



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-556-2019

Señores

Jhimsom Antonio Villacrés Camino,
Fabián Patricio Lascano Martínez y
Damarys Elizabeth Escobar Oñate
Ciudad

De mi consideración:

REF: Of. DGT-19-0755 FW 40969
FECHA: 03 de octubre de 2019

Me refiero a su solicitud FW 40969, tendiente a obtener la autorización para la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional "LYCASTE", ubicado en el camino público, sector San Juan de la parroquia Izamba; al respecto el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **24 y su continuación del 26 de septiembre de 2019**, acogiendo el contenido del oficio DGT-19-0755, de la Dirección de Gestión Territorial; en uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: "a).- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; "d).- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares"; en concordancia con el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato que señala: "Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal"; y considerando:

- Que, el predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional "LYCASTE" se ubica en el camino público, sector San Juan de la parroquia Izamba, la codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5B9-45 con uso de suelo principal vivienda, en el que se permite comercio a escala zonal (V2) ;
- Que, en el Certificado de Cabida Catastral con oficio N° CERT-DCA-CD-CC-2019-150 de fecha 10 de abril de 2019 se hace constar un área de lote de 656,21m² certificado que lo suscriben: el señor Rommel Eduardo Sánchez Lalaleo, Técnico de Cartografía; el ingeniero Héctor Andrés López, Jefe de Cartografía (E); y, el ingeniero Msc. Friscon Moreira, Director de Catastros y Avalúos. En oficio AJ-19-1092 de fecha 17 de abril de 2019 la Procuraduría Síndica Municipal emite un criterio legal favorable en cuanto al Certificado de Cabida Catastral, informe que determina en el literal b) de la sección de CONCLUSIONES que: "...existe un excedente de área... del 0,01%, sobre 20%, porcentaje que se encuentra dentro del margen de error técnico aceptable de medición (ETAM), establecida en el artículo 4, literal a.2 "PRIMERA REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO"; tomando en cuenta que el artículo primero y segundo de la Resolución



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-556-2019
Página 2

Administrativa N° DA-15-453 de fecha 27 de octubre de 2015 establece respectivamente que el Certificado de Cabida Catastral es “el documento emitido por la Dirección de Catastros y Avalúos, que contendrá la información geométrica, topográfica, y alfanumérica, de un predio determinado, detallándose sus linderos y superficie”, que, “se emitirá en el trámite en el formato preestablecido (...), luego de realizada la actualización del predio, siendo esta última la que incluirá la revisión jurídica y la medición integral en el sitio”; y que el artículo 7 literal b) de dicha resolución da la competencia a la Dirección de Avalúos y Catastros “para ... justificar los excedentes o diferencias, producto de cálculos de superficie; para lo cual se extenderá el informe correspondiente mismo que se protocolizará o incorporará en otro instrumento jurídico para su inscripción y marginación en el Registro Municipal de la Propiedad, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares”; además que el artículo 2 en su literal b) de la Primera Reforma Codificada de la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno provenientes de Errores de Medición en el cantón Ambato establece que quedan excluidos del procedimiento de regularización “cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de error aceptables de medición determinados en la presente Ordenanza”; por lo tanto dicha nueva área se incorporará en la autorización de declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal “para su inscripción y marginación en el Registro Municipal de la Propiedad dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares” como lo establece la Resolución Administrativa N° DA-15-453 de fecha 27 de octubre de 2015;

- Que, con oficio AJ-19-2590, de fecha 13 de septiembre de 2019, la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; el predio no soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la Ordenanza de Propiedad Horizontal; y, el Reglamento Interno de Copropietarios del conjunto habitacional “LYCASTE” se encuentra conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- Que, el proyecto está enmarcado en el grupo “A”, de 2 a 10 unidades de vivienda, en este caso posee 4 unidades de vivienda; edificación que se desarrolla en dos bloques de tres plantas de hormigón armado con acceso a terraza en nivel +5,55m, la edificación tiene un área de construcción de 686,48m², implantado sobre un lote con un área de 656,21m²;
- Que, cumple con el artículo 95 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento de Ambato, que determina los espacios comunales mínimos del grupo A. El proyecto cuenta con 124,25m² de áreas verdes recreativas; áreas verdes recreativas y circulaciones peatonales y vehiculares que suman un total área de 326,27m² de áreas comunales; son considerados bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica teléfonos y, en general, todos aquellos que consten como tales en la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio;
- Que, la Dirección de Gestión Territorial en inspección realizada verificó que el proyecto cumple con planos aprobados arquitectónicos N° 742 de fecha 10 de julio de 2018; se encuentran concluidos los trabajos de obra civil del Conjunto Habitacional “LYCASTE”, así como el total de las obras comunales del Conjunto Habitacional “LYCASTE” cumpliendo con lo que se establece en los artículos 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Son documentos integrantes: Reglamento Interno de



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-556-2019

Página 3

Copropietarios del conjunto habitacional "LYCASTE" y los planos de la propiedad horizontal del conjunto habitacional "LYCASTE" en formato A1 graficados sobre planos arquitectónicos aprobados N° 742 de fecha 10 de julio de 2018.

RESUELVE

Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional "LYCASTE" ubicado en camino público, sector San Juan, de la parroquia Izamba, considerando que cumple con los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que disponen los artículos 92 y 158, de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Hernán Mayorga Arcos
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original
c.c Procuraduría

Catastros

Gestión Territorial

RC.

Archivo Concejo

MV/sc.
2019-10-02