RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-174-2024

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 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 los literales a) y d) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determinan como atribución del Concejo Municipal: "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";
- 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 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 con oficio N° 0837670 con fecha 07 de mayo de 2024 suscrita por copropietarios del Edificio GAVILANEZ BAYAS, solicitan se autorice la reforma de la propiedad horizontal, aprobada con Resolución de Concejo RC-560-2022;
- Que mediante resolución RC-560-2022, emitida el 16 de enero del 2023, el Concejo Municipal de Ambato resolvió: "Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizado denominado locales comerciales 1, 2; departamentos 1, 2 y 3; del Edificio "GAVILANEZ BAYAS", aclarando que, el proyecto no propone estacionamientos exclusivos y se acoge al Art. 73 POT. Reglamentación de estacionamientos, ya que el predio no permite la ubicación de estacionamientos y tiene permiso de ampliación N° 77 en el cual se autoriza la ampliación de la terraza del tercer piso, documento emitido el 14 de septiembre de 1993, por lo tanto es una edificación construida antes de la vigencia de la ordenanza; Bienes comunales propuestos se encuentran enmarcados dentro del grupo de edificaciones "A" cumplen con el articulo 95 y 97 del POT-Ambato; proyecto cuenta con área verde recreativa de 30,00 m2, 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 el régimen de la propiedad horizontal y necesarios para a existencia, seguridad y conservación del Conjunto Habitacional; por lo tanto, por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan ordenamiento Territorial de Ambato";
- Que con oficio DGS-RU-24-1664 la Dirección de Gestión del Suelo informa que: "Con oficio PS-24-1371 de fecha 5 de junio de 2024, de Procuraduría Sindica, emite pronunciamiento jurídico favorable, por lo que remite la documentación, para que se continúe con el trámite correspondiente a fin de reformar el Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio "GAVILANEZ BAYAS".- Con Resolución de Concejo RC-560-2022 de fecha 22 de noviembre de 2022, que en su parte pertinente, resuelve: "Autorizar la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Edificio "GAVILANEZ BAYAS". - El Edificio "GAVILANEZ BAYAS"

posee dos locales comerciales y tres departamentos, la edificación se desarrolla en un bloque de tres plantas, tiene un área de construcción de 387,88 m2, implantado sobre lote con un área de 171,05 m2. - El Edificio "GAVILANEZ BAYAS"; cuenta con área verde recreativa de 30,00 m², 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 el régimen de la propiedad horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Conjunto Habitacional.";

- Que con informe 021 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la Reforma de la Resolución de Concejo Municipal RC- 560-2022, de 22 de noviembre de 2022, con la que se Reforma a la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Edificio "GAVILANEZ BAYAS", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, ya que se realizó mal el cálculo de resumen de datos generales en el desglose del área de terreno según alícuota. Por lo cual la profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores genera la reforma del cuadro de Resumen de Datos Generales, que obra a foja 29 (Reglamento Interno) y 66 (Asamblea de Copropietarios), siendo lo correcto lo que consta a foja 67 (Acta de la Asamblea General de Copropietarios), en el expediente. Es necesario aclarar que no existe modificación en las áreas de las unidades de vivienda aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- A continuación se hace constar el cuadro Resumen de Datos Generales correctos:

RESUMEN DE DATOS GENERALES						
ÁREA DE TERRENO TOTAL						171,05m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL						387,88 m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA						350,32 m²
Nº	DENOMINACIÓN	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN m²	ÁREA COMUNAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m²	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA EN M²	CONSTRUCCIÓN TOTAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m²
1	LOCAL COMERCIAL 1	15,01%	25,68	5,64	52,57	58,21
2	LOCAL COMERCIAL 2	17,95%	30,7	6,74	62,88	69,62
3	DEPARTAMENTO 1	19,41%	33,2	7,29	68,00	75,29
4	DEPARTAMENTO 2	19,41%	33,2	7,29	68,00	75,29
5	DEPARTAMENTO 3	28,22%	48,27	10,6	98,87	109,47
	SUMATORIA	100%	171,05	37,56	350,32	387,88

";

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sesión ordinaria del martes **10 de septiembre de 2024**, acogiendo el contenido del informe 021 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 29471);

RESUELVE:

Autorizar la Reforma de la Resolución de Concejo Municipal RC- 560-2022, de 22 de noviembre de 2022, con la que se Reforma a la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Edificio "GAVILANEZ BAYAS", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, ya que se realizó mal el cálculo de resumen de datos generales en el desglose del área de terreno según alícuota. Por lo cual la profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores genera la reforma del cuadro de Resumen de Datos Generales, que obra a foja 29 (Reglamento Interno) y 66 (Asamblea de Copropietarios), siendo lo correcto lo que consta a foja 67 (Acta de la Asamblea General de Copropietarios), en el expediente. Es necesario aclarar que no existe modificación en las áreas de las unidades de vivienda aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- A continuación se hace constar el cuadro Resumen de Datos Generales correctos:

RESUMEN DE DATOS GENERALES						
ÁREA DE TERRENO TOTAL						171,05m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL						387,88 m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA						350,32 m²
N°	DENOMINACIÓN	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN m²	ÁREA COMUNAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m²	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA EN M²	CONSTRUCCIÓN TOTAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m²
1	LOCAL COMERCIAL 1	15,01%	25,68	5,64	52,57	58,21
2	LOCAL COMERCIAL 2	17,95%	30,7	6,74	62,88	69,62
3	DEPARTAMENTO 1	19,41%	33,2	7,29	68,00	75,29
4	DEPARTAMENTO 2	19,41%	33,2	7,29	68,00	75,29
5	DEPARTAMENTO 3	28,22%	48,27	10,6	98,87	109,47
	SUMATORIA	100%	171,05	37,56	350,32	387,88

Lo certifico. - Ambato, 25 de septiembre de 2024.- **Notifíquese**.-

Atentamente,

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO SECRETARÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Lourdes Alta Lima
Secretaria del Concejo Municipal

Adj. Expediente original
c.c: Archivo Concejo
Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-24-1080
Fw: 29471
Ambato, 01 de octubre de 2024

Arquitecto
Stalin Solís Pazmiño
JEFE DE RÉGIMEN URBANISTICO (E)
Presente. –

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-174-2024, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió: "Autorizar la Reforma de la Resolución de Concejo Municipal RC- 560-2022, de 22 de noviembre de 2022, con la que se Reforma a la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Edificio "GAVILANEZ BAYAS", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, ya que se realizó mal el cálculo de resumen de datos generales en el desglose del área de terreno según alícuota. Por lo cual la profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores genera la reforma del cuadro de Resumen de Datos Generales, que obra a foja 29 (Reglamento Interno) y 66 (Asamblea de Copropietarios), siendo lo correcto lo que consta a foja 67 (Acta de la Asamblea General de Copropietarios), en el expediente. Es necesario aclarar que no existe modificación en las áreas de las unidades de vivienda aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato".- A continuación se hace constar el cuadro Resumen de Datos Generales correctos:

RESUMEN DE DATOS GENERALES						
ÁREA DE TERRENO TOTAL					171,05m2	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL					387,88 m2	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA					350,32 m2	
N°	DENOMINACIÓN	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO SEGÚN ALICUOTA EN m2	ÁREA COMUNAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVA EN M2	CONSTRUCCIÓN TOTAL SEGÚN ALÍCUOTA EN m2
1	LOCAL COMERCIAL 1	15,01%	25,68	5,64	52,57	58,21
2	LOCAL COMERCIAL 1	17,95%	30,70	6,74	62,88	69,62

GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

3	DEPARTAMENTO 1	19,41%	33,20	7,29	68,00	75,29
4	DEPARTAMENTO 2	19,41%	33,20	7,29	68,00	75,29
5	DEPARTAMENTO 3	28,,22%	48,27	10,6	98,87	109,47
	SUMATORIA	100 %	171,05	37,56	350,82	387,88

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO
SECRETARÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Lourdes Alta Lima
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Anexo: RC-174-2024 y expediente original 119 fojas

CC. Archivo Concejo RC
Mayra N.

Ambato
LA NUEVA HISTORIA

GAD Municipalidad de Ambato