



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-214-2024

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 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 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 mediante Acto Normativo DA-23-084, del 18 de mayo del 2023, en cuyo Artículo 2 establece: "Delegar al 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 a 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 con Resolución RC-331-2021 adoptada en sesión ordinaria del martes 31 de agosto de 2021, el Concejo Municipal de Ambato resuelve: "Aprobar el contenido del Informe 007 de la Comisión de Uso de Suelo y autorizar la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal y la transferencia de dominio de la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "EL BOSQUE" debido a que cumple con la norma 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 DGS-RU-24-1987 la Dirección de Gestión del Suelo manifiesta que el Conjunto Habitacional "EL BOSQUE", posee 6 casas y 6 parqueaderos, la edificación se desarrolla en un bloque de tres plantas de hormigón armado, tiene un área de construcción de 699,00 m², implantado sobre lote con un área de 828,67 m²; y, mediante la reforma queda de la siguiente manera:

ETAPA 1.- casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2

ETAPA 2.- casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4

ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6

El Conjunto Habitacional "EL BOSQUE" cuenta con área verde recreativa de 61,10 m², más área de circulación vehicular, peatonal y un parqueadero de visitas que suman un total de área comunal de 295,26m², 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; por tanto emite





informe favorable para que: "1).- Se reforme la Resolución de Concejo RC-331-2021 de fecha 31 de agosto de 2021, en la que por un error involuntario de la transcripción realizada en la solicitud presentada por los interesados se describe: ETAPA 1.- casa 1 y 2 y parqueadero 1, 2 y 3 en lo exclusivo.- En lo comunal área verde, pasaje comunal y parqueadero de visitas ETAPA 2.- casa 4 y 5 y parqueaderos 4 y 5 en lo exclusivo. ETAPA 3.- casas 5 y 6 Parqueadero 6. Siendo lo correcto: ETAPA 1.- casa 1 y 2 y parqueadero 1 y 2. ETAPA 2.- casa 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4. ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueadero 5 y 6;

- Que con oficio DGS-RU-24-1994 del 24 de julio de 2024, la Dirección de Gestión del Suelo emite informe favorable para que se autorice la transferencia de dominio de la Etapa 2 que corresponden a las casas 3 y 4 y parqueaderos 3, 4; Etapa 3; que corresponde a las casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6 del Conjunto Habitacional "EL BOSQUE" debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato;
- Que con oficio PS-24-1280 de fecha 18 de julio de 2024, la Procuraduría Síndica, concluye que: "(...) la correcta gestión y enmienda de los actos administrativos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Ambato (GADMA) es fundamental para asegurar la legalidad y transparencia en sus procedimientos. El error identificado en la Resolución de Concejo RC-331-2021, al no mencionar la casa número tres, puede ser subsanado mediante la convalidación del acto administrativo según la normativa ecuatoriana, evitando así cualquier desfase en la numeración de las casas del conjunto habitacional "El Bosque" y asegurando que no se comprometan los derechos de los ciudadanos ni la validez del acto administrativo. Asimismo, la transferencia de dominio de la Etapas Dos y Tres debe realizarse mediante otro acto administrativo, cumpliendo con los procedimientos legales establecidos en los artículos 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. Este enfoque garantiza la transparencia y la seguridad jurídica en todas las acciones del GADMA, promoviendo la confianza y legitimidad en su gestión.- Al abordar estos aspectos con rigor y apego a la normativa, el GADMA reafirma su compromiso con la eficiencia, la legalidad y la protección de los derechos de los ciudadanos. La convalidación de errores formales y la correcta formalización de los actos administrativos son prácticas indispensables para una administración pública confiable y transparente, que responde adecuadamente a las necesidades y expectativas de la comunidad.";
- Que con informe 032-2024 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "4.1 Realizar la Reforma a la Declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal y transferencia de dominio de la primera Etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "EL BOSQUE", considerando lo siguiente: 1).- Se reforme la Resolución de Concejo RC-331-2021, de fecha 31 de agosto de 2021, en la que por un error involuntario de la transcripción realizada en la solicitud presentada por los interesados se describe: ETAPA 1.- casa 1 y 2 y parqueadero 1, 2 y 3 en lo exclusivo. - En lo comunal área verde, pasaje comunal y parqueadero de visitas ETAPA 2.- casa 4 y 5 y parqueaderos 4 y 5 en lo exclusivo. ETAPA 3.- casas 5 y 6. Parqueadero 6. **Siendo lo correcto** que debe reformarse: ETAPA 1.- casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; ETAPA 2.- casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6. ADEMÁS, SE REFORME: 2).- Se autorice la





transferencia de dominio de la Etapa 1: que corresponden a las casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; del Conjunto Habitacional EL BOSQUE": debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- 4.2. Se autorice la transferencia de dominio de las ETAPAS 2 Y 3 DEL CONJUNTO HABITACIONAL EL BOSQUE, que comprende: ETAPA 2.- casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6.";

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 **19 de noviembre de 2024**, acogiendo el contenido del informe 032-2024 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 79132);

RESUELVE:

1. Reformar la declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal y transferencia de dominio de la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "EL BOSQUE", considerando lo siguiente:
 - a. Se reforma la Resolución de Concejo RC-331-2021, de fecha 31 de agosto de 2021, en la que por un error involuntario de la transcripción realizada en la solicitud presentada por los interesados se describe: "ETAPA 1.- casa 1 y 2 y parqueadero 1, 2 y 3, en lo exclusivo.- En lo comunal área verde, pasaje comunal y parqueadero de visitas ETAPA 2.- casa 4 y 5 y parqueaderos 4 y 5 en lo exclusivo. ETAPA 3.- casas 5 y 6. Parqueadero 6. **Siendo lo correcto que debe reformarse:** ETAPA 1.- casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; ETAPA 2.- casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6.
 - b. Se reforma la autorización de la transferencia de dominio de la Etapa 1: que corresponden a las casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; del Conjunto Habitacional EL BOSQUE": debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.-
2. Autorizar la transferencia de dominio de las ETAPAS 2 y 3 del conjunto habitacional "EL BOSQUE", que comprende: ETAPA 2: casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6." **Lo certifico.**- Ambato, 06 de mayo del 2024.- **Notifíquese.** -

James Alta Lima
Dra. Lourdes Alta Lima
Secretaria del Concejo Municipal



c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Abg. Tania López
Aprobado por: Dra. Lourdes Alta
Fecha de elaboración: 2024-11-25
Fecha de aprobación: 2024-11-25





SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-24-1277

Fw: 79132

Ambato, 25 de noviembre del 2024

Arquitecto
Manuel Guzmán Aguilar
DIRECTOR DE GESTIÓN DE SUELO
Presente. -

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-214-2024, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió:

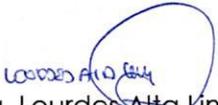
1. Reformar a la declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal y transferencia de dominio de la primera etapa de los bienes individualizados del conjunto habitacional "EL BOSQUE", considerando lo siguiente:

- a. Se reforma la Resolución de Concejo RC-331-2021, de fecha 31 de agosto de 2021, en la que por un error involuntario de la transcripción realizada en la solicitud presentada por los interesados se describe: "ETAPA 1.- casa 1 y 2 y parqueadero 1, 2 y 3, en lo exclusivo. - En lo comunal área verde, pasaje comunal y parqueadero de visitas ETAPA 2.- casa 4 y 5 y parqueaderos 4 y 5 en lo exclusivo. ETAPA 3.- casas 5 y 6. Parqueadero 6. Siendo lo correcto que debe reformarse: ETAPA 1.- casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; ETAPA 2.- casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6.
- b. Se reforma la autorización de la transferencia de dominio de la Etapa 1: que corresponden a las casas 1 y 2 y parqueaderos 1 y 2; del Conjunto Habitacional EL BOSQUE": debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. -

2. Autorizar la transferencia de dominio de las ETAPAS 2 y 3 del conjunto habitacional "EL BOSQUE", que comprende: ETAPA 2: casas 3 y 4 y parqueaderos 3 y 4; ETAPA 3.- casas 5 y 6 y parqueaderos 5 y 6".

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,


Dra. Lourdes Alta Lima
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



Anexo: RC-214-2024 y expediente original 122 fojas
CC. Archivo Concejo RC
Mayra N.

