



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-412-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: “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 83 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. (...)”;
- 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 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.- Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;
- Que el artículo 57, literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: “a).- El ejercicio





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

RC-412-2021

Página 2

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”;

- Que el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”;
- 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 lugar de verificarse





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

RC-412-2021

Página 3

- 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 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 pertenece, se requiere





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-412-2021

Página 4

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 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





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

RC-412-2021

Página 5

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 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 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





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-412-2021

Página 6

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 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





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

RC-412-2021

Página 7

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 m², cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;
- Que el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 26 de enero de 2021, mediante Resolución RC-068-2021 resolvió: “Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y transferencia de dominio de la etapa 1 de los bienes individualizados denominados: casa #B4, casa #B5, casa #B6, casa #B7, casa #B8, casa #B9, casa #B10, casa #B11, casa #B12, casa #B13, casa #B14, casa #B15, casa #B16, casa #C1, casa #C2, casa #C3, casa #C4, casa #C5, casa #C6, casa #C7, casa #C8, casa #C9, casa #C10, casa #C11, casa #C12, casa #C13, casa #C14, casa #C15 y casa #C16, del conjunto habitacional “MARBELLA”, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal que disponen los artículos 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;
- Que consta de los antecedentes del informe DGS-21-1237, del 22 de septiembre de 2021, de la Dirección de Gestión de Suelo lo siguiente: “Con resolución de Concejo Municipal RC-068-2021 de fecha 26 de enero de 2021 el conjunto habitacional “MARBELLA” es declarado bajo el régimen de la propiedad horizontal, y se autoriza la transferencia de dominio de la etapa 1. Etapa 1 corresponde a los 29 inmuebles denominados: casa #B4, casa #B5, casa #B6, casa #B7, casa #B8, casa #B9, casa #B10, casa #B11, casa #B12, casa #B13, casa #B14, casa #B15, casa #B16, casa #C1, casa #C2, casa #C3, casa #C4, casa #C5, casa #C6,





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-412-2021

Página 8

casa #C7, casa #C8, casa #C9, casa #C10, casa #C11, casa #C12, casa #C13, casa #C14, casa #C15 y casa #C16; Etapa 2 corresponde a los 39 bienes individualizados denominados: casa #B1, casa #B2, casa #B3, local #1 A-a101, local #2 A-a102, local #3 A-f101, departamento #A-a201, departamento #A-a202, departamento #A-a301, departamento #A-a302, departamento #A-b101, departamento #A-b201, departamento #A-b202, departamento #A-b301, departamento #A-b302, departamento #A-c101, departamento #A-c201, departamento #A-c202, departamento #A-c301, departamento #A-c302, departamento #A-d101, departamento #A-d201, departamento #A-d202, departamento #A-d301, departamento #A-d302, departamento #A-e101, departamento #A-e201, departamento #A-e202, departamento #A-e301, departamento #A-e302, departamento #A-f201, departamento #A-f202, departamento #A-f301, departamento #A-f302, departamento #A-f401, departamento #A-f402, estacionamiento 3, estacionamiento 4 y estacionamiento 7.”;

- Que, mediante oficio DGS-21-1237, del 22 de septiembre de 2021, la Dirección de Gestión del Suelo concluye que: “Conforme al acto normativo N° DA-21-019 de fecha 03 de junio de 2021 la Dirección de Gestión del Suelo pone en conocimiento del Secretario del Concejo Municipal de Ambato el informe favorable para la autorización de la transferencia de dominio de la etapa 2 de los bienes individualizados del conjunto habitacional “MARBELLA” debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;
- Que con oficio SCM-21-507 el abogado Adrián Andrade López, Secretario del Concejo Municipal, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo y el oficio DGS-21-1237 y su expediente referente a la autorización de la transferencia de dominio de la etapa 2 de los bienes individualizados del conjunto habitacional “MARBELLA”;
- Que con informe 038, la Comisión de Uso de Suelo remiende al Concejo Municipal de Ambato: “Autorizar la transferencia de dominio de la etapa 2 de los bienes individualizados del conjunto habitacional “Marbella” por cumplir con lo dispuesto en el artículo 92 y 158 de la Reforma y





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-412-2021

Página 9

Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sesión ordinaria del martes **26 de octubre de 2021**.

RESUELVE:

Autorizar la transferencia de dominio de la etapa 2 de los bienes individualizados del conjunto habitacional “MARBELLA” 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.

Lo certifico.- Ambato, 05 de noviembre de 2021.- Notifíquese.-



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-02-03
Fecha de aprobación: 2021-11-04





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-21-633
Flow: 38514

Arquitecta
Adriana Arévalo Gallardo
JEFA DE RÉGIMEN URBANÍSTICO (e)

04 NOV 2021

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-412-2021, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Autorizar la transferencia de dominio de la etapa 2 de los bienes individualizados del conjunto habitacional "MARBELLA" 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"; 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

Sandra V.
04-11-2021