



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-066-2025

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 con resolución N° RC-044-2016, adoptada en sesión ordinaria del martes 2 de febrero de 2016, el Concejo Municipal de Ambato, resolvió: Aprobar la declaratoria de propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la primera etapa, correspondiente a las casas desde la # 1 hasta la # 74, más 4 locales comerciales del Conjunto Habitacional MIRADOR DE SANTA ROSA", ubicado en el sector Chilcaloma de la parroquia Santa Rosa, considerando que cumple con los artículos 158 requisitos y 72 revestimiento de culatas, establecidos en la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, debiendo el Reglamento Interno de Copropietarios acogerse a lo que disponen los artículos 11 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.";
- Que mediante Resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 25 de agosto de 2016, el Cuerpo Edilicio resolvió: Acoger la recomendación constante en el informe No. 022-SC-CPyP-2016 de la Comisión Planificación y Presupuesto en el siguiente sentido: 1. Aprobar la transferencia de dominio de la segunda etapa: correspondiente a las casas de la 75 a la 152, del Conjunto Habitacional MIRADOR DE SANTA ROSA", ubicado en el sector Chilcaloma de la parroquia Santa Rosa con las observaciones y recomendaciones indicadas.- 2. Solicitar a la Dirección de Gestión Territorial que, para futuras aprobaciones de propiedades horizontales, se presente una memoria histórica con la documentación referente al procedimiento de aprobación de las mismas.";
- Que con solicitud en hoja membretada N° 0856253 de fecha de 31 de julio 2024, dirigido al Sr. Luis Manobanda, Alcalde (S) del GAD Municipalidad de Ambato (a esa fecha), la Sra. Mercedes Holguín Barona, Gerente de la Asociación o Cuentas de Participación "Santa Rosa" en su parte pertinente solicita: "(...) autorizar la transferencia de dominio de los parqueaderos #: 10, 11, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 72, 86, 87, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 140, 167, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 190, del Conjunto Habitacional "Mirador de Santa Rosa"; por cuanto, se ha cumplido con todos los requerimientos exigidos para el mismo, conforme constan en los informes que forman parte de la propiedad horizontal del Conjunto habitacional de la primera y segunda etapa.";
- Que con oficio DGS-RU-24-2255, de fecha 04 de septiembre de 2024 la dirección de Gestión del Suelo, señala que: "Mediante inspección en sitio, realizada el jueves 21 de septiembre del 2023, se verifica que los estacionamientos señalados han sido culminados, cumpliendo así con las normas aplicables a los bienes inmuebles sometidos al régimen de la





- propiedad horizontal que se determinan en los artículos 95, 97 y 98 del POT-Ambato. El trámite es técnicamente favorable, ya que está enmarcado en lo 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 PS-24-2564, de fecha 09 de octubre de 2024, Procuraduría Síndica emite el siguiente pronunciamiento: "En virtud de lo expuesto, y luego de haber realizado un estudio pormenorizado y revisada toda la documentación habilitante, los suscritos emiten el informe **jurídico favorable**, y se continué el trámite en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, en lo que se refiere a la parte legal, además de contar con el visto favorable de la sección de Régimen Urbanístico del Departamento de Gestión de Suelo.";
 - Que con oficio DGS-RU-24-3287 la Dirección de Gestión del Suelo señala: "Por lo tanto, la Unidad de Régimen Urbanístico, consolida los dos informes favorables; 1ro. Con oficio nro. DGS-RU-24-2255, se emitió el informe técnico favorable por la Unidad de Régimen Urbanístico, 2do. Con oficio nro. PS-24-2564, se emitió el Criterio Jurídico Favorable por parte de Procuraduría Síndica.- En tal virtud la Dirección de Gestión del Suelo, pone en conocimiento de la Secretaria de Concejo Municipal conforme acto normativo No. DA-21-019 de fecha 03 de junio de 2021; el informe favorable para que se autorice la transferencia de dominio de los parqueaderos, conformados por los parqueaderos números: 10, 11, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 72, 86, 87, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 140, 167, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, y 190, mismos que según el Cuadro de Alícuotas forman parte de la Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Mirador de Santa Rosa" y que por un error involuntario se habría omitido solicitar en la SEGUNDA ETAPA del Conjunto Habitacional citado";
 - Que con informe 005-2025 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Reformar la Resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016, respecto a la transferencia de dominio de la segunda Etapa del Conjunto Habitacional "MIRADOR DE SANTA ROSA", considerando lo siguiente: 1). - Se reforme la Resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016, incluyendo en la misma la transferencia de dominio de los parqueaderos; conformados por los parqueaderos números: 10, 11, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 72, 86, 87, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 140, 167, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 y 190, ya que según el Cuadro de Alícuotas forman parte de la Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Mirador de Santa Rosa" y que por un error involuntario del administrado se habría omitido solicitar en la SEGUNDA ETAPA; esto 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.";

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 **01 de abril de 2025**, acogiendo el contenido del informe 005-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 47097);

RESUELVE:

Reformar la resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016, respecto a la transferencia de dominio de la segunda etapa del Conjunto





Habitacional "MIRADOR DE SANTA ROSA", considerando lo siguiente: 1).- Se reforme la Resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016, incluyendo en la misma la transferencia de dominio de los parqueaderos; conformados por los parqueaderos números: 10, 11, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 72, 86, 87, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 140, 167, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 y 190, ya que según el Cuadro de Alcúotas forman parte de la Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Mirador de Santa Rosa" y que por un error involuntario del administrado se habría omitido solicitar en la SEGUNDA ETAPA; esto 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.- **Lo certifico.**- Ambato, 16 de abril de 2025.- **Notifíquese.** -


Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaría del Concejo Municipal Ah-hoc



c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-04-15
Fecha de aprobación: 2025-04-16

Ambato
LA NUEVA HISTORIA





Ambato, 22 de abril de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-066-2025

Arquitecto
Manuel Octavio Guzman Aguilar
Director De Gestión Del Suelo

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-066-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió:

“Reformar la resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016, respecto a la transferencia de dominio de la segunda etapa del Conjunto Habitacional “MIRADOR DE SANTA ROSA”, considerando lo siguiente: 1) Se reforme la Resolución de Concejo RC-432-2016, de fecha 23 de agosto del 2016 incluyendo en la misma la transferencia de dominio de los parqueaderos; conformados por los parqueaderos números: 10, 11, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 72, 86, 87, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 140, 167, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 y 190, ya que según el Cuadro de Alícuotas forman parte de la Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional “Mirador de Santa Rosa” y que por un error involuntario del administrado se habría omitido solicitar en la SEGUNDA ETAPA; esto 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”.

Nota: Se remite expediente original (202 fojas)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaría De Concejo Municipal Ad-hoc

Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-024-OF

Anexos: - RESOLUCI_N_DE_CONCEJO_RC-066-2025.pdf
- GADMA-SC-CUS-2025-024-OF.-N.-47097.-
CONJUNTO_HABITACIONAL_MIRADOR_SANTA_ROSA.pdf
- ADJUNTO OFICIO FIRMADO DIGITALMENTE Y EXPEDIENTE FISICO DE FLOW: 47097
CONSTANTE DE 193 FOJAS
- GADMA-PS-2025-0340-OF.-N.-47097.-CONJUNT._HABIT._MIRADOR_DE_STA._ROSA.pdf





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /



GAD Municipalidad de Ambato

Ambato

LA NUEVA HISTORIA

