



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-330-2021

Señores.

José Antonio Zurita Lara
José Mauricio Zurita Valladares
Andrés Quevedo Albán
Presente.

De mi consideración:

REF: Of. SC-CUS-21-015
FW: 3708
FECHA: 06 de septiembre de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **03 de agosto de 2021**, acogiendo el contenido el contenido del oficio SC-CUS-21-015 suscrito por la doctora Cecilia Pérez, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual solicita se incorpore en el Orden del Día para la sesión de Concejo Municipal el informe N° 006 de la Comisión de Uso de Suelo, y el expediente con Fw 3708, referente a la aprobación de la reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, adopción de un nuevo Reglamento Interno de copropiedad del conjunto multifuncional “Plaza Norte”, solicitado por los señores José Antonio Zurita Lara, José Mauricio Zurita Valladares y Andrés Quevedo Albán, y;

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”;
- Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;
- Que el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador determina: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la





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

RC-330-2021

Página 2

ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

- Que el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado es: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”;
- Que el artículo 55 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado: “ b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”;
- Que el artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”;
- 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 entrepisos, 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 alicuotas 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





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

RC-330-2021

Página 3

- 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 único del Acto Normativo Nro. DA-21-019 De Carácter Administrativo, de fecha 03 de junio de 2021, suscrito por el doctor Javier Altamirano Sánchez, Alcalde de Ambato manifiesta: “Delegar al Ab. Adrián Andrade, en su calidad de Secretario del Concejo Municipal de Ambato, la distribución a las Comisiones del Concejo Municipal, de los procesos administrativos estructurados en el órgano ejecutivo, que son susceptibles y requieren de conocimiento y resolución en el Seno del Concejo Municipal. Los mismos que serán distribuidos conforme al ámbito de acción correspondiente de cada una de las Comisiones del Concejo Municipal, que se encuentran reguladas en la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato.”;
 - Que mediante oficio AJ-21-712, fechado el 02 de junio de 2021, suscrito por el abogado Javier Aguinaga Bosquez, Procurador Síndico Municipal, y el abogado Javier Córdova Barrera, Asesor Jurídico de Procuraduría Síndica, que en la parte pertinente del pronunciamiento indican: “Con los antecedentes expuestos, que forma parte esencial e integrante del presente criterio, en mérito del título desglosado, amparados en las disposiciones legales invocadas y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 159 de la REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO, los suscritos emiten criterio favorable, por lo que se remite la documentación a fin de que se continúe con el trámite pertinente.”;
 - Que el oficio DGS-21-0739, fechado el 11 de junio de 2021, la Dirección de Gestión del Suelo, suscrito por el arquitecto Alexis Gómez Zúñiga, Analista de Edificaciones 2, arquitecta Liliam Velastegui Padilla, Jefe Régimen Urbanístico y Arquitecto Trajano Sánchez Rizzo, Director de Gestión de Suelo (e), en la parte de los Antecedentes mencionan: “Con resolución de Concejo No. 649 de fecha 09 de octubre de 2007, el Ilustre Concejo Cantonal en sesión ordinaria del 02 de octubre de 2007, “resolvió: aprobar lo solicitado, considerando que según oficio DP-SCU-07-851 de funcionamiento





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

RC-330-2021

Página 4

departamental, el proyecto cumple con la ordenanza que regula la construcción y el funcionamiento de la propiedad horizontal, enmarcándose dentro del grupo “A” hasta 20 locales (4 bodegas, y 1 almacén)”.- Con oficio AJ-21-712 de fecha 02 de junio de 2021 la Procuraduría Sindica Municipal emite un informe jurídico con criterio legal favorable para la adopción de un nuevo reglamento de copropiedad del conjunto multifuncional “PLAZA NORTE”, por lo tanto: se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; solicitud de petición se encuentra firmada por el Presidente y Gerente General del conjunto; trámite cuenta con todos los requisitos para la presente reformar; cumple con lo que dispone el artículo 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial y, el nuevo Reglamento Interno de copropietarios del conjunto multifuncional “PLAZA NORTE” se enmarca en lo dispuesto en Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.- Acta de Asamblea de Copropietarios del conjunto multifuncional “PLAZA NORTE” del 18 de enero del 2021 aprueba por unanimidad el nuevo reglamento interno de copropiedad del conjunto multifuncional “PLAZA NORTE” .- Predio donde se encuentra implantado el conjunto multifuncional “PLAZA NORTE” se ubica en la avenida Indoamerica, de la parroquia Izamba, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5B9-45 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala zonal en el frente a la vía (V2).- Base normativa: Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal (reformada en septiembre 2011) “Art. 1.- 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”.- “Art. 19.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley”.- Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal Art... (4).- Variaciones.- 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 procedente para obtener autorizaciones administrativas preliminares. Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones. Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato – Capítulo XII – DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL “Art.91. 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



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

RC-330-2021

Página 5

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”.- “Art. 92. 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 pertenece, 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.” Como conclusiones manifiestan: “Por lo tanto





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

RC-330-2021
Página 6

la Dirección de Gestión de Suelo pone en conocimiento del Concejo Municipal se resuelva autorizar la reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal del conjunto multifuncional "PLAZA NORTE" debido a que cumple con los requisitos que dispone la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y la Reforma y Codificación de la Ordenanza general del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato";

- Que mediante Informe No.006 de la Comisión de Uso de Suelo, suscrito por la doctora Cecilia Pérez Salinas, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo; economista John Tello, Vicepresidente de la Comisión; y, el licenciado Elías Moreta, miembro de la Comisión de Uso de Suelo, en la parte pertinente de la recomendación manifiestan: "En base a lo expuesto y de conformidad a lo establecido en el artículo 326 del COOTAD, la Comisión de Uso de Suelo emite dictamen favorable al Pleno del Concejo Municipal, para su tratamiento y aprobación, con la siguiente RECOMENDACIÓN: Autorizar la Reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, adopción de un nuevo reglamento del conjunto multifuncional "PLAZA NORTE", debido a que cumple con la norma técnica y los requisitos de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato";

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:

Aprobar el contenido del Informe 006 de la Comisión de Uso de Suelo y autorizar la Reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, adopción de un nuevo reglamento del conjunto multifuncional "PLAZA NORTE", debido a que cumple con la norma técnica y los requisitos de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato".- Notifíquese.-



Adj. Expediente original
c.c. Procuraduría Catastros Gestión del Suelo

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes, Mgs.
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-09-03

Atentamente,

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Control Urbano RC. Archivo Concejo

