



GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-358-2021

Arquitecto  
Armando Stalin Rodríguez Núñez  
Presente.

De mi consideración:

REF: Oficio GADMA-SC- CUS-21-031-OF  
FW: 26869  
FECHA: 20 SEP 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **14 de septiembre de 2021**, acogiendo el contenido del oficio GADMA-SC-CUS-21-031-OF de la Presidencia 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° 015 y el expediente con Fw 26869, referente a la autorización para la transferencia de dominio de la segunda etapa que corresponde a las viviendas signadas como casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8 del Conjunto Habitacional “LENNON”, por cumplir con lo dispuesto en el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, solicitado por el arquitecto Armando Stalin Rodríguez Núñez; 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





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

RC-358-2021

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 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 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.-





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

RC-358-2021  
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 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 alícuotas 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 alícuotas 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 alícuotas, debiendo constar de manera privada y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, 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.”;





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

RC-358-2021

Página 4

- Que mediante solicitud 0614682, fechado el 03 de junio de 2021, suscrito por el arquitecto Stalin Rodríguez, en el que indica: “Por medio de la presente solicito de la manera más comedida la aprobación para declaratoria de propiedad horizontal de la SEGUNDA ETAPA que corresponde a las viviendas signadas como casa 5, casa 6, casa 7, casa 8 del Conjunto Habitacional Lennon, ubicado en la calle Hawái, y calle Pensilvania parroquia Huachi Grande de esta ciudad, Tomando en cuenta que la primera etapa ya cuenta con la aprobación correspondiente mediante resolución de Concejo Cantonal RC019-2020 en sesión ordinaria del martes 21 de enero de 2020.”;
- Que el oficio DGS-21-0900, fechado el 15 de julio de 2021, suscrito por el arquitecto Alexis Gómez Zúñiga, Analista de Edificaciones 2, 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 resolución de Concejo Municipal de Ambato RC-019-2020 de 21 de enero de 2020 se resuelve: “Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal, y la transferencia de dominio de la primera etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 1, casa 2, casa 3 y casa 4, del conjunto habitacional “LENNON” ubicado en la calle Hawaii de la parroquia Huachi Grande, 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”.- Protocolización de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal del conjunto habitacional “LENNON” de fecha 12 de febrero de 2020 contiene: Oficio AJ-19-3377 de fecha 17 de diciembre de 2019 de la Procuraduría Sindica Municipal dónde emite un 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 del conjunto habitacional “LENNON” se encuentra conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal.- Cuadros de áreas y alcuotas, cuadro de áreas comunales, cuadro de linderos y los planos de la propiedad horizontal respaldados con planos arquitectónicos aprobados No. 1514 de fecha 19 de noviembre de 2018 que tienen como profesional responsable al arquitecto Armando Stalin Rodríguez Núñez.- Predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional “LENNON” se ubica en la calle Hawaii, de la parroquia Huachi Grande, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 0D12-75 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala zonal. (V1).- El conjunto habitacional “LENNON” individualiza 8 bienes inmuebles denominados: casa 1, casa 2, casa 3, casa 4, casa 5, casa 6, casa 7, y, casa 8, la edificación se desarrolla en un bloque de dos plantas de hormigón armado con losa inaccesible, edificación tiene un área de construcción de 820,00m<sup>2</sup> implantado sobre un lote con un área de 1033,00m<sup>2</sup>, proyecto se desarrollo por etapas, primera etapa correspondió a los bienes denominados casa 1, casa 2, casa 3, y casa 4 y segunda etapa corresponde a los bienes individualizados denominados casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8- El conjunto habitacional “LENNON” cuenta con 316,50m<sup>2</sup> de áreas verdes recreativas; circulaciones peatonales, vehiculares, áreas verdes recreativas y





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

RC-358-2021  
Página 5

estacionamientos de visitas suman un total de 328,00m<sup>2</sup> de áreas comunales; 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.- El conjunto habitacional “LENNON” cuenta con planos arquitectónicos aprobados No. 1514 de fecha 19 de noviembre de 2018.- Base Normativa: 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 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





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

RC-358-2021

Página 6

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 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.” “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.- 3. Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente ordenanza, se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos del conjunto total.- 4. Si por un predio atraviesa una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.- Art. 94. Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenadas al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea





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

RC-358-2021  
Página 7

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

...”

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	
	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.
	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	
Áreas de circulación peatonal y vehicular	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Art.96. Espacios construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales: . Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal y urbana ; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosas, así como



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

RC-358-2021

Página 8

las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal o de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales. . Gas: las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEC y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.- . Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contarán con casilleros para el servicio postal.- . Radio, Televisión y Banda Ancha: en todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión, enlaces de radio difusión en frecuencia modulada y enlaces de banda ancha. Cuando se requiera la instalación de antenas receptoras de señal, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.- .Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.- Art. 97. 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 arborizadas 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. Art. 99. 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.- Art. 100. Obras de Albañoleria.- 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 deberá demostrar la bondad del sistema propuesto.- Art.101. 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. Art.102. 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.- Art. 103. 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.- Como conclusiones manifiestan: Por lo tanto la Dirección de Gestión de Suelo pone en





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO  
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-358-2021

Página 9

conocimiento de la Secretaria de Concejo Municipal conforme acto normativo No. DA-21-019 de fecha 03 de junio de 2021 el informe favorable para la autorización y transferencia de dominio de la segunda etapa de la declaratoria bajo el régimen de la Propiedad Horizontal del conjunto habitacional "LENNON" debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.";

- Que mediante Informe No.015 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, 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 transferencia de dominio de la SEGUNDA ETAPA, que corresponde a las viviendas asignadas como casa 5, casa 6, casa 7, casa 8 del Conjunto Habitacional "LENNON", por cumplir con lo dispuesto en 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 015 de la Comisión de Uso de Suelo y autorizar la transferencia de dominio de la SEGUNDA ETAPA, que corresponde a las viviendas asignadas como casa 5, casa 6, casa 7, casa 8 del Conjunto Habitacional "LENNON", por cumplir con lo dispuesto en el artículo 92, 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: 2021-09-16

