en el capítulo anterior.

El proceso de aprobación de la edificación, además del cuidado que debe tenerse respecto a las unidades habitacionales, no difiere en mayor medida del proceso para viviendas unifamiliares y similares. Los requisitos adicionales, como los proyectos estructurales y de instalaciones, así como los certificados de factibilidad son obligatorios e ineludibles.

Sin embargo, un paso adicional debe realizarse al finalizar la construcción del inmueble que faculte al propietario realizar los traspasos de dominio o los contratos de arrendamiento: tras comunicarse a la Municipalidad a la unidad correspondiente, éste enviará un técnico a realizar una inspección que le permitirá comprobar que la edificación se concluyó siguiendo de manera exacta los planos arquitectónicos. Pero debido a que por su extensión estos proyectos implican estudios adicionales realizados por personas especializadas (sobre todo el que respecta la estructura) dificulta su comprobación por parte de la Municipalidad. Cuando existió un estudio previo a la aprobación del proyecto de edificación, sea para un proyecto nuevo o para una ampliación (de acuerdo a lo propuesto en el capítulo precedente), el técnico encargado de la inspección asumirá que éste fue respetado: la Municipalidad no podrá hacerse cargo de la negligencia de la instancia que no respetó el estudio, siendo éste el

responsable de la integridad de la edificación. Por otro lado, el requisito de estos estudios a partir de edificaciones que superen los 200 m² de superficie edificada es relativamente reciente por lo que un edificio construido antes de la vigencia de esta norma, cuyo propietario desee declararlo en Propiedad Horizontal (o modificar una declaratoria existente), no contará con ninguno de estos estudios. En ese caso, la Municipalidad ordenará al propietario como requisito previo a la aprobación de la Declaratoria un estudio de factibilidad estructural, de instalaciones y demás que sean requeridos.

Si se determina que se cumplen con estos aspectos de manera satisfactoria, la Municipalidad expedirá un Certificado de Habitabilidad con el que se podrán realizar los procesos posteriores que el propietario estime convenientes.

4.3. Desarrollo de la declaratoria.

El inicio del proceso de realizar una Declaratoria de Propiedad Horizontal posee una progresión bastante lineal que puede ser desglosada en pasos, cada uno agrupado de acuerdo a los documentos que son necesarios para la aprobación del proceso (1. Planos de Propiedades, 2. Cuadro de Áreas y Alícuotas y 3. Reglamento de Copropiedad):

4.3.1. Planos de propiedades.

Este documento es el apartado técnico básico que debe ser realizado con la mayor exactitud pues permite, a nivel gráfico, delimitar las propiedades que componen el conjunto y cuantificar sus áreas que, a su vez, sirven de base para obtener las Alícuotas de las propiedades. Para concluir este apartado es importante seguir los siguientes pasos:

- Definición de las propiedades: Es indispensable realizar una correcta separación de las propiedades con la finalidad de evitar algunos de los errores descritos en el primer capítulo del presente trabajo. Más allá de los linderos (límites físicos y/o legales) de cada propiedad, la definición de las propiedades debe concentrarse en si esta es un cuerpo único o posee espacios complementarios ubicados en diferentes zonas físicas del conjunto edificado. De ser este último el caso, debe asegurarse su ubicación exacta para obtener una medición correcta de las áreas individuales y totales de la propiedad.
- Representación gráfica de las propiedades: Los linderos pasan a primer plano en este paso y se representará con una línea gruesa de cualquier color: cuando los muros que delimitan la propiedad dan hacia el exterior o hacia un área comunal (como un pasillo o escalera), la mencionada línea incluirá dichos muros; si uno de los muros, en cambio, es colindante, es decir, compartido con otra propiedad, la línea límite la atravesará por su eje, evitando exclusividades o deslinde de responsabilidades (por ejemplo, en caso de filtraciones de agua o agrietamientos) de uno u otro propietario sobre el

mantenimiento de la misma. El mismo procedimiento se llevará a cabo si el muro delimitante se comparte con el muro perimetral del foso del ascensor.

- Para los espacios que no cuentan con límites físicos, como los estacionamientos, las líneas limitantes seguirán el contorno referencial dado por las dimensiones o elementos gráficos del mismo representados en los planos. Finalmente, y dado que los planos de la Declaratoria de Propiedad Horizontal deben ser lo más claros posibles y, por lo tanto, el aspecto constructivo/espacial (que ya fue aprobado en primera instancia) pasa a segundo plano, la superficie que comprende cada propiedad dentro de los límites previamente dibujados se deberá cubrir con una textura y/o color diferente al de las demás pero igual al de la línea de contorno, de tal manera que ninguna pueda ser confundida con otra. Se exceptúan los espacios complementarios a la propiedad principal pues estos deben ser identificados como parte de esta: la única forma de conseguirlo es que todos los espacios relacionados estén marcados de la misma forma.
- Las áreas comunales, incluyendo pero no limitadas a las circulaciones horizontales y verticales, deben señalarse con un único color y textura. Dentro de las áreas comunales pueden incluirse las áreas ubicadas bajo un ducto de iluminación/ventilación si y solo si son accesibles para varias unidades a modo de patio. Si es accesible para una sola unidad bien puede adjudicarse como área a esta última pero el espacio aéreo de este ducto no puede tener propietario y, por ende, se deberá prohibir edificar en estos espacios a futuro.

4.3.2. Cuadro de áreas y alícuotas.

Antes de determinar el valor de las alícuotas conviene reiterar y aclarar una condición básica para la obtención de estos valores. Dada la importancia que poseen dentro del proceso de Declaratoria, es quizás el aspecto indispensable a obtenerse correctamente.

Una vez obtenidas las áreas de cada propiedad individual se deben realizar una serie de sumatorias cuya extensión variará de acuerdo a la complejidad del proyecto pero que se puede reducir a tres: la sumatoria de **áreas de propiedades** (es decir, de cada propiedad con sus espacios complementarios), sumatoria de **áreas de uso exclusivo** (el área de todas las propiedades, sin áreas comunales) y la sumatoria del **área construida** (las áreas de uso exclusivo más las áreas comunales; no se incluyen las áreas comunales abiertas o exteriores, únicamente las que se encuentran dentro del edificio). El área de terreno igualmente puede dividirse en dos puntos: el **área de construcción en planta baja** (es decir, el área que ocupa el contorno de la o las edificaciones) y el **área total del terreno**. Las alícuotas a su vez se dividen en dos tipos: **alícuotas de construcción** y **alícuotas de terreno** que, como sus

nombres indican, son porcentajes de responsabilidad aplicados a la edificación y al terreno, respectivamente.

Para obtener las alícuotas de construcción, se debe considerar únicamente el valor de la sumatoria de áreas de uso exclusivo, siendo el área construida un dato informativo para fines legales y tributarios, pero igualmente necesario. Para las alícuotas de terreno, usualmente los valores serán iguales que las alícuotas de construcción, con excepción de casos puntuales en los que un propietario posea exclusividad de uso de determinadas áreas del predio, en cuyo caso se sumarán las áreas adicionales al área de terreno de las propiedades respectivas que se obtendrían aplicando las alícuotas de construcción a la superficie edificada en planta baja, tras lo cual se aplicaría nuevamente el procedimiento para obtener las alícuotas, en este caso relacionado con el área total del terreno.

Por otro lado, pueden presentarse casos en que un conjunto esté conformado por varios bloques edificados, el proceso variará únicamente por su extensión: se realizará la sumatoria descrita en párrafos anteriores con TODAS las propiedades, independientemente de si pertenecen a bloques diferentes, y el cálculo de áreas y alícuotas se efectuará como si se tratara de un único bloque.

(Al analizar el formato de Cuadro de Áreas y Alícuotas que propone el Municipio de Loja, nos encontramos con algunas clasificaciones que no se encuentran correctamente definidas acorde a las Ordenanzas o la Ley.

En el cuadro que se presenta a continuación se muestra el formato real establecido por la Municipalidad donde se puede apreciar que existe una división de áreas adicional a la conocida: Área de Construcción y Áreas de Uso Exclusivo; ambas dentro de las Áreas de Uso Exclusivo (o transferibles de dominio para evitar confusiones respecto a la nomenclatura actual) y las Áreas Comunes.

Analizando dicho cuadro se puede obtener como resultado que los criterios que se aplican (o, por lo menos, intentan aplicarse) tienen concordancia con temas tratados previamente, sobre todo los que respectan las alícuotas de terreno: la división existente se plantea como una separación entre las áreas transferibles de dominio y las áreas comunes que se cuentan dentro del área edificada y aquellas que no (por ejemplo, garajes que se encuentran ubicados parcial o totalmente sobre los retiros, terrazas, retiros propiamente dichos, etc.).

Sin embargo, parece existir un conflicto en lo referente a las categorías a las que debe incluirse determinado espacio y el nombre que debe asignarse a las áreas que no se cuentan dentro del área edificada. Por ejemplo, se puede apreciar que se toman de manera correcta

el “Patio posterior” en la Propiedad 1 y el “corredor externo” y “terracea” dentro de las áreas comunales, bajo la categoría “áreas de uso exclusivo”; sin embargo, también se encuentra dentro de ésta categoría espacios como “garajes” y “lavanderías” en las demás Propiedades.

Tabla 6. Formato de Cuadro de Áreas y Alícuotas.

ITEM	AREA DE CONSTRUCCION (m2)	A. DE USO EXCLUSIVO (m2)	ALIC. DE CONSTRUCCION (%)	AREA DEL TERRENO (m2)	ALIC. DE TERRENO (%)
PROPIEDAD 1					
Departamento 1 N= +0.00	65,38		24,64	99,23	35,10
Bodega 1	2,50				
Patio Posterior		51,82			
Garaje 1		15,50			
Subtotal	67,88	67,32			
Total	135,20				
PROPIETARIO 2					
Departamento 2 N=+3.00	101,32		37,69	92,64	32,77
Bodega 2	2,50				
Tendedero 2		6,45			
Garaje 2		15,95			
Subtotal	103,82	22,4			
Total	126,22				
PROPIEDAD 3					
Departamento 3 N=+6.00	101,26		37,67	90,81	32,13
Bodega 3	2,50				
Lavandería 3		6,53			
Garaje 3		13,44			
Subtotal	103,76	19,97			
Total	123,73				
TOTAL AREA NETA (sin AC)	275,46	385,15			
AREAS COMUNALES					
Acceso	5,61				
Corredor externo		14,68			
Circulación y acceso en PB	10,78				
Circulación y acceso en 1ra PA	9,46				
Circulación y acceso en 2da PA	6,16				
Terraza		174,07			
Subtotal	32,01	174,07			
Total	206,08				
TOTAL DE EDIFICACION	307,47		100,00	282,67	100,00

Fuente y Elaboración: GAD Municipal de Loja

El problema se encuentra en el hecho que a) el nombre de cada subcategoría no es lo suficientemente claro (por no decir directamente confuso), y b) no se define propiamente qué cuenta como área edificada y que no. Para solucionar este problema se propone lo siguiente: señalar las dos categorías principales que reconoce la Ley de Propiedad Horizontal: Áreas de Uso Exclusivo y Áreas Comunales y, dentro de estas, contar con las subcategorías: Área Edificada o Construida (manteniendo el nombre existente) y renombrar la otra con la denominación de Área No Edificada. Así, respondiendo al segundo problema, la confusión se aclararía realizando una definición bastante simplificada de cada una:

- Áreas Edificadas: Son todas aquellas que se encuentran dentro de los límites de los retiros de la edificación (incluidas las áreas de volados). Se incluyen todos los espacios que se encuentren en subsuelos, así como los espacios delimitados físicamente que se encuentren en terrazas (como las lavanderías).
- Áreas No Edificadas: Son todos los espacios, exclusivos o comunales, que se encuentren sin límites físicos en las áreas de retiro, patios y terraza.

Aclarado éste aspecto, encontramos que se pueden plantear algunos ajustes al formato expuesto anteriormente: para empezar, se deberá aclarar si los garajes se encuentran en subsuelo o en los retiros, en cuyo caso su área se asignará a las Áreas Edificadas o No Edificadas según corresponda; las lavanderías, incluso encontrándose en la terraza del edificio, se contarán como Áreas Edificadas, principalmente si se encuentran con delimitaciones físicas. Como aclaración adicional, los balcones accesibles desde una única propiedad se contarán dentro del Área Edificada del cuerpo principal de la misma (Departamento, Oficina, Local Comercial, etc.) sin necesidad de desgloses específicos que resultan intrascendentes.

4.3.3. Reglamento de copropiedad.

El Reglamento de Copropiedad, entendiéndose como la traducción a lenguaje jurídico del proceso técnico llevado hasta el momento, debe contener lo siguiente:

- Propietario del predio o parte interesada en llevar a cabo la Declaratoria.
- Ubicación e historia inmediata del predio, incluyendo, en caso de ser unificación de dos o más lotes, la fecha en que se realiza la misma. Esta información se resume a partir de la que consta en las escrituras de propiedad del inmueble.
- Cada propiedad deberá detallarse por separado, con los espacios que lo integran separados por planta (en caso de encontrarse distribuida en varios niveles), la cual deberá contar con su cota de nivel, área de construcción y de terreno con sus respectivas alícuotas y linderos (propiedades y/o calles con las que limita cada

unidad). Las áreas comunales se detallarán de manera similar, si bien por separado (acceso principal, circulaciones horizontales, etc., con los mismos datos que las unidades transferibles de dominio); debe recordarse que éstas no poseen alícuota.

- Las tablas de áreas y alícuotas deberán transcribirse en este documento.
- A continuación se establecen los derechos y obligaciones de los copropietarios que incluyendo, pero no limitándose, al uso de cada propiedad, los procedimientos para llevar a cabo reuniones, elecciones de administradores y pagos de obligaciones y bajo qué conceptos se llevarán a cabo, etc.

4.4. Procedimiento de aprobación de declaratoria.

Teniendo concluidos los documentos citados previamente, es factible realizar el proceso de ingresarlos para llevar a cabo su aprobación. Para este efecto, son requeridos por la Municipalidad una serie de documentos que se encuentran detallados en la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato del cantón Loja, así como los requisitos adicionales propuestos por este estudio cuya importancia fue descrita en apartados anteriores y otros que son exigidos en la actualidad pero que no constan necesariamente en la ordenanza vigente:

- Solicitud dirigida a la Junta de Desarrollo Urbano;
- Certificado de Regulación Urbana;
- Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable.
- Copia de los Planos Aprobados para la Construcción.
- Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
- Certificado de habitabilidad expedido por la Municipalidad para edificaciones que hayan requerido estudios complementarios.
- Para edificaciones existentes que no fueron edificadas con estudios complementarios, deberán presentar un certificado de factibilidad estructural y/o de instalaciones firmado por el profesional competente.
- Certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras otorgados por UMAPAL, EERSSA, PACIFICTEL o similar.
- Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- Fotografía de la Obra a declararse en propiedad horizontal, en el caso de la edificación

- Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en el departamento pertinente.

Llegados a este punto, la aprobación o rechazo del proyecto depende mucho sobre el correcto desarrollo del mismo a lo largo de los pasos explicados anteriormente. Cabe mencionar que, al hablar de proyectos ubicados en el área que constituye el Centro Histórico de Loja, el trámite deberá realizarse en dos instancias: Jefatura de Centro Histórico y Jefatura de Ordenamiento Territorial y Descentralización.

4.5. Procedimiento de registro catastral.

Se ha detallado ampliamente en capítulos anteriores respecto a la utilidad del Registro Catastral y los efectos que puede tener el incorrecto desempeño de esta tarea, teniendo en cuenta que, al igual que con la aprobación del proyecto, realizarlo correctamente depende del nivel en el que se encuentra realizada la Declaratoria.

Si bien, en esencia, el Catastro consiste en asignar una clave a una propiedad que es vinculada a un propietario, desarrollos técnicos que se han venido implementando desde el año 2008 implican que estos datos son a su vez relacionados con las coordenadas geográficas de nuestra ciudad y, además de los datos básicos del propietario, se intenta consolidar la mayor información posible del predio y simplificar de esta manera, los procesos de emisión de cartas de pago de tributos, así como facilitar un seguimiento de la historia de los predios (propietarios, su surgimiento a partir de una subdivisión o unificación de lotes, si está declarado en propiedad horizontal, etc.).

En este sentido, el procedimiento actual plantea registrar todas y cada una de las propiedades de un condominio bajo un mismo predio, con la peculiaridad que este tendrá códigos secundarios (tendrán la misma numeración predial pero cuentan con un “subcódigo”, por así decirlo) donde se asignarán los datos de cada propietario particular y los mismos datos del lote madre, con la peculiaridad que se consignarán los valores de alícuotas de terreno y construcción que permitirán obtener los valores tributarios acorde a lo que cada condómino posee.

Este procedimiento puede considerarse correcto en tanto que requiere del técnico de Catastros una comprensión clara del tema de la Propiedad Horizontal para que, a su vez, la facilite a terceros involucrados en este procedimiento.

Si la Declaratoria se encuentra correctamente realizada (y por tanto aprobada) es conveniente realizar la consignación de que cada propiedad cuenta con los espacios complementarios

necesarios en los procesos posteriores. Es recomendación de este estudio que el proceso actual de Registro Catastral se consolide y mantenga en el futuro próximo.

4.6. Procedimientos adicionales.

Una vez aprobado el proyecto de Declaratoria y previo al registro catastral existe un trámite adicional que debe ser cumplido por el propietario: la inscripción de los documentos aprobados por el Municipio en el Registro de la Propiedad.

Si bien las particularidades del mismo exceden el alcance del presente trabajo, conviene aclarar que este trámite es el culminante de todo el proceso descrito anteriormente: una vez realizado el registro, el propietario del inmueble se encuentra finalmente facultado para realizar los traspasos de dominio de las propiedades individualizadas en la Declaratoria.

Posteriormente, una vez que la edificación ha sido culminada, enajenada en Propiedad Horizontal de acuerdo a los procedimientos previstos y ocupada por los copropietarios organizados en asamblea, se inicia un proceso que debe mantenerse durante toda la vida de la construcción y que tiende a garantizar el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Para conseguir este objetivo es necesario que el edificio mantenga un correcto nivel de conservación: se sobreentiende que, para llegar a ser construido y habitado, cumplió con todos los requisitos de seguridad y solidez constructiva descritos previamente en el presente estudio, pero debido a su uso y a las condiciones atmosféricas, a lo largo del tiempo se irá deteriorando, por lo que se hace necesario que los condóminos prioricen el cuidado de la propiedad de tal forma que la vida útil del mismo se extienda, al mismo tiempo que garantiza la seguridad y confort de sus ocupantes.

La Municipalidad no puede intervenir directamente ni obligar a los copropietarios que cumplan con sus obligaciones internas, ya que esto cae dentro de las responsabilidades de las autoridades de justicia de carácter civil; pero, tal como se mencionó en el capítulo anterior, podrá notificar de la necesidad de trabajos de mejora y mantenimiento a los condóminos, tal y como se efectúa al momento de solicitar al dueño de un inmueble que realice trabajos de mantenimiento de fachadas o cerramiento.

Este proceso, que cuenta con una base legal dentro de la legislación ecuatoriana (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011), requiere que la Municipalidad conozca de alguna manera el estado de la edificación que, dado que la mayoría de eventualidades se presentan al interior de la misma, no pueden ser constatadas a simple vista.

Es por esto que el presente estudio considera que se proponga la renovación periódica del Certificado de Habitabilidad, de una forma no disímil a la que se realiza para la actualización de los Permisos de Funcionamiento de locales comerciales minoristas y similares. Los requisitos y la periodicidad para la realización de dicho proceso escapan al alcance de esta investigación, de hecho podrán de por sí ser objeto de un proyecto de investigación adicional, pero es oportuno plantear que, posterior al momento de presentar los documentos necesarios la Municipalidad asignará un técnico que efectúe una nueva inspección del inmueble que garantice que continúe cumpliendo con los requerimientos de seguridad y de integridad estructural con los que fue aprobado.

4.7. Tablas de Comprobación.

En la actualidad, el procedimiento de aprobación de un proyecto de Propiedad Horizontal no es lo suficientemente ágil y suele estancarse en aspectos no tan relevantes (existen ocasiones en las que se solicitan correcciones a los documentos de la Declaratoria por cuestiones de semántica) por lo que una simplificación del proceso se vuelve necesario, aun cuando este estudio, aparentemente, intente incrementar su complejidad.

Es por este motivo que este estudio propone un método directo, simplificado y objetivo que permita reducir ineficiencias durante el proceso debido a cuestiones de apreciación y enfocarse en los aspectos primordiales. La manera propuesta consiste en una Tabla de Comprobación en la que, de manera objetiva, el técnico que revisa la documentación técnica y jurídica observe y señale de manera positiva o negativa si el proyecto cumple con los requisitos necesarios y suficientes para ser aceptada (en el caso que uno de estos sea negativo, no se puede llevar a cabo la aprobación), permitiendo observar incluso si alguna de ellas presenta aspectos que deban ser corregidos.

Sin embargo, debido a que la Propiedad Horizontal se aplica a edificaciones existentes y se hace necesario una inspección por parte de la municipalidad, se hace necesario definir exactamente qué es lo que debe revisar el inspector, evitando asimismo problemas de discrecionalidad.

Dentro de este proceso, uno de los problemas más importantes radica en el hecho que, en varias ocasiones, el propietario decide realizar modificaciones a los planos aprobados al momento de construir. Por este motivo, el propietario, antes de efectuar el proceso de Declaratoria, debería proceder a actualizar los planos de construcción de acuerdo a lo que se encuentra construido, procedimiento poco aconsejable de por sí por la razón que, si estas alteraciones se llevaron a cabo sin criterio técnico, la propiedad puede no ser susceptible de aprobación en su momento.

Otro aspecto importante lo constituyen los estudios complementarios. Si bien en muchos casos el control de la correcta ejecución de los mismos puede requerir equipos adicionales o encontrarse más allá del campo de experiencia de los técnicos municipales, el llevar a cabo los procedimientos mencionados garantizará el correcto funcionamiento de los espacios que conforman la edificación y es necesario que la Municipalidad compruebe que se han efectuado de la manera especificada en los mismos, sobreentendiéndose también que cumplan con los requisitos establecidos sean en la Norma Ecuatoriana de la Construcción o en documentos similares, sin ignorar la responsabilidad de las partes involucradas en la edificación por cumplir con las normas mencionadas y lo constante en los planos aprobados. Esto requerirá que los técnicos a cargo de la revisión de la documentación y de la inspección de obra tengan conocimiento de dichos reglamentos.

Por los aspectos detallados previamente se considera necesario plantear, dentro de la mentada tabla de comprobación, una sección para el proceso de inspección de la correspondencia entre la edificación y los documentos presentados a la Municipalidad.

Tabla 7. Propuesta de Tabla de Comprobación para el desarrollo y revisión de un proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal

TABLA DE COMPROBACIÓN		
Criterio	Calificación	
	Sí	No
Presentación de documentos:		
Planos de la edificación con las propiedades individualizadas.		
Reglamento de copropiedad		
Cuadros de áreas y alícuotas		
Solicitud dirigida a la Junta de Desarrollo Urbano;		
Certificado de Regulación Urbana;		
Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;		
Copia de las escrituras del predio.		
Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable.		
Copia de los Planos Aprobados para la Construcción.		
Certificado de habitabilidad (otorgado por el Municipio) para edificaciones con estudios complementarios		
Certificado de factibilidad (otorgado por profesional competente) para edificaciones sin estudios complementarios.		
Certificados de UMAPAL, EERSSA, PACIFICTEL o similar.		
Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.		
Fotografía de la Obra.		

Revisión de Documentación		Sí	No
Planos de la edificación con las propiedades individualizadas			
	Clara separación de las propiedades		
	Medidas de linderación de propiedades		
	Cumplimiento de la presencia de espacios complementarios por propiedad		
	Constan todos los niveles constructivos del edificio		
	Concordancia del Cuadro de Áreas y Alícuotas con el documento separado.		
Cuadro de áreas y alícuotas			
	Desglose de áreas de propiedades por usos (ej. Departamento 01, garaje, bodega, etc.)		
	Correcta asignación de áreas edificadas y no edificadas		
	La sumatoria de alícuotas debe ser igual al 100%		
	La sumatoria de áreas edificadas debe ser igual al total de área de construcción		
Reglamento Base de Copropiedad			
	Nombre de propietario(s) del predio (personal natural o jurídica).		
	Ubicación del predio		
	Historia inmediata del predio de acuerdo a escritura (ej. en caso de ser unificación de dos o más lotes, la fecha en que se realiza la misma)		
	Resumen de propiedades, incluyendo espacios que los integran, con su(s) respectivo(s) nivel(es), áreas y alícuotas.		
	Desglose de espacios para áreas comunales con sus respectivos niveles y área.		
	Descripción de derechos y obligaciones.		
Inspección del inmueble:		Sí	No
Correspondencia con los planos arquitectónicos aprobados			
Correspondencia con estudio estructural aprobado			
Correspondencia con estudio eléctrico aprobado			
Correspondencia con estudio hidrosanitario aprobado			
Correspondencia con estudio telefónico aprobado			
Cumplimiento de normas de prevención de incendios y seguridad			
Cumplimiento de normas de aislamiento acústico			

Observaciones

Fuente y Elaboración: El autor

La presente tabla no solo permitiría a los técnicos municipales realizar más rápidamente su trabajo de revisión del proyecto de Declaratoria sino que, proveyéndola a los profesionales a cargo del desarrollo del proyecto, estos pueden encontrar de la misma manera los puntos en que aún deben efectuar o realizar correcciones; por ejemplo, en el caso que la construcción no concuerde con los planos arquitectónicos aprobados el propietario deberá realizar una actualización de los mismos como trámite previo, es decir, deberá aprobarse la remodelación del edificio antes de poder iniciar nuevamente el trámite de Declaratoria de Propiedad Horizontal puesto que cambiaría también el área de las propiedades y/o la distribución funcional de los mismos, aspecto que afecta no solo los planos sino también los documentos del Reglamento y el Cuadro de Áreas y Alícuotas.

Se añade un área para Observaciones de forma que el técnico encargado pueda especificar en detalle las razones especiales por las que determinado aspecto no se cumple, sobre todo cuando existen problemas externos al proceso de construcción como, por ejemplo, inconsistencia de linderos por invasión por parte del propietario colindante ha forzado la reducción de áreas de retiro o de espacios internos.

4.8. Conclusiones del capítulo.

En línea con lo expresado en las conclusiones del capítulo anterior, a primera vista puede asumir que lo único realizado es aumentar la complejidad del proceso con requisitos y procedimientos adicionales a los existentes. Sin embargo, esto demuestra la falta de control que existe en el desarrollo y aprobación de los proyectos declarados en Propiedad Horizontal desde su reconocimiento como figura de propiedad en nuestro país.

Y es que los requisitos para su aprobación no tienden a tomar en cuenta aspectos como la seguridad, mantenimiento y confort de las edificaciones ni la relacionan con los códigos existentes en nuestro país para los diferentes aspectos involucrados con la construcción. Incluso en los casos que se ha realizado un proyecto con estos lineamientos, no existe garantía que su edificación haya cumplido con ellos y eso puede repercutir con la seguridad de los habitantes.

Han existido progresos en el tema, eso es innegable. Sin embargo, los temas arriba mencionados no han sido tomados en cuenta y los que sí existen aún son susceptibles de ser mejorados. Corregir esa situación ha sido la razón de ser del presente estudio y el autor considera que la propuesta planteada es el primer paso para cumplir dicho objetivo.

CONCLUSIONES

A lo largo del presente proyecto de investigación, se ha manifestado en repetidas ocasiones que la mayoría de los problemas estudiados relacionados a la Propiedad Horizontal, derivan principalmente de la falta de documentación adicional a la Ley de Propiedad Horizontal y/o complementaria al Reglamento Local de Construcciones de la ciudad, que llegue a funcionar como un instructivo para el desarrollo de estos proyectos. De esta manera los profesionales de la arquitectura, principalmente los que han culminado sus estudios recientemente, no cuentan con los conocimientos necesarios para afrontar estos trabajos, a menos que ya los hayan realizado a cargo de otros profesionales que hubieren desarrollado su propio método de trabajo.

Por otro lado, es importante recalcar que, durante el tiempo que existe la Propiedad Horizontal como figura legal de ocupación territorial, y sobre todo en sus inicios, fue utilizada como una manera de evitar cumplir con los requerimientos de áreas y frentes de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento de la época. Incluso hoy en día, la legislación local permite Conjuntos Habitacionales en desarrollo horizontal con unidades de 6m de frente y 15 de fondo (90 m²) en cualquier sector de la ciudad, situación que, en la actualidad, ha podido ser controlada en gran medida.

Tampoco contribuye el hecho que las Ordenanzas de distintas ciudades presenten marcadas diferencias, no tanto en su forma (lo cual sería comprensible) sino en su enfoque, ya que cada uno de los cuerpos legales estudiados se centra en una temática concreta del proceso y, o ignora los demás, o los menciona de manera superficial; esto, aunque permite tomarlos como guías o referencias para un proceso que la norma local no cubra, no es viable cuando las primeras se contraponen con esta última. Además, el hecho que ninguna Ordenanza, y en el caso que nos ocupa la Ordenanza lojana, tome en cuenta todos los aspectos necesarios las convierte en no aptas para el control del proceso.

Esa carencia de material bibliográfico es el obstáculo más grande que el presente estudio tuvo que enfrentar pero que, implícitamente demuestra la importancia del mismo: revelando las falencias institucionales en los procesos de Declaratoria en el primer capítulo y las grandes diferencias entre ordenanzas, ya mencionadas, en el segundo, proporcionan el sustento necesario para plantear precisamente el aspecto faltante en el ejercicio profesional de la arquitectura de nuestra ciudad en lo concerniente a la Propiedad Horizontal: los planteamientos técnicos para una normativa más completa que aclare las definiciones contenidas en esta figura para posteriormente dirigirse hacia los nuevos profesionales, así como a los técnicos municipales y registrales encargados de la supervisión, con un

procedimiento que, basado en la norma previamente planteada, oriente un desarrollo ordenado y simplificado del proyecto.

De esta forma, el presente estudio presenta como su propuesta fundamental una metodología que unifica y ordena el proceso de aprobación de la Propiedad Horizontal, desde el momento del diseño hasta su registro catastral, así como plantea criterios a tomarse en cuenta para el mantenimiento de los inmuebles; de esta forma ofreciendo un documento técnico-administrativo-legal que, partiendo de información y criterios técnicos, proporciona la base para los documentos jurídicos que norman el tema de la Propiedad Horizontal en nuestra cantón.

RECOMENDACIONES

El presente estudio ha intentado ser lo más comprehensivo posible para cumplir su objetivo, sin embargo algunos aspectos no han podido ser tratados con la amplitud suficiente por estar más allá del alcance de éste trabajo. Sin embargo, estos temas pueden ser estudiados posteriormente en otros proyectos de investigación, como pueden ser: un estudio que reformule las normas de diseño arquitectónico de tal manera que presente criterios que incluyan figuras como la Propiedad Horizontal y el arriendo dentro de las mismas.

A nivel académico, sería conveniente que se proponga una cátedra (sea como proyecto o como seminario) que no solo introduzca a los profesionales en formación al manejo de la Propiedad Horizontal sino al conocimiento de todo cuerpo normativo urbano, de carácter tanto técnico como jurídico, que influya en el proceso de diseño arquitectónico dentro del ejercicio profesional y de la función pública.

Asimismo, es necesario que los profesionales de la arquitectura (y, en realidad, de cualquier rama técnica) posean conocimiento de las normativas relacionadas a su rama a nivel general (desde el COOTAD hasta las Ordenanzas locales) llegando, inclusive, a ser capaces de proponerlas cuando estén relacionadas al desarrollo de su profesión; todo esto además de un conocimiento cabal de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

En este sentido, los profesionales de arquitectura, sobre todo los dedicados a la construcción, deben poseer formación en lo que respecta al mantenimiento de edificaciones existentes de tal manera que sean capaces y responsables de la prolongación de la vida útil de las mismas. **Así, de acuerdo a la propuesta realizada en el presente estudio, se considera prudente el plantear un trabajo de investigación que desarrolle métodos y principios para el control, mantenimiento y conservación de las construcciones recientes.**

Como se apreció a lo largo del presente trabajo, el ámbito de la Propiedad Horizontal se encuentra en forma igual de importante dentro del campo de estudio del derecho, debido a su amplia dependencia de Ordenanzas y Leyes y, dado que son estas las que rigen el trabajo a nivel técnico y, por tanto, sus carencias han contribuido a los errores demostrados en este estudio, una de las recomendaciones a plantear lo constituye el que se proponga un estudio que reforme la Ley de Propiedad Horizontal de tal manera que incluya modificaciones de carácter práctico, aplicadas a las condiciones del desarrollo inmobiliario actual.

En este sentido es conveniente un estudio que analice la manera en que son ingresados los documentos al Registro de la Propiedad, planteando que se lo haga como un solo cuerpo, es decir, no registrarlos por separado, debido a que son parte integrante del trámite.

BIBLIOGRAFÍA

- Francia. (1804). *Bibliothèque Nationale de France*. Obtenido de <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1061517>
- Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados. (Febrero de 2011). *Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización*. Obtenido de http://www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad_2012.pdf
- Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados. (21 de Enero de 2014). *Registro Oficial*. Obtenido de <http://www.competencias.gob.ec/pdf/biblioteca-virtual/reformas-cootad-2014.pdf>
- Municipio del Cantón Cuenca. (2002). *Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*. Cuenca: Secretaria General de Planificación de la Municipalidad de Cuenca.
- Municipio del Cantón Guayaquil. (2001). *Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil*. Obtenido de http://tramites.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/imagenes_articulos/Ord.%20Sustitutiva%20de%20Edificacion.pdf
- Municipio del Cantón Loja. (2008). *Reglamento Local de Construcciones del cantón Loja*. Loja.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (Mayo de 2014). *Normas de Arquitectura y Urbanismo (2003)*. Obtenido de http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%20%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf
- República del Ecuador. (2005). *Ley de Propiedad Horizontal*. Obtenido de <http://www.abastecedorinmobiliario.com/leypropiedadhorizontal.htm>
- Universidad de Antioquía. (1962). La Propiedad Horizontal. *Estudio de Derecho*, XXI(62), 360, 361.
- Wikipedia.org*. (s.f.). Recuperado el 2 de Mayo de 2014, de *Wikipedia.org*: [http://es.wikipedia.org/wiki/Microdistrito_\(Uni%C3%B3n_Sovi%C3%A9tica\)](http://es.wikipedia.org/wiki/Microdistrito_(Uni%C3%B3n_Sovi%C3%A9tica))