



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-367-2020

Abogado
Javier Aguinaga
Procurador Síndico Municipal
Abogada
Julieta Sevilla
Registradora de la Propiedad (e)
Presente

De mi consideración:

REF. Of. AJ-20-1995 FW: 33016 FECHA: 14 de diciembre de 2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **01 de diciembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1995, de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita se levante la hipoteca que se constituyó como garantía para la realización de las obras de infraestructura de la urbanización Quinta Golden; y,

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 2336 del Código Civil establece que: “La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.- Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el cumplimiento de la condición resolutoria, según las reglas legales.- Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.- Y por la cancelación que el acreedor otorgue por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.”;
- Que, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo señala: “Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.- La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro.- Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”;
- Que, el artículo 54, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización “Funciones.- Son 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;”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2020

Página 2

- Que, el artículo 60, literal n) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina las atribuciones del alcalde o alcaldesa: “n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo, en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia”;
- Que el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su parte pertinente 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, 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. -Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”;
- Que, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: “Transferencias de dominio de áreas de uso público a 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 comunales, 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 dispone que: “Clases de Recepción.- En los contratos de adquisición de bienes y de



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2020

Página 3

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 la recepción se devolverán las garantías otorgadas, a excepción de la garantía técnica. En los contratos de ejecución de obra, así como en los contratos integrales por precio fijo existirán una recepción provisional y una definitiva. (...).”;

- Que el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, manifiesta: “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 133 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato manifiesta: “Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico del Departamento de Planificación. Para el caso de urbanizaciones de interés social, en el caso de cancelación de hipotecas, también se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.”;
- Que, el artículo 134 ibídem expresa: “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. Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, la Ilustre Municipalidad hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente En urbanizaciones con un máximo de 10 lotes no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la entrega de la Resolución de Concejo no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de obras de infraestructura.”;
- Que, el artículo 164 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato expresa: “Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.- el Municipio aceptará como garantías: Hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.”;
- Que, el artículo 1 de la Reforma y Codificación al artículo 9 de la Ordenanza que regula a la Urbanización “Quinta Golden” manifiesta: “**ARTÍCULO 9.-** Para



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2020

Página 4

garantizar el cumplimiento de todas las obras de infraestructura de la urbanización, el urbanizador hipoteca a favor de la Municipalidad los lotes detallados en el siguiente cuadro:

HIPOTECA / VALOR m2	
\$380.281,00 USD	VALOR OBRAS
\$287.457,75 USD	VALOR BIEN INMUEBLE YA HIPOTECADO
\$179.611,07 USD	VALOR DEL NUEVO INMUEBLE
\$467.068,82 USD	VALOR HIPOTECADO

Se hipoteca los bienes inmuebles; con número de inscripción 3566 de número catastral 0111096018000, con avalúo total de \$287.457,75USD, inmueble aceptado con oficio AJ-16-3019 del 21 de octubre de 2016, y el bien inmueble con número catastral 0111096014000 con avalúo total \$179.611,07 USD inmueble aceptado con oficio AJ-18-2983 de fecha 26 de septiembre del 2018.- Se garantizan los costos de los trabajos de infraestructura de la urbanización, de acuerdo a los artículos 164 y 165 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del POT, así mismo impone prohibición voluntaria de enajenar dichos inmuebles, mientras no se realice la correspondiente Acta de Entrega-Recepción y esté vigente la hipoteca.- Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la resolución de aprobación de la ordenanza de la urbanización, bajo la responsabilidad de Procuraduría Síndica Municipal.- La presente ordenanza deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Municipal de la Propiedad. Los inmuebles hipotecados que se detallan a continuación no podrán ser enajenados.

PREDIO	CLAVE CATASTRAL
BIEN INMUEBLE	0111096018000
BIEN INMUEBLE	0111096014000

Cubriendo de este modo el monto total de la inversión.”;

- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-2020-1995, del 25 de noviembre de 2020, informa: “FUNDAMENTO DE HECHO: Mediante Resolución de Concejo Municipal N° RC-082-2019, dada en sesión ordinaria de fecha 29 de enero de 2019, se resuelve aprobar en segundo y definitivo debate la “Ordenanza que regula a la Urbanización “Quinta Golden”.- Mediante acta de recepción definitiva de fecha 6 de noviembre de 2018, suscrito por el Ing. Fidel Castro, Gerente General de EP-EMAPA-A, y el Ing. José Luis Pérez, Urbanización Pérez Polanco, concluyen que se procede a recibir las obras al Ing. José Luis Pérez representante de la obra Urbanización “Quinta Golden”, que ha sido materia de la inspección.- Mediante oficio N° EEASA-DIST-074-2020, de fecha 20 de febrero de 2019, suscrito por el Ing. Cristian Marín, Director de Distribución (e), informa que la Urbanización “Quinta Golden” ubicado en las calles 22 de Enero, Pachicutza y Cueva de los Tayos, parroquia Atahualpa del Cantón Ambato cumplió con las especificaciones técnicas de los proyectos eléctricos, por lo que se ha energizado a partir del 18 de febrero de 2020.- Mediante Acta Entrega Recepción Total oficio .N° APTR3-064-2020, de fecha



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2020
Página 5

22 de septiembre de 2020., suscrito por el Ing. Jorge Cando, Analista de Proyectos CNT-E. P. Fiscalizado por la Acometida Agencia Tungurahua, Ing. Félix Reinoso, Responsable Acceso CNT E. P. Agencia Tungurahua y el Arq. Marcelo Montenegro, por la, Lotización, informa que la presente Acta. será considerada para los fines legales como documento habilitante de cumplimiento de construcción de obras civiles de canalización y redes telefónicas.- • Mediante Acta de Recepción de la urbanización “Quinta Golden”, de fecha 29 de octubre de 2020, suscrito por el Ing. Kleber Padrón; Director de Obras Públicas, Ing. Civil Byron Núñez, Jefe de la Unidad de Fiscalización (E), Ing. Civil Abel Vinuesa Fiscalizador, la Sra. Germania Oristila Torres Cunalata y el Arq. Sebastián Sevilla Gortaire Promotor del Proyecto concluyen que se “procede a recibir. Los trabajos ejecutados que han sido materia de la inspección...”.- Con fecha 20 de noviembre de 2020 se suscribe el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, REALIZADAS EN LA Urbanización “Quinta Golden”, 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 la Sra. .Germania Oristila Torres Cunalata en calidad de Propietaria de la Urbanización Quinta Golden”;

- Que, en el mismo informe señalado en el considerado próximo anterior la Procuraduría Síndica Municipal señala: “PRONUNCIAMIENTO.- Con los antecedentes expuestos, amparados en la normativa legal descrita y toda vez que en fecha 18 de abril de. 2019 se suscribe el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, REALIZADAS EN LA URBANIZACIÓN “Quinta Golden”, ésta Procuraduría Síndica emite el presente criterio jurídico indicando que es procedente levantar la garantía de la Hipoteca establecida en el Art. 9 de la Reforma de la Ordenanza de la Urbanización Quinta Golden, la cual se constituyó para la realización de las obras de infraestructura, Hipoteca de un lote exterior con número de inscripción 3 566, con número de registro 0111096018000 y el inmueble con número de catastro 0111096014000, con un valor \$467.068,82 USD, de la URBANIZACIÓN “Quinta Golden”, que realizó la Sra. Germania Oristila Torres Cunalata, en calidad de Propietaria de la urbanización, a favor de la Municipalidad, ya que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el Art. 6 de la Ordenanza que regula a la Urbanización “Quinta Golden”, aprobada mediante Resolución de Concejo Municipal N° RC-013-2018.- Por lo enunciado y en cumplimiento a lo estipulado en el Art. 9 de la Reforma de la Ordenanza que regula a la Urbanización “Quinta Golden”, solicitamos a usted señor Alcalde, se digne llevar a conocimiento del Organismo Legislativo el presente informe y se resuelva el levantamiento de la Hipoteca que se constituyó como garantía para la realización 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, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, señala que en la parte final del tercer fundamento de hecho indica: “18 de febrero del año 2020”, considera que de pronto lo correcto es del año 2019”, particular que solicita sea



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2020

Página 6

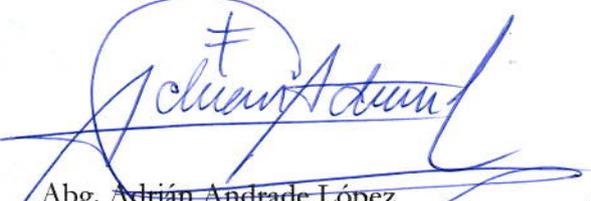
revisado desde el área técnica. De la misma manera en el pronunciamiento del informe de la Procuraduría Síndica manifiesta: “Con los antecedentes expuestos, amparados en la normativa legal descrita y toda vez que en fecha 18 de abril de 2019, se suscribe el Acta Entrega Recepción Definitiva de las Obras de Infraestructura...” expresa que a esta fecha no estuvo en funciones el actual Alcalde, quien la suscribe, razón por la cual se verifique la fecha del Acta Entrega Recepción que debería ser en otra, ya que dicho documento no consta la fecha de suscripción;

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización mismo cuerpo legal señalado 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”;

RESUELVE:

Levantar la garantía de la hipoteca establecida en el artículo 9 de la Reforma de la Ordenanza de la Urbanización Quinta Golden, la cual se constituyó para la realización de las obras de infraestructura, hipoteca de un lote exterior con número de inscripción 3566, con número de registro 0111096018000 y el inmueble con número de catastro 0111096014000, con un valor \$467.068,82 USD, de la urbanización “Quinta Golden”, que realizó la señora Germania Oristila Torres Cunalata, en calidad de Propietaria de la urbanización, a favor de la Municipalidad, ya que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza que regula a la Urbanización “Quinta Golden”, aprobada mediante Resolución de Concejo Municipal N° RC-013-2018, con las observaciones vertidas en la presente sesión y que constan en los considerandos de esta Resolución.- Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

A Registro Propiedad (Copia de Of. AJ-20-1995)

c. c. Planificación Catastros OOPP Interesado RC Archivo (expediente)

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2020-12-09