



**GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO**

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-512-2021**

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.”;
- 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





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

RC-512-2021

Página 2

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 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:



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

RC-512-2021

Página 3

“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 0638068 de fecha 30 de septiembre de 2021, los señores Luis Carrillo Rosero; Ivette León Vega y el arquitecto Alberto Martínez, indican lo siguiente: “Yo, Luis Enrique Carrillo Rosero, propietario del Conjunto Habitacional “ISABELLA”, la cual fue aprobada con RESOLUCIÓN DE CONCEJO 631-2016, en la misma que se autorizó la venta de las casas 1, 2, 3, 8, 9 y 10 correspondientes a la primera etapa, solicito a usted que por su intermedio disponga a la Dependencia correspondiente para que se me autorice la aprobación de la segunda etapa que corresponde a las casas 4 y 11, para proceder a realizar el traspaso de dominio de las mismas, el Conjunto Habitacional “ISABELLA”, está ubicada en la calle Democracia de la parroquia San Bartolomé de Pinlo, para lo cual adjunto la documentación necesaria para estos casos.”;
- Que mediante Resolución de Concejo 631-2016, adoptada el 25 de octubre de 2016, el Concejo Municipal de Ambato, resolvió “Aprobar la declaratoria de propiedad horizontal y autorización de transferencia de dominio de las casas 1, 2, 3, 8, 9 y 10 correspondiente a la primera etapa del Conjunto Habitacional “ISABELLA”, está ubicada en la calle Democracia de la parroquia San Bartolomé de Pinlo, considerando que cumple con lo que dispone el artículo 158 requisitos, de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, debiendo el Reglamento Interno de Copropietarios acogerse a lo que disponen los artículos 11 y 19 de las Ley de Propiedad Horizontal.- Notifíquese.-”;
- Que el oficio DGS-21-1432, fechado el 22 de noviembre de 2021, suscrito por el arquitecto Alexis Gómez Zúñiga, Analista de Edificaciones 2, arquitecta Adriana Arévalo Gallardo, Jefe Régimen Urbanístico (e) y Arquitecto Trajano Sánchez Rizzo, Director de Gestión de Suelo (e), en la parte de los antecedentes mencionan: “En oficio No. 0638068 de fecha 30 de septiembre de 2021 se solicita la autorización para la transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados casa 4 y 11; con oficio 0640787 de fecha 22 de Octubre se indica que se proceda con la transferencia de dominio de la casa 4 que corresponde a la etapa 2 del conjunto habitacional “ISABELLA”, esto debido a que casa 11 no se encuentra concluida y habilitada como se establece en el artículo 92 del POT-Ambato.- Con resolución de concejo Resolución de Concejo 631-2016 de fecha 25 de octubre de 2016 se resuelve: “Aprobar la declaratoria de propiedad horizontal y autorización de transferencia de dominio de las casas 1, 2, 3, 8, 9 y 10 correspondiente a la primera etapa del conjunto habitacional “ISABELLA”, ubicado en la calle Democracia de la parroquia San Bartolomé de Pinlo, considerando que cumple con lo que dispone el artículo 158 requisitos, de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, debiendo el reglamento interno de copropietarios acogerse a lo que disponen los artículos 11 y 19 de las Ley de Propiedad Horizontal.- Protocolización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ISABELLA” de fecha 16 de noviembre de 2016 e inscrito en el registro de la propiedad en fecha 24 de noviembre de 2016 adjunta: Oficio AJ-16-3391 de fecha 04 de noviembre de 2016 de la Procuraduría Sindica dónde 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 del conjunto habitacional “ISABELLA” se encuentra conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.- Cuadro de áreas y alcúotas, cuadro de áreas comunales, cuadro de linderos y un juego de 6 planos de





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

RC-512-2021

Página 4

la propiedad horizontal respaldados y graficados sobre planos arquitectónicos aprobados no. 1059 de fecha 21 de agosto de 2015.- Predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional "ISABELLA" se ubica en la calle Democracia de la Parroquia San Bartolomé de Pinllo, codificación de la normativa de ocupación del suelo es 5A9-45 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala sectorial (V1). El conjunto habitacional "ISABELLA" posee (14) catorce unidades de vivienda, las edificaciones se desarrollan en dos bloques de dos plantas de hormigón armado con un área de construcción de 2440,30m² implantado sobre lote con un área de 3676,44m²; primera etapa, compuesto de 6 unidades de vivienda denominadas casa no. 1, 2, 3, 8, 9 y 10; segunda etapa, compuesto por 1 unidad de vivienda denominadas casa n o. 4; se encuentran pendientes de ejecución las casas 5, 6, 7, 11, 12, 13 y 14.- El conjunto habitacional "ISABELLA" cuenta con 189,87m² de áreas verdes recreativas; bienes comunales suma un área de 1172,42m² que incluye circulaciones peatonales y vehiculares, área de circulación peatonal, área de circulación vehicular, parqueadero de visitas, sala comunal y vivienda de conserje; 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, las fachadas 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 "ISABELLA" cuenta con planos arquitectónicos no. 1059 de fecha 21 de agosto de 2015. "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 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



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

RC-512-2021

Página 5

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 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. (...)- 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
		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 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:





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

RC-512-2021
Página 6

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.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardería oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las 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		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			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 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 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 en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. • Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros 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.- 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 arborizados (...) Art. 98. Normas Técnicas. - Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos: 1.- Condición estructural; 2.- Obras de





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

RC-512-2021

Página 7

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 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 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”. “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: Conforme acto normativo No. DA-21-019 de fecha 03 de junio de 2021 la Dirección de Gestión de Suelo pone en conocimiento del Secretario del Concejo Municipal de Ambato el informe técnico para la autorización de la declaratoria y la transferencia de dominio de la segunda etapa que corresponde al bien individualizado denominado casa no. 4, de la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal del conjunto habitacional “ISABELLA” debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;

- Que mediante oficio SCM-21-697, 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: Así también, una vez revisado el contenido del oficio DGS-21-1432 dirigido a esta Secretaría, se ha podido observar que existe un error en el apellido del promotor, puesto que, dice “Vera” cuando lo correcto es “Vega”; lo cual ha sido señalado para que pueda ser subsanado, si la Comisión así lo considera pertinente.
- 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 resolutoria y no a modo de oficio, como se lo realiza actualmente. - Notifíquese. -”;
- Que mediante Informe No.055 de la Comisión de Uso de Suelo, suscrito por el economista John Tello, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (S); ingeniera Gloria Quinatoa Miembro 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 al bien individualizado denominado casa No. 4, de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ISABELLA” por cumplir con lo dispuesto en





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

RC-512-2021
Página 8

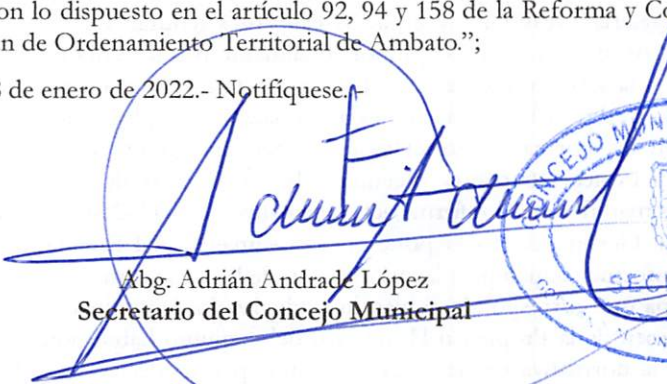
el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;

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 055 de la Comisión de Uso de Suelo Flow: (47388).

RESUELVE:

Autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa, que corresponde al bien individualizado denominado casa No. 4, de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional “ISABELLA”; de propiedad de los cónyuges Luis Enrique Carrillo Rosero e Ivette Catalina León Vega, 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: 2022-03-01
Fecha de aprobación: 2022-01-18





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-22-016

Flow: 47388

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-512-2021, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Autorizar la transferencia de dominio de la segunda etapa, que corresponde al bien individualizado denominado casa No. 4, de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del conjunto habitacional "ISABELLA"; de propiedad de los cónyuges Luis Enrique Carrillo Rosero e Ivette Catalina León Vega, 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

Sonía Cepeda
2022-01-18