



GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-334-2021

Señores.

Gómez Carrillo Vicente Ciro y Vargas Carrillo Mercedes Corina  
Presente.

De mi consideración:

REF: Reforma de la Resolución de Concejo  
RC-192-2018  
FW: 18668  
FECHA: 2 A SEP 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **31 de agosto de 2021**, visto la modificación del punto número 7 del Orden del día de la presente sesión (votación unánime de los presentes), quedando en el Orden del Día N° 030-O-2021, aprobación de la Reforma de la Resolución de Concejo RC-192-2018 referente al traspaso de dominio del parqueo A de la segunda etapa del Conjunto Habitacional “San Joaquín”, solicitado por los señores Vicente Ciro Gómez Carrillo y Mercedes Corina Vargas Carrillo;

### 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





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

RC-334-2021

Página 2

planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la 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 b) 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 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.-





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

RC-334-2021

Página 3

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 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato estipula: “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

- Que el artículo 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato estipula Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas.- Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12,00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m. hasta una altura máxima de tres pisos.-Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.”;
- 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





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

RC-334-2021  
Página 4

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 solicitud 0455203, con fecha 9 de abril de 2021, suscrita por los señores licenciado Ciro Gómez Carrillo y la señora Mercedes Vargas Castillo, en el que textualmente indican: “ (...) Al encontrarnos realizando el traspaso de dominio del “Parqueo A” de dicho conjunto, que consta en planos aprobados, en el Reglamento Interno de Copropietarios y en el resumen de cuadro de áreas exclusivas, se ha omitido la autorización de traspaso de dominio de dicho parqueadero por parte del Concejo Municipal, por lo que solicitamos comedidamente sirva disponer que a través del mismo cuerpo legislativo, previo informes, se autorice la transferencia de dominio del “Parqueo A”, por ser parte de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional San Joaquín.”;
- Que mediante oficio AJ-21-1258, fechado el 07 de junio de 2021, suscrito por el abogado Javier Aguinaga Bósquez, Procurador Síndico Municipal, y, el abogado Jorge Poveda Montúfar, Analista Legal, que en la parte pertinente del pronunciamiento indican: “ Con todo lo expuesto y en base a la documentación adjunta específicamente al oficio DGS-RU-21-1051 y las Resoluciones de Concejo 234-2016 y RC-192-2018, los suscritos en las calidades que intervenimos y dando cumplimiento a lo que determina el artículo 159 del POT-Ambato, emiten el informe jurídico favorable, Por lo que remitimos la documentación a fin de que continúe el trámite que corresponde.”;
- Que el oficio DGS-21-0736, fechado el 17 de junio de 2021, la Dirección de Gestión del Suelo, suscrito por el arquitecto Wilson Clavijo Zurita, Analista de Edificaciones, arquitecta Liliam Velasteguí Padilla, Jefe Régimen Urbanístico y Arquitecto Trajano Sánchez Rizzo, Director de Gestión de Suelo (e), en la parte de los Antecedentes mencionan: “Con oficio AJ-21-1258 de fecha 07 de junio de 2021 la Procuraduría Síndica, emite criterio legal favorable, por lo que se remite la documentación a fin de que continúe el trámite que corresponde.- El Conjunto Habitacional “SAN JOAQUIN”; posee 9 unidades de vivienda que se desarrollan en cuatro plantas, dispuestas en dos bloques de hormigón armado, con un área de 1470,31 m2 de construcción y el terreno sobre el cual se implanta el proyecto es de 1295,84 m2.- El conjunto habitacional se realizó en dos etapas: Etapa 1 corresponde a los bienes individualizados denominados casas 1, 2, 3, 4, y 5.- Etapas 2 corresponde a los bienes individualizados denominados 6, 7, 8, 9 y parqueadero A.- 1).- El Conjunto Habitacional “SAN JOAQUIN”; mediante Resolución de Concejo 234-2016 de fecha 17/05/2016. Se resolvió aprobar la declaratoria de propiedad horizontal y la trasferencia de dominio de la primera etapa correspondiente a las casas 1, 2, 3, 4, y 5.- 2).- Con Resolución de Concejo 192-2018 de





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

RC-334-2021  
Página 5

fecha 24/04/2018. Se resolvió autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa, correspondiente a las casa 6, 7, 8, y 9.- 3).- El Reglamento Interno de copropietarios del Conjunto Habitacional Conjunto Habitacional "SAN JOAQUIN"; se protocolizó en la Notaría séptima el 25/05/2016. Inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Ambato con los números 18 celebrados entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en calidad de otorgante, y el Conjunto Habitacional "SAN JOAQUIN" en calidad de beneficiario en Ambato el 01/06/2016.- El Reglamento Interno se aprobó de la siguiente manera: "El parqueadero A; es independiente en el nivel +0,00 estacionamiento vehicular, con la alícuota 0,56-%, área de terreno según alícuota 7,29 metros comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas. Norte: cinco metros parqueo casa uno; Sur: cinco metros, con parqueo comunal; Este: dos metros treinta centímetros, área verde comunal; Oeste, dos metros, treinta centímetros, con calle interna comunal; Arriba cielo abierto; Abajo Suelo Firme".- 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".- 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 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





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO  
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-334-2021  
Página 6

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.- (...) 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, (...) 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. (...) 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.”- “Art. 93. 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. (...)”.- “Art. 94. 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
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos 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.” “Art.95. 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





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

RC-334-2021  
Página 7

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	
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo”

Art.72. Reglamentación de edificación.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MINIMOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- VIVIENDA			
Mayor a 110 m2	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

Como conclusiones manifiestan: “Por lo tanto la Dirección de Gestión de Suelo, pone en conocimiento del Concejo Municipal para que se autorice la transferencia de dominio correspondiente al bien individualizado denominado parqueadero A, del Conjunto Habitacional “SAN JOAQUIN”; ya que se ha omitido la autorización de traspaso de dominio y no se incorporo en la Resolución de Concejo 192-2018 de fecha 24/04/2018.- Se pone en conocimiento del Concejo Municipal, 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.”;

- Que en la presente sesión la abogada María José López, Concejala de Ambato realiza la siguiente moción: “Reformar la Resolución de Concejo RC-192-2018, que se incluya la transferencia de dominio correspondiente al bien individualizado denominado Parqueo A, de la segunda etapa del Conjunto Habitacional “San Joaquín”;

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





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

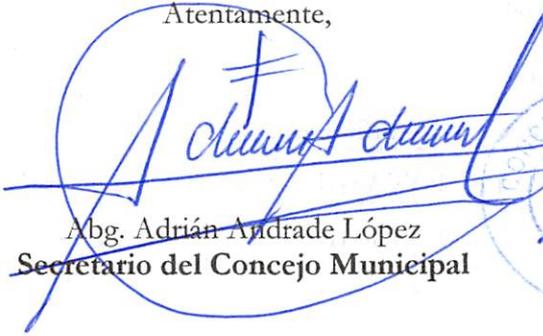
RC-334-2021  
Página 8

gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;”;

**RESUELVE:**

Reformar la Resolución de Concejo RC-192-2018, adoptada en sesión ordinaria del martes 24 de abril de 2018, autorizando la transferencia de dominio correspondiente al bien individualizado denominado Parqueo A, de la segunda etapa del Conjunto Habitacional “San Joaquín”, considerando que cumple con lo dispuesto en el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

Atentamente,

  
Abg. Adrián Andrade López  
**Secretario del Concejo Municipal**



Adj. Expediente original  
c.c. Procuraduría

Catastros

Gestión del Suelo

Control Urbano

RC.

Archivo Concejo

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

