



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-669-2018

Ingeniero

Luis Amoroso Mora

Alcalde de Ambato

Doctor

Fabián Usinia Sánchez

Procurador Síndico Municipal

Abogada Tania Gómez

Registradora de la Propiedad

Ingeniero

Fernando González

Representante de la Urbanización

“Valle Hermoso III, IV y V”

Ciudad

De mi consideración:

REF: Inf. 025-SC-CPyP-2018 FW 14232

FECHA: 13 de noviembre de 2018

ASUNTO: Levantamiento de la garantía de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura de la Urbanización “Valle Hermoso III, IV y V”.

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del día martes **23 de octubre de 2018**, acogiendo el contenido del informe 025-SC-CPyP-2018, de la Comisión de Planificación y Presupuesto, referente al levantamiento de la garantía de fiel cumplimiento de obras de infraestructura del proyecto de viviendas progresivas de interés social Valle Hermoso III, IV y V; y,

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...c) 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 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que señala: “Aprobación de otros actos normativos.-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 470 de la misma norma legal, manifiesta: “Fraccionamiento y Reestructuración.- “...El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano,



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-669-2018

Página 2

en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas”;

- Que, el artículo 479 de la normativa indicada manifiesta: “Transferencia de dominio de áreas de uso público favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.”;
- Que, el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública indica: “Clases de Recepción.- En los contratos de adquisición de bienes y de prestación de servicios, incluidos los de consultoría, existirá una sola recepción, que se producirá de conformidad con lo establecido en el contrato y tendrá los efectos de recepción definitiva. Producida de la recepción se devolverán las garantías otorgadas, a excepción de la garantía técnica.- En los contactos de ejecución de obra, así como en los contratos integrales por precio fijo se fijarán una recepción provisional y una definitiva.”;
- Que, el primer inciso del numeral uno, del artículo 124 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, establece que la urbanización es un terreno urbano o urbanizable de la ciudad de Ambato o de sus cabeceras parroquiales, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que, el artículo 134 de la misma norma legal citada manifiesta: “Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización.- La Municipalidad de Ambato, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Departamento respectivo en representación de la Municipalidad de Ambato y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.”;
- Que, el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala: “Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.”;
- Que, el artículo 16 de la “Ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyecto de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas” determina que: “Las obras de urbanización en los programas de modalidad de progresivas, se programarán para un periodo no mayor a 10 años, a partir de la emisión del permiso de construcción, asumiendo los propietarios las responsabilidades sobre la ejecución y el mantenimiento de las redes de infraestructura básica y vías hasta su total terminación, a partir de lo cual la municipalidad y las entidades prestadoras de los servicios públicos asumirán



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-669-2018

Página 3

- las responsabilidades sobre su administración, operación y mantenimiento, o los propietarios, en caso de proyectos acogidos al Régimen de Propiedad Horizontal.”;
- Que el artículo 26 del mismo cuerpo legal determina: “La supervisión de las obras de urbanización será realizada por la Municipalidad en coordinación con las respectivas Empresas, para lo cual la municipalidad podrá recurrir a servicios de profesionales especializados en la materia. Para este fin, el promotor depositará en la Tesorería Municipal junto con la garantía, el valor equivalente al 4% de las obras de urbanización, que será ocupado en este menester bajo responsabilidad de la municipalidad.- El Departamento de Obras Públicas del Municipio de Ambato y las Empresas de Servicios recibirán las obras de urbanización de manera parcial, por etapas, en forma secuencial o en forma total, de acuerdo al cronograma valorado de obras aprobado, para lo cual suscribirán el Acta de Entrega Recepción de cada etapa, por las obras ejecutadas que se señalan en el permiso de construcción, además coordinará con el departamento jurídico las devoluciones de las garantías correspondientes.”;
 - Que, el artículo 9 de la misma norma legal prescribe que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, previo a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a los Departamentos y Empresas de Servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el Departamento Legal elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el departamento respectivo en representación de la Municipalidad de Ambato y por el propietario de la urbanización o su representante legal.”;
 - Que, mediante oficio AJ-18-1989, del 6 de julio de 2018, la Procuraduría Síndica Municipal, emite el siguiente criterio jurídico: “Con los antecedentes expuestos, amparados en la normativa legal descrita y toda vez que con fecha 28 de junio de 2018 se suscribe el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, REALIZADAS EN EL PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV, V, ésta Procuraduría Síndica emite el presente criterio jurídico indicando que es procedente levantar la garantía de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura del PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV, V que realizó el Sr. Fernando González, Promotor (Urbanizador), a favor de la Municipalidad, misma que fue realizada mediante póliza, en vista de que se ha dado cumplimiento a lo establecido en los artículos 16 y 28 de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE PROGRAMAS DE “INTERÉS SOCIAL” EN LA MODALIDAD DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN CON VIVIENDA PROGRESIVAS.- Por lo enunciado solicitamos, dado que dicha garantía encuentra establecido dentro de la Ordenanza anteriormente descrita siendo la misma un acto normativo, usted señor Alcalde, se digne llevar a conocimiento del Organismo Legislativo y se resuelva el levantamiento de la garantía de las obras de infraestructura de la urbanización antes mencionada, según lo prescrito en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización”;
 - Que, mediante Resolución RC-372-2018, adoptada en sesión ordinaria del martes, 17 de julio de 2018, el Concejo Municipal de Ambato resolvió remitir el oficio AJ-18-1989 de la Procuraduría Síndica Municipal y su expediente a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su conocimiento, análisis y respectivo informe;
 - Que, con oficio AJ-18-2492, del 16 de agosto de 2018, la Procuraduría Síndica Municipal, señala los siguientes antecedentes:

M.N.S.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-669-2018

Página 4

- Mediante Resolución de Concejo Municipal N° 572, dada el 1 de agosto de 2006, resolvió “ aprobar lo solicitado en base al oficio DP-06-1852 mediante el cual la dirección de planificación indica que la propuesta comprende las etapas 3,4 y 5 del proyecto de vivienda de interés social denominado Valle Hermoso con 233 viviendas en 39955 m² de terreno;
- Mediante oficio EEASA-PE-0132-2012, de fecha 11 de enero de 2012, suscrito por el ingeniero Jaime Astudillo, Presidente Ejecutivo de la EEASA, pone en conocimiento del ingeniero Carlos Tobar, constructor del proyecto “conjunto de viviendas Valle Hermoso III, IV y V que se procedió a energizar las obras eléctricas del “CONJUNTO DE VIVIENDAS VALLE HERMOSO III, IV Y V”, ubicado en el sector de Macasto de Tangaleo del cantón Ambato, el 11 de junio de 2011, luego que el constructor cumpliera con los trámites requeridos y para efectuar la operación y mantenimiento de las obras eléctricas construidas, se requiere que el urbanizador o propietario efectúe las gestiones necesarias para el traspaso de la propiedad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, para que éste a su vez transfiera a la EEASA.
- Mediante acta de entrega recepción definitiva, de fecha 31 de enero de 2018, suscrita por el ingeniero Fidel Castro, Gerente de EP-EMAPA-A y el ingeniero Fernando González, propietario de la obra, concluye que se procede a recibir al ing. Fernando González, propietario de la obra del “PROYECTO DE VIVIENDAS PROGRESIVAS DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV, Y V” todos los trabajos efectuados y queda a exclusiva responsabilidad del mismo, que así lo acepta, cualquier deficiencia o vicio oculto de construcción.
- Mediante oficio OPM-FISC-18-1799, de fecha 03 de mayo de 2018, suscrito por el ingeniero Francisco Mantilla, Director de Obras Públicas, informa a la máxima autoridad que después de revisar la documentación presentada y realizar la respectiva inspección se determina que los trabajos contemplados en el PROYECTO DE VIVIENDAS PROGRESIVAS DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV y V, se verificó que ya fueron realizadas las obras de infraestructura, como son: aceras, bordillos y la capa de rodadura en asfalto, y respecto a las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, el solicitante adjunta las respectivas actas, por lo que se puede continuar con trámite de entrega recepción solicitada.
- Con fecha 28 de junio de 2018, se suscribe el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, REALIZADAS EN EL PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV, V, luego de haberse entregado los informes respectivos los cuales acreditan el cumplimiento de las obras de infraestructura, para que de esta manera los mismos pasen a formar parte del patrimonio municipal, entre el GADMA y el Sr. Fernando González, propietario del proyecto de viviendas progresivas de interés social Valle Hermoso III, IV y V.
- Que, con oficio AJ-18-2492, del 16 de agosto de 2018, la Procuraduría Síndica Municipal en base a los antecedentes expuestos en el considerando próximo anterior, emite el siguiente criterio jurídico: “Con los antecedentes expuestos, amparados en la normativa legal descrita ésta Procuraduría Síndica emite el criterio jurídico indicando que los requisitos para el levantamiento de la hipoteca de la Urbanización materia del presente informe son los establecidos en el Art. 26 de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-669-2018

Página 5

PROGRAMAS DE “INTERÉS SOCIAL” EN LA MODALIDAD DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN CON VIVIENDA PROGRESIVAS, en concordancia con lo prescrito en el Art. 134 de la REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO, que en su parte pertinente manifiesta: “La Municipalidad de Ambato, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Departamento respectivo en representación de la Municipalidad de Ambato y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.”- En este sentido las Empresas Públicas respectivas y la Dirección de Obras Públicas del GADMA han emitido los informes favorables correspondientes sobre el cumplimiento de las obras de infraestructura del PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL VALLE HERMOSO III, IV, V, mismas que se encuentran detalladas en los antecedentes del presente informe. Por lo tanto, a su vez se colige que para el levantamiento de las hipotecas correspondientes no es necesario el certificado de habitabilidad.”;

- Que, mediante informe 022-SC-CPyP-2018, emite la siguiente conclusión y recomendación al Concejo Municipal: “1. Acoger el contenido del oficio AJ-18-1989 de Procuraduría Síndica Municipal, dando así atención a lo dispuesto mediante RC-372-2018; 2. Levantar la garantía de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura de la urbanización “ VALLE HERMOSO III, IV y V; conforme lo señalado en el artículo 134 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”
- Que, mediante resolución RC-556-2018, adoptada en sesión ordinaria del martes 11 de septiembre de 2018, el Concejo Municipal de Ambato, considerando que en la señalada sesión el ingeniero Fernando Gavilanes, Concejal de Ambato, considera necesario que se regrese a la misma Comisión para que se debatan varios aspectos que no se han recogido y que se realice una valoración de las casas; así también el criterio de la licenciada María Fernanda Naranjo que manifiesta que existe un informe de la Dirección de Control y Gestión Ambiental que indica que se ha hecho la revisión de las casas y varios de los propietarios han sido sancionados por el incumplimiento de la normativa pues han realizado otras construcciones, por lo que considera necesario que se levante un informe de qué es lo que sucede con las viviendas que han construido más de lo que se permite por ser urbanización, **RESUELVE:** Devolver a la Comisión de Planificación y Presupuesto el informe 022-SC-CPyP-2018, y su expediente, a fin de que se realicen las debidas aclaraciones.”;
- Que, con informe 025-SC-CPyP-2018, la Comisión de Planificación y Presupuesto, emite la siguiente conclusión y recomendación. “Ratificarse en el contenido del informe N° 022-SC-CPyP-2018 del 20 de agosto de 2018, dando así atención a lo dispuesto mediante RC-556-2018 en el cual se concluyó: “Acoger el contenido del oficio AJ-18-1989 de Procuraduría Síndica Municipal, dando así atención a lo dispuesto mediante RC-372-2018; levantar la garantía de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura de la urbanización “Valle Hermoso III, IV y V; conforme lo señalado en el artículo 134 de la reforma y codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Solicitar a la Administración realice un examen de auditoría interna para verificar que se hayan cumplido las normas establecidas para la quebrada Ishiguana...”- 2. Solicitar a la Administración Municipal realice un examen de auditoría interna para verificar que se hayan cumplido todas



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-669-2018

Página 6

las disposiciones técnicas para salvaguardar las áreas de protección de quebradas en todas las construcciones ubicadas en los bordes de la quebrada.”

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipula: “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”

RESOLVIÓ

Acoger el contenido del informe 025-SC-CPyP-2018, de la Comisión de Planificación y Presupuesto en los siguientes términos:

1. Ratificarse en el contenido del informe N° 022-SC-CPyP-2018 del 20 de agosto de 2018, dando así atención a lo dispuesto mediante RC-556-2018 en el cual se concluyó: “Acoger el contenido del oficio AJ-18-1989 de Procuraduría Síndica Municipal, dando así atención a lo dispuesto mediante RC-372-2018; levantar la garantía de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura de la urbanización “Valle Hermoso III, IV y V; conforme lo señalado en el artículo 134 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Solicitar a la Administración realice un examen de auditoría interna para verificar que se hayan cumplido las normas establecidas para la quebrada Ishiguana...”
2. Solicitar a la Administración Municipal realice un examen de auditoría interna para verificar que se hayan cumplido todas las disposiciones técnicas para salvaguardar las áreas de protección de quebradas en todas las construcciones ubicadas en los bordes de la quebrada.”

Atentamente,

Dra. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal



Expediente a Procuraduría Síndica

c. c. Gestión Territorial

Sec. Ejec. Alcaldía

Catastros

OOPP

RC

Archivo Concejo

MV/sc

2018-11-07