



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-393-2020**

Señores

Diego Fernando Meza Llerena y

Gretta Alexandra Llerena Llerena

Presente

De mi consideración:

REF: Of. DGS-20-0737

FW: 34772

FECHA: 21 de diciembre de 2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **15 de diciembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0737, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional "ARES 3", debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato; y,

CONSIDERANDO:

- 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 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-393-2020

Página 2

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 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 “Art. ...(4).- Variaciones.”, del CAPÍTULO X TRÁMITE PARA LA DECLARACIÓN Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015, manifiesta que: “ Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones preliminares.- Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.”;
- Que, mediante oficio DGS-20-0737, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: “Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del conjunto habitacional ARES 3” de fecha 05 de octubre de 2020 que resuelve “aprobar las modificaciones de las áreas y alícuotas, linderos, y cuadro de resumen del Conjunto Habitacional ARES 3”.- Con oficio AJ-20-1876 de fecha 18 de noviembre de 2020 la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio legal favorable con referencia a la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3”, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; se indica que el acta de copropietarios de la “asamblea general de copropietarios del conjunto habitacional ARES 3” que resuelve “aprobar las modificaciones de las áreas y alícuotas, linderos, y cuadro de resumen del Conjunto Habitacional ARES 3” se encuentra conforme al Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional “ARES 3” y al Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal.- Protocolización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3” aprobada con Resolución de Concejo RC-045-2020 de fecha 06 de febrero de 2020, y que contiene: • RC-045-2020 de fecha 06 de febrero de 2020 que autoriza la declaratoria bajo el régimen de la



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-393-2020

Página 3

propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3”.- Oficio DGT-20-0071 de fecha 23 de enero de 2020 que pone en conocimiento se autorice de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3”.- Oficio AJ-20-0159 de fecha 17 de enero de 2020 que emite criterio legal favorable sobre la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3”.- Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional “ARES. (...)”;

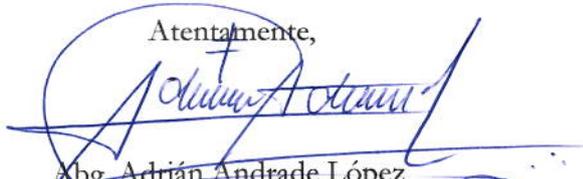
- Que, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, realiza las siguientes observaciones: En el documento signado como “Asamblea General extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Habitacional Ares 3”, se menciona la hora de inicio de la sesión con las “15:00 a.m” expresión que es incorrecta. No se sabe quien dirigió la sesión y quién fue el Secretario, porque se observa la firma de dos copropietarios pero no están las calidades, ;

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 reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ARES 3”, debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 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, Concejala de Ambato y que constan en los considerandos de la presente Resolución.- Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original
c.c. Procuraduría Catastros
Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2020-12-18

Gestión del Suelo

RC.

Archivo Concejo