



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-114-2020**

Señora
Marcia Fabiola Pérez Proaño
Presente

De mi consideración:

REF: Of. DGT-20-0174 FW 59566
FECHA: 25 de mayo de 2020

Me refiero a la solicitud FW 59566, tendiente a obtener la autorización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados denominados departamento 1, 2 y 3 del edificio "PÉREZ", de propiedad de la señora Pérez Proaño Marcia Fabiola, ubicado en la calle Rogelio Ramos de la parroquia Pishilata, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que disponen los artículos 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato; al respecto el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **12 de mayo de 2020**, visto el contenido del oficio DGT-20-0174, de la Dirección de Gestión Territorial; 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"; y,

CONSIDERANDO:

- Que, con oficio AJ-2020-0078 la Procuraduría Síndica Municipal concluye: "En base a la documentación presentada por los peticionarios, se concluye que los mismos, han justificado la titularidad del predio.- En el certificado de cabida catastral en comparación con la escritura de compra venta existe una diferencia de área de 0,23% sobre 10%.- Con la aclaratoria realizada se ha justificado el área real del predio que es la actual que consta en la planimetría con el certificado de gravamen.- En virtud de lo expuesto, y después de haber realizado un estudio pormenorizado y revisada toda la documentación habilitante, se emite el presente informe favorable en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 159 Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, en lo que se refiere a la parte legal.";
- Que, el predio donde se encuentra implantado el Edificio "PÉREZ", se ubica en la calle Rogelio Ramos de la parroquia Pishilata, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5B9-45. Uso barrial;
- Que, el edificio "PÉREZ", posee 3 unidades de vivienda, la edificación se desarrolla en un bloque de tres plantas con losa accesible de hormigón armado, tiene un área de construcción de 348,90m², implantado sobre lote con un área de 245,42m²;





REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-114-2020

Página 2

- Que, el edificio cuenta con 32,10m² de áreas verdes recreativas, circulación peatonal, vehicular y bloque de escaleras comunales que suman una área total comunal de 221,92m², que 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, la abogada María José López Cobo López manifiesta que en el oficio de la Dirección de Gestión Territorial se menciona que la declaratoria de propiedad horizontal es de los 3 departamentos del edificio pero no se dice que como parte de los departamentos están los parqueaderos, consulta si en base al artículo 7 del Reglamento Interno de Copropietarios, es necesario que este particular conste en el oficio de la Dirección de Gestión Territorial. Adicionalmente informa en el oficio AJ-20-0078 hay un error en el primer párrafo referente a la ubicación del edificio, pues en el oficio se hace constar la calle “Rodrigo Ramos”, cuando lo correcto es “Rogelio Ramos”; y, la parroquia “Izamba”, siendo lo correcto la parroquia “Pishilata”. De igual manera se mantiene en el oficio de la Dirección de Gestión Territorial la conclusión de que la Procuraduría Síndica realiza un análisis del reglamento interno de copropietarios, en el que, en su artículo 3 dice que la propiedad horizontal está compuesta de 3 departamentos de 3 pisos, considera adecuado que se explique mejor, porque es un departamento por cada piso. Se refiere al artículo 17, inciso final, en donde se encuentran dos líneas sueltas que no tienen sentido para el texto, y sugiere que se revise para que se eliminen. En el artículo 14, último párrafo que guarda relación con el quórum en la segunda convocatoria, menciona que al final se mezcla con otras convocatorias, de la misma manera solicita se mejore la redacción para que haya claridad en el tema. Finalmente en el artículo 27, referente a las controversias se manifiesta que será sometido a un “Centro de Conciliación”, cuando lo correcto es un “Centro de Mediación y Arbitraje”;
- Que, se acepta la moción del economista John Milton Tello Jara, Concejal de Ambato en el sentido de que se apruebe la propiedad horizontal con las observaciones realizadas por la señorita concejala María José López Cobo;
- 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”;
- 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...”;





REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-114-2020

Página 3

- 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 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 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 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 (...)- 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 (...);”;
- Que, el artículo 93 de la referida Ordenanza 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:





REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-114-2020
 Página 4

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

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 ibídem 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.	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.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardia, 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	Guardia, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-114-2020

Página 5

- 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 establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas. (...)”;
- 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 la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados denominados departamento 1, 2 y 3 del Edificio “PÉREZ”, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato con las observaciones realizadas por la señorita concejala María José López Cobo, constantes en los considerandos de la presente Resolución.- Notifíquese.-

Atentamente,


Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal


CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO
SECRETARÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Adj. Expediente original

c.c Procuraduría

Catastros

Gestión Territorial

RC.

Archivo Concejo

AA/sc.

2020-05-13



