



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-046-2024

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 mediante Resolución de Concejo RC-343-2020, adoptada en sesión ordinaria del martes 17 de noviembre de 2020, el Concejo Municipal de Ambato resolvió: "Autorizar la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la primera etapa del conjunto habitacional "QUERÉTARO", correspondiente a los bienes individualizados denominados: casa 1, casa 2, casa 3 y casa 4, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de 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 con oficio DGS-23-1629, del 26 de diciembre de 2023, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: "Con oficio PS-3339-2023, del 06 de diciembre del 2023, Procuraduría Síndica emite criterio legal favorable a la solicitud de transferencia de dominio. Se justifica la titularidad del predio, materia del presente informe y se verifica que el Reglamento Interno de Copropietarios aprobado se encuentra normado y conforme al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. -Con oficio No. 0795653 de fecha 11 de septiembre del 2023, suscrita por el señor Johon Palacios Zurita, propietario del **Conjunto Habitacional "QUERÉTARO"**, junto al Arq. Gabriel Palacios Mera, con registro municipal: 2977, como profesional encargado, se solicita la transferencia de dominio de 4 casas denominadas: casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8.- Mediante **Resolución del Concejo No. RC-343-2020**, de sesión ordinaria del martes 17 de noviembre del 2020, se resuelve autorizar la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y la transferencia de dominio de la primera etapa del Conjunto Habitacional "QUERÉTARO", correspondiente a los bienes individualizados denominados: casa 1, casa 2, casa 3 y casa 4.- El **Conjunto Habitacional "QUERÉTARO"** está conformado por un total de ocho (8) bienes inmuebles de tipo casas. Las viviendas unifamiliares se desarrollan en dos bloques de tres plantas de hormigón armado. El conjunto habitacional tiene un área de construcción de 999.60 m2 implantado sobre un predio con 1505.46 m2 de área. Cuenta con normativa POT: 5A9-45, con uso de suelo principal vivienda con comercio permitido a escala barrial (V0). - El **Conjunto Habitacional "QUERÉTARO"** posee como áreas comunales un total del 823.24 m2, distribuidos en los siguientes bienes: áreas verdes con 424.95 m2, 2 estacionamiento de visita, circulación vehicular y peatonal. Estos bienes son considerados como bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, además del 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 tal en la Declaratoria bajo Régimen de la Propiedad Horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto habitacional.- El proyecto cuenta con permisos de construcción: No. 860 de fecha 05 de agosto del 2016.- (...) Conclusiones: Por lo tanto la Dirección de Gestión del Suelo, pone en conocimiento de la Secretaría de Concejo Municipal conforme acto normativo No. DA-23-084 de fecha 18 de mayo del 2023 el **informe favorable** para autorización de **transferencia de dominio** de los bienes individualizados de la **segunda y final etapa del Conjunto Habitacional "QUERÉTARO", correspondiente a las casas: 5, 6, 7 y 8".;**
- Que con informe 002 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la Transferencia de dominio de los bienes individualizados de la segunda y final etapa, correspondiente a las casas: casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8 del Conjunto Habitacional "QUERÉTARO" por cuanto, es factible lo solicitado; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos municipales





competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92 y 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.";

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 **26 de marzo de 2024**, acogiendo el contenido del informe 002 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2023-59010);

RESUELVE:

Autorizar la Transferencia de dominio de los bienes individualizados de la segunda y final etapa, correspondiente a las casas: casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8 del Conjunto Habitacional "QUERÉTARO" por cuanto, es factible lo solicitado; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos municipales competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92 y 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.-
Lo certifico.- Ambato, 04 de abril de 2024.- **Notifíquese.-**



Adj. Expediente original

c.c.: Archivo Concejo RC

Elaborado por: Abg. Tania López
Aprobado por: Dra. Lourdes Alta Lima
Fecha de elaboración: 2024-04-04

LA NUEVA HISTORIA





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-24-336

Fw: 59010-2023

Ambato, 08 de abril del 2024

Arquitecto
Bryan Stalin Solís
JEFE DE REGIMEN URBANISTICO
Presente.

De mi consideración:

Por medio del presente reciba un cordial y atento saludo, con el fin de que se sirva dar el trámite pertinente, adjunto sívase encontrar 6 ejemplares de la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-046-2024, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió: "Autorizar la Transferencia de dominio de los bienes individualizados de la segunda y final etapa, correspondiente a las casas: casa 5, casa 6, casa 7 y casa 8 del Conjunto Habitacional "QUERÉTARO" por cuanto, es factible lo solicitado; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos municipales competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92 y 94 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato."

Documentos que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,


Dra. Lourdes Alta Lima
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Adjunto: RC-046-2024
Expediente Original se envía a Régimen Urbanístico

Tania L.