



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-352-2020**

Ingeniero
Diego Marcelo Santamaría Solís
Presente

De mi consideración:

REF: Of. DGS-20-0671
FW: 28114
FECHA: 07 de diciembre de 2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **24 y su continuación del 26 de noviembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0671, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto residencial “SANTAMARÍA”, debido a que cumple con 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 80 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo establece: “Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020

Página 2

incumplimientos.- Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.”;

- Que, el artículo 91 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Edificaciones que pueden 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020

Página 3

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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020
 Página 4

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.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardería oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las 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		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020

Página 5

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.- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020

Página 6

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 m²., cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;

- Que, mediante oficio DGS-20-0671, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: “Con oficio AJ-20-1727 de fecha 11 de noviembre de 2020, la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; predio no soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial; y, el Reglamento Interno de copropietarios del conjunto residencial “SANTAMARÍA” se encuentra conforme a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.- Predio donde se encuentra implantado el conjunto residencial “SANTAMARÍA” se ubica en la calle Alfredo Carpio, de la parroquia Celiano Monge, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5A15-40 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala zonal (V2). El conjunto residencial “SANTAMARIA” propone individualizar 4 bienes inmuebles denominados: casa 1, casa 2, casa 3 y casa 4; la edificación se desarrolla en dos bloques de dos plantas de hormigón armado con acceso a terraza y tapagradas, tiene un área de construcción de 654,36m² implantada sobre lote con un área de 767,13m².- El conjunto residencial “SANTAMARIA” cuenta con 44,71m² de áreas verdes recreativas, el total de áreas comunales es de 160,00m² que corresponde a las circulaciones peatonales, circulaciones vehiculares y a las áreas verdes recreativas; 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 conjunto residencial.- El conjunto residencial “SANTAMARIA” cuenta con planos arquitectónicos aprobados No. 1423 del 20 de noviembre de 2018. (...),”;
- Que, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, realiza las siguientes observaciones: Respecto al artículo 3 del Reglamento Interno de Copropietarios se hace constar la parroquia Huachi Grande y en el informe de la Dirección de Gestión de Suelo la parroquia Celiano Monge”, lo cual se debería verificar la parroquia corresponde. En el artículo 7 respecto a los bienes exclusivos dice “y los otros dos parqueaderos”; solicita se contextualice de mejor manera la afirmación de que la escritura que se emitirá forma parte del reglamento, porque a su entender el reglamento es parte de la escritura; en relación al artículo 10, literal l) se coloca como una prohibición el hecho de que la Administración, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios, lo cual considera que no es una prohibición, sino una facultad



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-352-2020

Página 7

de la Asamblea; de la misma manera, en el inciso final de éste artículo se hace referencia al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo lo correcto el Reglamento Interno de Copropietarios”. En relación al artículo 12, de la Asamblea de Copropietarios la segunda parte del primer inciso se encuentra incompleta la idea, lo que supone que se refiere a la representación legal que es concordante con el artículo 32 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. Del artículo 16, inciso segundo es el mismo citado en el artículo 17, razón por la cual sugiere se elimine uno de los dos. En referencia al artículo 19 indica que quién dirige la asamblea no es el Administrador al Presidente. En el artículo 25, literal a) que habla de la modificación del Reglamento Interno y de la estructura resistente y fachada, la señorita Concejala menciona que ya se encuentra regulado en el artículo 17, por lo que debería eliminarse. Sobre el artículo 26, literal b) manifiesta que se encuentra citado erróneamente el artículo 20 del Reglamento Interno pues lo correcto es el artículo 21.

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 la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto residencial “SANTAMARÍA”, debido a que cumple con 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, Concejala de Ambato y que constan en los considerandos de la presente Resolución.- Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade Lopez
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original

c.c. Procuraduría

Catastros

Gestión del Suelo

RC.

Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda

Aprobado por: Abg. Adrián Andrade

Fecha de elaboración: 2020-12-03