



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-578-2019

Señores  
Héctor Gustavo Núñez Carvajal y  
Blanca Judith Cáceres Pico  
Ciudad

De mi consideración:

REF: Of. DGT-19-0809 FW 43622  
FECHA: 24 de octubre de 2019

Me refiero a su solicitud FW 43622, 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 edificio "NÚÑEZ CÁ CERES", ubicado en la calle Celiano Monge y avenida Atahualpa de la parroquia Huachi Chico; al respecto el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **22 de octubre de 2019**, acogiendo el contenido del oficio DGT-19-0809, 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 edificio "NÚÑEZ CÁ CERES" se ubica en la calle Celiano Monge y avenida Atahualpa de la parroquia Huachi Chico, la codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es OD15-75 con uso de suelo principal vivienda, en el que se permite comercio a escala barrial (V0) ;
- Que, con oficio AJ-19-2735, de fecha 20 de septiembre de 2019, la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal favorable, indica que 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 edificio "NÚÑEZ CÁ CERES" 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 3 unidades de vivienda, 3 almacenes y 6 oficinas; la edificación se desarrolla en un bloque de cuatro plantas de hormigón armado con terraza accesible en nivel +8,48m, tiene un área de construcción de 638,63m<sup>2</sup>, implantado sobre un lote con un área de 174,18m<sup>2</sup>;
- Que, cumple con el artículo 95 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, que determina los espacios comunales mínimos del grupo A. El proyecto cuenta con 36,00m<sup>2</sup> de áreas verdes recreativas; áreas verdes recreativas, circulaciones, hall de acceso, sala de espera y terraza que suman 170,75m<sup>2</sup>; son considerados bienes



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-578-2019

Página 2

comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, el terreno sobre el cual se ha constituido 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. En lo referente a estacionamientos, la edificación no cuenta con estacionamientos, en base a documentación adjunta se identifica que la edificación en su historial tiene planos arquitectónicos aprobados N° 446 de fecha 13 de agosto de 1998, en los que se configura una edificación de 3 plantas con terraza accesible en el nivel +8,48m con 3 almacenes, 12 oficinas y sin estacionamientos; además, cuenta con una “regularización del plano aprobado N° 872 del 13 de septiembre uno del 2000 y N° 1088 del 30 de septiembre del 2016” aprobado con planos arquitectónicos 1440 de fecha 13 de diciembre de 2017 mediante Resolución Administrativa de Reposición RA-DGT-REP-17-751 del 16 de octubre de 2017; por lo tanto se considera para este caso aplicar el literal g) del artículo 73, “Reglamentación de Estacionamientos” de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato que dice: “cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados”; bajo estas consideraciones la edificación contaba para su construcción con planos aprobados N° 446 de fecha 13 de agosto de 1998, dichos planos son aprobados antes de la vigencia de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, además los planos arquitectónicos aprobados N° 1440 y de fecha 13 de diciembre de 2017, “regularizan” la modificación y ampliación de planos aprobados N° 446 de fecha 13 de agosto de 1998, bajo esas consideraciones se indica que técnicamente no es, ni era factible exigir la implementación de estacionamientos sobre edificación que cuenta con un área construida en la totalidad de la planta baja y primera planta alta que se encuentran edificadas con similares características a las condiciones con las que se aprobó en el año 1998 y por tal motivo se justifica que la edificación no cuente con estacionamientos; además el artículo 22 “Principios de seguridad jurídica y confianza legítima” del Código Orgánico Administrativo indica: “Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.- La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro.- Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”

- Que, la Dirección de Gestión Territorial en inspección realizada verificó que el proyecto cumple con planos arquitectónicos aprobados N° 1440 de fecha 13 de diciembre de 2017; se encuentran concluidos los trabajos de obra civil del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”, así como el total de las obras comunales, cumpliendo con lo que se establece en el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Son documentos integrales de este informe: reglamento interno de copropietarios del edificio “NÚÑEZ CÁCERES” y los planos de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES” en



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO  
**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

RC-578-2019

Página 3

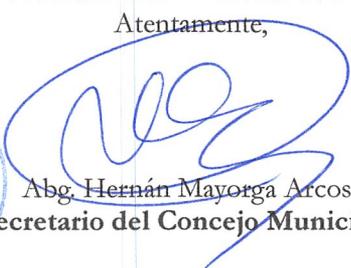
formato A1 respaldados con planos arquitectónicos aprobados N° 1440 de fecha 13 de diciembre de 2017.

**RESUELVE:**

Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del edificio "NUÑEZ CÁCERES" ubicado en la calle Celiano Monge y avenida Atahualpa de la parroquia Huachi Chico, considerando que cumple con los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 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

2019-10-23