



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

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO  
RC-237-2020**

Arquitecto  
Pablo Santiago Cisneros Cadena  
Presente

De mi consideración:

REF: Of. DGT-20-0397  
FW: 6964  
FECHA: 29 de septiembre de 2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **15 de septiembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio DGT-20-0397 de la Dirección de Gestión Territorial, mediante el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de la etapa 1 de los bienes individualizados denominados casa 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14, bodega, garaje 15, garaje 16 y garaje 17 del conjunto residencial “GUAYACANES”, debido a que cumple la normativa técnica y 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; y,

**CONSIDERANDO:**

- 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 considerar 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.- Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales”;
- 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 que: “Edificaciones que pueden



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-237-2020

Página 2

someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen 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 el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen 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 de la misma norma 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. b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrá dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aun con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenezca, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.- 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.- 3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en propiedad horizontal, el Departamento de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de



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

RC-237-2020

Página 3

habitabilidad conferido por la sección Control Urbano del Departamento de Planificación.- 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 Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Normas aplicables.- 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:

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 de la señalada Ordenanza manifiesta: “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:



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

RC-237-2020  
Página 4

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m <sup>2</sup>
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m <sup>2</sup> .
	C/D	Sala de copropietarios	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m <sup>2</sup>
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m <sup>2</sup> . 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: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardería oficina de administración, estacionamiento clientes.	1m <sup>2</sup> por cada 50 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. 1 m <sup>2</sup> por 25 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardería, oficina de administración,	1 m <sup>2</sup> por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup>
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardería Oficina de administración	0,50 m <sup>2</sup> por cada estacionamiento, mínimo 20 m <sup>2</sup> máximo 200 m <sup>2</sup>
	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 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

- Que, el artículo 97 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato 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 establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas. (...)”;
- Que, el artículo 98 de la misma norma legal citada en el considerando próximo anterior prescribe: “**Normas Técnicas.-** Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos: 1.- Condición estructural; 2.- Obras de albañilería; 3.-



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

RC-237-2020

Página 5

Instalaciones Sanitarias; 4.- Instalaciones Eléctricas; 5.- Instalaciones Especiales; 6.- Servicios Colectivos.”;

- Que, el artículo 99 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, señala: “Condición estructural.- Se cumplirá lo establecido en la sección séptima Art. 148 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que, el artículo 100 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Obras de Albañilería.- Toda obra divisoria entre dos departamento o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.”;
- Que, el artículo 101 de la norma señalada prescribe: “Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que el artículo 102 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos. Además se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que, el artículo 103 de la citada Ordenanza manifiesta: “Instalaciones Especiales.- Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios de altura, los que deberán ubicarse en lugar próximo a la caja de escalera y tendrán una sección mínima de 0,25 m<sup>2</sup>., cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;
- Que, con oficio AJ-20-0948 de fecha 24 de julio de 2020 la Procuraduría Sindica 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-237-2020

Página 6

residencial “GUAYACANES” se encuentra conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;

- Que, el predio donde se encuentra implantado el conjunto residencial “GUAYACANES” se ubica en la calle El Chaguarquero y calle Destacamento Tiwintza de la parroquia Atocha Ficoa, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5B9-45 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala sectorial (VI);
- Que, el conjunto residencial “GUAYACANES” posee 14 unidades de vivienda, una bodega y 17 estacionamientos; la edificación se desarrolla en dos bloques de dos y tres plantas de hormigón armado, tiene un área de construcción de 1830,11m<sup>2</sup>, la edificación se encuentra implantada sobre lote con un área de 718,54m<sup>2</sup>;
- Que, el conjunto residencial “GUAYACANES” cuenta con 148,27m<sup>2</sup> de áreas verdes recreativas; área comunal suma un total de 703,83m<sup>2</sup> que comprenden: áreas verdes recreativas, circulaciones peatonales y vehiculares, montacargas, vivienda de guardián, sala de copropietarios y 2 estacionamientos de visitas; además 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 edificio;
- Que, el conjunto residencial “GUAYACANES” cuenta con planos arquitectónicos aprobados N° 541 de fecha 14 de mayo de 2019;
- Que, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, señala que en el informe de Gestión Territorial se pone como profesional arquitecto Alex Cobo Rodríguez; sin embargo, en la Disposición General Tercera del Reglamento Interno de Copropietarios, así como en el informe de la Procuraduría Síndica consta el nombre del arquitecto Santiago Cisneros Cadena; de la misma manera se habla del “conjunto residencial”, pero en el reglamento interno de copropietarios e informe de la Procuraduría Síndica consta “conjunto habitacional”. Respecto al análisis del referido informe, en el que menciona que posee 14 unidades de vivienda, considera que este particular se debería poner en el tercer párrafo de los antecedentes porque ahí los parqueaderos están de manera general; sin embargo en el análisis se dice que cada unidad de vivienda cuenta con un parqueadero, una bodega y tres estacionamientos a individualizar. En el siguiente párrafo se habla de montacargas, pero no consta en el artículo 6 del reglamento que habla de los bienes comunales. Continuando con las observaciones indica que en el numeral 6 del informe de la Procuraduría Síndica se repite dos veces la frase: “Copia de una escritura aclaratoria”; y, no corresponde citar el artículo 39 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal en la base legal porque no se está reformando el reglamento interno. Manifiesta además que en el análisis jurídico de otros



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

RC-237-2020

Página 7

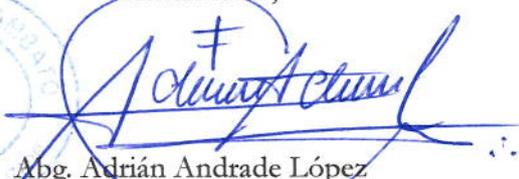
informes se hacía constar que el reglamento interno de copropietarios está conforme a la normativa y aquí no se hace constar. Respecto al Reglamento Interno de Copropietarios indica que no consta los montacargas dentro de los bienes comunes; el artículo 15 del Reglamento Interno de Copropietarios que menciona: “y no causar más derechos que los corresponda cobrar”, siendo lo correcto “y no causará”, de acuerdo a lo determinado en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal; en lo que respecta a los artículos 19, 27, literal l), y 28 literal m) consta “Reglamento General de Propiedad Horizontal”, siendo la denominación correcta “Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal”; finalmente indica que los literales k) y l) del artículo 28 deberían fusionarse por ser un mismo texto.

- Que, la ingeniera Cristina Salomé Marín Núñez, Concejala de Ambato manifiesta que dentro del documento de Gestión Territorial se hace constar un área de terreno de 718,54m<sup>2</sup>; sin embargo, del informe jurídico se indica que del certificado de gravamen se desprende un área de 1468,10m<sup>2</sup>, particular que solicita sea revisado;

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”;

**RESUELVE:**

Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de la etapa 1 de los bienes individualizados denominados casa 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14, bodega, garaje 15, garaje 16 y garaje 17 del conjunto residencial “GUAYACANES”, debido a que cumple la normativa técnica y 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, con las observaciones realizadas por la abogada María José López Cobo e ingeniera Cristina Salomé Marín Núñez, Concejalas de Ambato, constantes en los considerandos de la presente Resolución.- Notifíquese.-

Atentamente,  
  
Abg. Adrián Andrade López  
**Secretario del Concejo Municipal**

Adj. Expediente original

c.c. Procuraduría  
AA/sc.  
2020-09-24

Catastros

Gestión del Suelo

RC.

Archivo Concejo