



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-224-2021

Señora

Norma Rosario Gamboa Escalante

en calidad de apoderada del señor Mario Olmedo Gamba Escalante

Presente.

De mi consideración:

REF: Of. DGS-21-0501

FW: 44325

FECHA: 27 de mayo de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **18 de mayo de 2021**, acogiendo el contenido del oficio DGS-21-0501 de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal del conjunto habitacional "GM", debido a que cumple con los requisitos para la reforma de la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno de Copropietarios del conjunto habitacional "GM", y;

### CONSIDERANDO:

- Que el artículo 1 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.- 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";
- Que el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley";
- Que el artículo 80 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo establece: "Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021

Página 2

lugar de verificarse incumplimientos.- Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.”;

- Que el artículo 91 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.- En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y el trámite Municipal de presentación y aprobación de planos”;
- Que el artículo 92 de la misma norma 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021

Página 3

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 93 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Normas aplicables.- 1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.- 2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza. (...)”;
- Que el artículo 94 ibídem manifiesta: “Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.- Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

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

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría “A”, el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.”;

- Que el artículo 95 de la señalada Ordenanza manifiesta: “Espacios comunales.- Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

### SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021

Página 4

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

- Que el artículo 96 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato manifiesta: “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 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021

Página 5

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 INEN y las constantes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. . Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C,D y E, contarán con casillero para el servicio postal. . Radio, Televisión y Banda Ancha: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá 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.”;

- Que el artículo 97 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato indica: “Áreas verdes recreativas.- Para el cálculo de éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados; Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas. (...)”;
- Que el artículo 98 de la misma norma legal citada en el considerando próximo anterior prescribe: “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.”;
- Que el artículo 99 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, señala: “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.”;
- Que el artículo 100 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Obras de Albañilería.- 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



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

RC-224-2021

Página 6

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 deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.”;

- Que el artículo 101 de la norma señalada prescribe: “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.”;
- Que el artículo 102 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “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.”;
- Que el artículo 103 de la citada Ordenanza manifiesta: “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. Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios de altura, los que deberán ubicarse en lugar próximo a la caja de escalera y tendrán una sección mínima de 0,25 m<sup>2</sup>, cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;
- Que mediante oficio DGS-21-0501, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: “Con oficio AJ-21-707 de fecha 16 de abril de 2021 la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio legal favorable, se cuenta con todos los requisitos necesarios para la reforma, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; cumple con lo que dispone la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial; y, el Reglamento Interno de copropietarios del conjunto habitacional “GM” se encuentra conforme a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.- Con el acta No. 001 de la Sesión General Ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios del conjunto habitacional “GM” se aprueba “modificar y reformar el cuadro para fines de registro catastral del conjunto habitacional “GM” que por un error involuntario de tipeo” por parte del profesional responsable y en base al cuadro de áreas y alícuotas de la declaratoria de propiedad horizontal del conjunto habitacional “GM” debe ser: dónde dice 49,96% es 49,91%; 50,04% es 50,09%, 132,22 es 132,09 y 132,44 es 132,57; proceso de reforma se lleva acabo a petición



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021

Página 7

del Registro de la Propiedad del cantón Ambato debido a que cuadro de resumen general de datos se encuentra protocolizado junto a la documentación habilitante para la declaratoria de propiedad horizontal, y con el objetivo que toda documentación inscrita en el Registro de la Propiedad no contenga datos contradictorios y que puedan generar confusiones.- Con Resolución de Concejo Municipal RC-216-2020 de fecha 01 de septiembre de 2020 se resuelve: “Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del conjunto habitacional “GM” debido a que cumple con la normativa técnica y requisitos para la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal que dispone los artículos 92 y 158 de la Reforma Y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato...”; declaratoria se encuentra protocolizada en la notaría séptima del cantón Ambato con fecha 21 de septiembre de 2020.- Predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional “GM” se ubica en calle Tejo y calle Algarrobo de la parroquia Augusto Nicolás Martínez, 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 (V2).”;

- Que la abogada María José López Cobo, Concejal de Ambato realiza las siguientes observaciones: “Es importante el considerar que ni en el informe de Gestión del Suelo, ni tampoco en el informe de Procuraduría Sindica, quien es quien verifica los parámetros legales advierte que ya existe una resolución de concejo de fecha 15 de diciembre 2020, donde se resuelve que se convalide los datos que se hacen constar acá como un reforma en la página 91 de este documento, con lo que debería primeramente derogarse dicha resolución ya que al parecer no se la he ejecutado, no se la pudo ejecutar, no sé cuál será la respuesta del área técnica para hacer efectiva dentro de la declaratoria de propiedad horizontal, para que pueda emitirse la que en este momento se pretende con el oficio hacer pasar como una reformatoria, quisiera saber que paso con la anterior ya que existe una convalidación que no está tomada en cuenta. Segundo señor alcalde el acta de la asamblea de copropietarios de fecha 15 de enero del 2021, pero resulta ser que en todos estos documentos no existe la solicitud actualizada, o por lo menos del año 2021 adjuntando el acta aprobada de los copropietarios o del apoderado del conjunto “GM” donde se requiera la reforma de la declaratoria de propiedad horizontal, debe haber petición o será que no nos adjuntaron”. Debe existir un oficio con fecha 2021 posterior al acta de la sesión general ordinaria de la asamblea general de copropietarios. En la parte jurídica deben mencionarse todos los antecedentes la documentación debe estar completa. Que gestión de suelo como pudo dar paso a una petición sin existir una petición.” ;
- Que la doctora Sandra Anabell Pérez Córdova, Concejal de Ambato, indica: “ Pedirle a usted señor Alcalde que los trámites de la ciudadanía deben atenderse de manera más ágil, podemos evidenciar que la solicitud ha sido presentada desde el mes de noviembre y diciembre, ya estamos en 18 de mayo, y se pone en



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-224-2021  
Página 8

conocimiento en el seno del Concejo, es decir por más de cinco meses. Estos temas deben ser canalizados en el ámbito administrativo y de esa manera brindar un servicio de manera adecuada a la ciudadanía. Que todos los trámites lleguen totalmente depurados al seno de Concejo.”;

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 contenido del oficio DGS-21-0501, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal del conjunto habitacional “GM”, debido a que cumple con los requisitos para la reforma de la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno de Copropietarios del conjunto habitacional “GM”; con las observaciones contenidas en los considerandos de la presente resolución.-  
Notifíquese.-

Atentamente,



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

Adj. Expediente original  
c.c. Procuraduría    Catastro    Gestión del Suelo    Contratación    R.C.    Archivo Concejo

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes, Mgs.  
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade  
Fecha de elaboración: 2021-05-21