



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-416-2020

Señores
Héctor Gustavo Núñez Carvajal y
Blanca Judith Cáceres Pico
Presente

De mi consideración:

REF: Of. DGS-20-0820 FW: 36017 FECHA: 15 de enero de 2021
--

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **29 de diciembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0820, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁ CERES”, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-416-2020

Página 2

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 alcuotas 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 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 ... (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-20-0820, la Dirección de Gestión del Suelo informa: “Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios N° 001 del edificio “NÚÑEZ CÁCERES” de fecha 03 de agosto de 2020 que resuelve “aprobar las modificaciones del punto dos” que corresponden a la reforma del cuadro de áreas y alcuotas, cuadro de áreas comunales y cuadro de linderos del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Con oficio AJ-20-1967 de fecha 27 de noviembre de 2020 la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio legal favorable a la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-416-2020

Página 3

propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; y el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios N° 001 del edificio “NÚÑEZ CÁCERES” se encuentra conforme al Reglamento Interno de Copropietarios del edificio “NÚÑEZ CACERES” y al Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal.- Protocolización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CACERES” aprobada con Resolución de Concejo RC-578-2019 de fecha 22 de octubre de 2019, y que contiene: RC-578-2019 de fecha 22 de octubre de 2019 que autoriza la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Oficio DGT-19-0809 de fecha 27 de septiembre de 2019 que pone en conocimiento se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Oficio AJ-19-2735 de fecha 20 de septiembre de 2019 que emite criterio legal favorable sobre la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Reglamento Interno de Copropietarios del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Predio donde se encuentra implantado el edificio “NÚÑEZ CÁCERES” se ubica en la calle Celiano Monge y avenida Atahualpa de la parroquia Huachi Chico, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es OD15-75 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala barrial (V0)”;

- Que, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, realiza las siguientes observaciones: El acta contiene dos firmas de copropietarios sin que se indique quién presidió la sesión y quién fue el Secretario, además siendo sesión extraordinaria se ha tratado modificaciones a las alcúotas y linderos sin que esté en el punto 2 del orden del día, por ende no podría haberse tratado dichos puntos, por lo que considera que debería ser devuelto. Respecto a la página 5 señala que está con “s” siendo lo correcto con “c”. Señala que en el informe jurídico no consta el contenido del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador. En referencia al análisis legal señala que se limita a copiar los artículos que constan en la base legal, es decir no existe la argumentación y motivación de este acto. Señala que con el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios únicamente se pueden modificar las áreas exclusivas y comunales, más no el cuadro de alcúotas y linderos;
- Que, el doctor Manuel Elías Palate Criollo, Concejal de Ambato mociona que se apruebe el documento con las observaciones realizadas por la concejala María José López Cobo;

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-416-2020

Página 4

específicos o reconocer derechos particulares”;

RESUELVE:

Autorizar la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”, 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.- Notifíquese.-

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ESTEBAN ADRIAN
ANDRADE LOPEZ**

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original
c.c. Procuraduría

Catastros

Gestión del Suelo

RC.

Gestión Ambiental

Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-01-07