



**GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO**

**SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL**

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO  
RC-509-2021**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO**

**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 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.”;





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

RC-509-2021

Página 2

- 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 alcúotas 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.”;
- 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 alcúotas 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





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

RC-509-2021

Página 3

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.”;
- Que mediante oficio AJ-21-1169, fechado el 02 de junio 2021, suscrito por el abogado Javier Aguinaga Bósquez, Procurador Síndico Municipal y abogada Jeannette Ortiz, Servidora Pública, que en la parte pertinente del pronunciamiento indican: “Con todo lo expuesto, los abajo suscribientes en las calidades que comparecemos y en cumplimiento a lo que determina el artículo 159 del POT Ambato, emiten criterio jurídico favorable, por lo que remitimos la documentación, para que se continúe con el trámite que corresponde.”;
- Que el oficio DGS-21-1529, fechado el 23 de noviembre de 2021, suscrito por el arquitecto Wilson Clavijo Zurita, Analista de Edificaciones, arquitecta Adriana Arévalo Gallardo, Jefa Régimen Urbanístico (e) y Arquitecto Trajano Sánchez Rizzo, Director de Gestión de Suelo (e), en la parte de los Antecedentes mencionan: “Con oficio AJ-21-1169 de fecha 2 de junio de 2021 de Procuraduría Síndica, emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; cumple con lo que dispone la ordenanza de propiedad horizontal; y, el Reglamento Interno de Copropietarios se encuentra conforme a Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.- Predio donde se encuentra implantado el Conjunto Habitacional “MOOREA” se ubica en las calles Julio Andrade y Luciano Guerrero de la parroquia Huachi Chico. El Conjunto Habitacional “MOOREA”, posee 11 casas y un local comercial. La edificación se desarrolla en un bloque de tres plantas de hormigón armado, edificación tiene un área de construcción de 1465,54m<sup>2</sup>, implantado sobre lote con un área de 1574,24m<sup>2</sup>, conjunto habitacional se plantea realizar en tres etapas: Etapa 1 corresponde a los bienes individualizados denominados 1, 2, 3, 4, 11 y un local comercial.- Etapa 2 corresponde a los bienes individualizados denominados casas 9 y 10.- Etapa 3 corresponde a los bienes individualizados denominados casas 5, 6, 7, 8 más área verde, vivienda de guardianía y sala de copropietarios.- El Conjunto Habitacional “MOOREA” mediante Resolución de Concejo RC-332-2021 de fecha 31/08/2021. Se resolvió aprobar la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal y la transferencia de dominio bienes individualizados casas 1, 2, 3, 4, 11 y un local comercial que corresponde a la primera etapa.- Cuenta con 169,75m<sup>2</sup> 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





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

RC-509-2021

Página 4

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 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. (...) 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





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

RC-509-2021  
Página 5

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
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40

“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. Reglamento de edificación.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MINIMOS REQUERIDOS			
1.- VIVIENDA			
Mayor 60 y menor de 110m2	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 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 de la Secretaria de Concejo Municipal conforme acto normativo No. DA-21-019 de fecha 03 de junio de 2021 el informe favorable para que se autorice la transferencia de dominio de la segunda etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 9, y 10 del Conjunto Habitacional “MOOREA”, 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.”;





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO  
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-509-2021  
Página 6

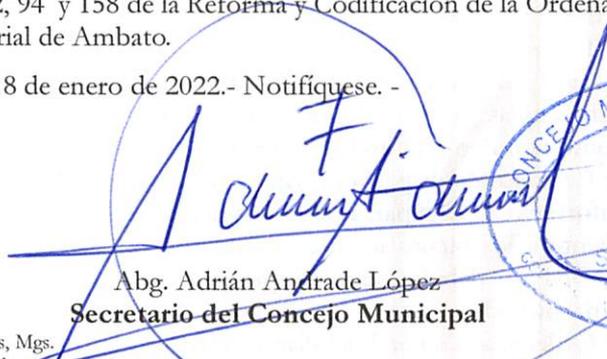
- Que mediante oficio SCM-21-702, fechado el 24 de noviembre 2021, suscrito por mi persona en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal, dirigido a la doctora Cecilia Pérez, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo que en la parte pertinente indico lo siguiente: Por lo expuesto, me permito remitir a su Autoridad y por su intermedio la Comisión de Uso de Suelo, el oficio DGS-21-1529 y su expediente, referente a la transferencia de dominio de la segunda etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 9 y 10 del conjunto habitacional "MOOREA";
- Que mediante Resolución de Concejo RC-399-2021, adoptada el 25 de octubre de 2021, el Concejo Municipal de Ambato resolvió: "2. Disponer a la Secretaría del Concejo Municipal adopte un nuevo formato de Resolución en que los nombres de los interesados se hagan constar en la parte resolutive y no a modo de oficio, como se lo realiza actualmente. - Notifíquese.-";
- Que mediante Informe No.051 de la Comisión de Uso de Suelo, suscrito por el economista John Tello, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (s); licenciado Elías Moreta, y, ingeniera Gloria Quinatoa, 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 informe favorable al Pleno del Concejo Municipal, para su tratamiento y aprobación, con la siguiente RECOMENDACIÓN: Autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 9, y 10 del conjunto habitacional "MOOREA", por cumplir 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.",

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;" en sesión ordinaria del martes **28 de diciembre de 2021**; visto el contenido del informe 051 de la Comisión de Uso de Suelo Flow: (52937).

**RESUELVE:**

Autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 9, y 10 del conjunto habitacional "MOOREA", de propiedad de los cónyuges Mayra Lorena Moreno Feijoo y Rómulo Patricio Rodríguez Suárez por cumplir 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.

**Lo certifico.** - Ambato, 18 de enero de 2022.- Notifíquese. -

  
Abg. Adrián Andrade López  
Secretario del Concejo Municipal



Elaborado por: Abg. Fanny Paredes, Mgs.  
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade  
Fecha de elaboración: 2022-04-01





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-22-013  
Flow: 52937

Arquitecta  
Adriana Arévalo Gallardo  
**JEFA DE RÉGIMEN URBANÍSTICO (e)**

18 ENE 2022

De mi consideración:

Con el fin de que se sirva continuar con el trámite pertinente, adjunto sírvase encontrar 6 ejemplares de la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-509-2021, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa correspondiente a los bienes individualizados denominados casa 9, y 10 del conjunto habitacional "MOOREA", de propiedad de los cónyuges Mayra Lorena Moreno Feijoo y Rómulo Patricio Rodríguez Suárez por cumplir 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"; así también, se adjunta el expediente original.

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

  
Abg. Adrián Andrade López  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



Adj. Lo indicado.

Archivo Concejo

Sonia Cepeda  
2022-01-18

