



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-335-2021

Señor.
Villacreses López Hugo Patricio
Presente.

De mi consideración:

REF: Oficio No.SC-CUS-21-020
FW: 19368
FECHA: 15 SEP 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **31 de agosto de 2021**, acogiendo el Conocimiento y resolución el contenido del oficio SC-CUS-21-020 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° 011 de la Comisión de Uso de Suelo, y el expediente con Fw 19368, referente a la aprobación de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional “Villacreses”, solicitado por el señor Patricio Villacreses López, 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 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





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

RC-335-2021

Página 2

- 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 alcuotas 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.”;





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-335-2021
Página 3

- 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 determina: “Requisitos. - Para la aprobación de la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse en el Departamento de Planificación Municipal los siguientes documentos originales. a. Solicitud firmada por el o los propietarios, o su procurador común.- b. Certificado de Normas Particulares c. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, linderos, cuadro de áreas y de alcuotas firmado por un profesional arquitecto.- e. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.- f. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad.- g. Comprobante de pago del impuesto predial.- h. En caso de modificaciones a la declaratoria de propiedad horizontal se actuará de acuerdo al reglamento general de Ley de Propiedad Horizontal.- El cuadro de alcuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcuotas, debiendo constar de manera privada y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”;
- 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 solicitud 0601941, fechado el 14 de abril de 2021, suscrita por el señor Patricio Villacreses López, en el que indica: “Comendidamente ingresamos la documentación y planos del “Conjunto Residencial Villacreses” existente en el Pasaje Juan Caiza, Sector La Floresta, Parroquia Huachi Chico, tendiente a solicitar la Declaratoria de Propiedad Horizontal de las Unidades de Viviendas existentes, considerando que da cumplimiento a las ordenanzas y normativas respectivas.”;





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

RC-335-2021

Página 4

- Que mediante oficio AJ-21-1270, fechado el 16 de junio de 2021, suscrit por el abogado Javier Aguinaga Bósquez, Procurador Síndico Municipal, y, el abogado Esteban Sanguil, Servidor Público, que como conclusiones indican: “Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho, esta Procuraduría Síndica considera: El compareciente ha justificado la titularidad del predio, conforme a la escritura adjunta al expediente, con una superficie de 292,50m², a la que se ha realizado la aclaratoria tomando como el mismo que consta en certificado de cabida catastral, cuya superficie real y actual es 284,64m², no existe excedentes de área.- Finalmente, el Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional “VILLACRESES” se encuentra normado conforme a los artículos 4 y 21 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, por otra parte, los órganos de gobiernos están conformados por la Asamblea de Copropietarios y del Administrador, conforme lo establecido en el artículo 32 literal a) de la citada norma, y además la Asamblea de Copropietarios estará presidida por el Administrador.-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 Art. 141 de la 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 oficio DGS-21-0764, fechado el 21 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-21-1270 de fecha 16 de junio de 2021 la Procuraduría Síndica, emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; predio no soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la ordenanza de propiedad horizontal; y, el Reglamento Interno de Copropietarios se encuentra conforme a la Codificación de Propiedad Horizontal y su reglamento general.- Predio donde se encuentra implantado el Conjunto Habitacional “VILLACRESES” se ubica en el pasaje Juan Caiza y Calle Pablo Balarezo Moncayo de la parroquia Huachi Chico. La codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5B12-45. Uso barrial. El Conjunto Habitacional “VILLACRESES”, posee 3 unidades de vivienda, la edificación se desarrolla en un bloque de cuatro plantas con cubierta inclinada inaccesible, tiene un área de construcción de 462, 80m², implantado sobre un lote con un área de 284,64m².- El Conjunto Habitacional “VILLACRESES” cuenta con 33,40m² de áreas verdes recreativas, 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 régimen de la propiedad horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Conjunto Habitacional.- 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





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

RC-335-2021
Página 5

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 los 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, (...) 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:



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

RC-335-2021
Página 6

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 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

“Art. 98. 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.” Como conclusiones manifiestan: Por lo tanto la Dirección de Gestión de Suelo, pone en conocimiento del Concejo Municipal para que se autorice la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, y la transferencia de dominio del total de los bienes denominados departamento 1, 2 y 3 del Conjunto Habitacional “VILLACRESES”; 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 mediante Informe No.011 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



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

RC-335-2021
Página 7

de la Comisión; y, el licenciado Elías Moreta, miembros 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 declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VILLACRESES” que dispone el artículo 92, 94 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 011 de la Comisión de Uso de Suelo y autorizar la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VILLACRESES” que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Notifíquese.-

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

