



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-658-2019

Señores  
Luis Eduardo Morillo Rodríguez y  
Adela Poveda Reyes  
Ciudad

De mi consideración:

REF. Of. DGT-19-0982

FW: 59880

Fecha: 27 de diciembre de 2019

El Concejo Municipal de Ambato, en sesión ordinaria del martes **24 de diciembre de 2019**, acogiendo el contenido del oficio N° DGT-19-0982 de la Dirección de Gestión Territorial, mediante el cual solicita se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados casa: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 que corresponde a la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "VISTA REAL", ubicado en las calles Tiwintza y Éufrates, sector Macasto de la parroquia Atahualpa, debido a 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; en uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipula: "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"; y,

### CONSIDERANDO:

- Que, con oficio AJ-19-2831 del 21 de octubre de 2019, la Procuraduría Síndica Municipal, emite criterio legal favorable, indica que se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; el predio soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la Ordenanza de Propiedad Horizontal; y, el Reglamento Interno de Copropietarios del conjunto habitacional "VISTA REAL" se encuentra conforme la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- Que, con oficio N° 0526676 de fecha 9 de diciembre de 2019, con FW 59880 los señores Luis Eduardo Morillo Rodríguez y Adela Poveda Reyes solicitan se aclare la autorización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados casa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 que corresponden a la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "VISTA REAL";
- Que, con resolución del Concejo N° RC-629-2019 de fecha 26 de noviembre de 2019 se resuelve: "Aprobar el contenido del oficio DGT-19-0947, del 22 de noviembre de 2019, de la Dirección de Gestión Territorial, con el cual subsana el oficio DGT-19-0883 de fecha 7 de noviembre de 2019, para la autorización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados casa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 que corresponden a la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "VISTA REAL", donde dice Pishilata debe decir



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-658-2019

Página 2 de 6

Atahualpa; además en oficio AJ-19-3237 del 22 de noviembre de 2019, emitido por Procuraduría Síndica Municipal indica: “Una vez subsanados todos los errores por parte del profesional responsable del Reglamento Interno del conjunto habitacional “VISTA REAL” y revisado que ha sido éste, (...) nos ratificamos en el contenido del oficio AJ-19-2831 del 21 de octubre de 2019, en lo que es favorable y pertinente para continuar con lo que corresponda”;

- Que, el predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional “VISTA REAL” se ubica en el sector Macasto, calles Tiwintza y Éufrates de la parroquia Atahualpa, la codificación de la normativa de ocupación de suelo es 5C9-55 con uso de suelo principal vivienda, que permite comercio a escala sectorial (V1);
- Que, el conjunto habitacional “VISTA REAL” posee 26 unidades de vivienda y tres estacionamientos a individualizar. El proyecto edificado se desarrolla en tres bloques de dos plantas de hormigón armado, con losa inaccesible, tiene un área de construcción de 2452,89m<sup>2</sup> implantado sobre un lote con un área de 3466,95m<sup>2</sup>;
- Que, el conjunto habitacional “VISTA REAL” cuenta con 469,00 m<sup>2</sup> de áreas verdes recreativas; circulaciones vehiculares y peatonales, áreas verdes recreativas, conserjería, sala de copropietarios y cuatro estacionamientos de visitas que suman 1519,67m<sup>2</sup> de áreas verdes 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 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 conjunto;
- Que, el conjunto habitacional “VISTA REAL” cuenta con planos aprobados N° 1253 de fecha 7 de septiembre de 2016; son documentos integrales del presente trámite: cuadros de áreas y alícuotas del conjunto habitacional “VISTA REAL” y planos de la propiedad horizontal del señalado conjunto habitacional, en formato A1, respaldado con planos arquitectónicos aprobados N° 1253 de fecha 7 de septiembre de 2016;
- Que, el artículo 1 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: “Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerarse como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público;
- Que, el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley...”;
- Que, el artículo 91 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato determina: “Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad

Dirección: Edificio Centro: Calle Bolívar 5-23 y Castillo  
Dirección, Edificio Matriz: Avenida Atahualpa entre Papallacta y Río Cutuchi  
Telfs: (03) 2997- 802 – 2997-803 / Ambato - Ecuador  
Email: www.ambato.gob.ec





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-658-2019

Página 3 de 6

horizontal las edificaciones que alberguen en dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.- En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales muchos proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollan bajo este régimen, se obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y el trámite municipal de presentación y aprobación de planos”;

- Que, el artículo 92 ibídem menciona: “Disposiciones Generales.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos. a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y las que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares (...) c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda de otro de su dominio. En proporción esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios (...).- Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos: 1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (...) 4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.”;
- Que, el artículo 93 de la prenombrada Ordenanza establece: “1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. 2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza.
- Que, el artículo 94 ibídem manifiesta: “Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.- Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

RC-658-2019

Página 4 de 6

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40
C	21 A 40	41 A 80	41 A 80
D	41 A 70	81 A 140	81 A 140
E	>71	>141	>141

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría A, el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.”;

- Que, el artículo 95 íbidem señala: “Espacios comunales.- Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardería, oficina de administración. Estacionamiento para clientes. Centro comerciales populares:	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardería, oficina de administración,	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardería Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardería, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Áreas verdes recreativas	A/B/C	
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-658-2019

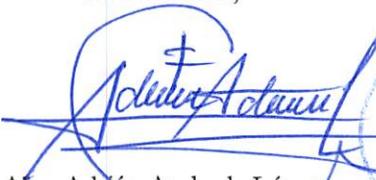
Página 5 de 6

- Que, el artículo 96 de la misma norma legal citada manifiesta: “Espacios construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales: • Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal y urbana ; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosas, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal o de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.(...)”;
- Que, el artículo 97 de la norma legal señalada indica: “Áreas verdes recreativas.- Para el cálculo de éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados; Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas.(...)”; y,
- Que, el artículo 98 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato expresa: “Normas Técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos: 1.- Condición estructural; 2.- Obras de albañilería; 3.- Instalaciones Sanitarias. 4.- Instalaciones Eléctricas; 5.- Instalaciones Especiales; 6.- Servicios Colectivos.”.

### RESUELVE:

Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados casa: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 que corresponde a la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VISTA REAL” ubicado en las calles Tiwintza y Éufrates, sector Macasto de la parroquia Atahualpa, debido a 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. Adrián Andrade López  
Secretario del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.e Procuraduría  
AA/sc  
2019-12-26

Catastros

Gestión Territorial

RC.

Archivo Concejo

Dirección: Edificio Centro: Calle Bolívar 5-23 y Castillo  
Dirección, Edificio Matriz: Avenida Atahualpa entre Papallacta y Río Cutuchi  
Telfs: (03) 2997- 802 – 2997-803 / Ambato - Ecuador  
Email: [www.ambato.gob.ec](http://www.ambato.gob.ec)





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

RC-658-2019  
Página 6 de 6