



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-183-2025

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 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 oficio ingresado el 14 de noviembre de 2024, en formulario N° 0864297, el Ing. Rafael Sevilla Callejas, en calidad de Presidente del Fideicomiso Inmobiliario "Horizontes", solicita la autorización para la transferencia de dominio de las casas N° 40 y 73 del Conjunto Habitacional "Horizontes", ubicado en la parroquia Atahualpa, sector Macasto;
- Que mediante Resolución de Concejo RC-699-2018 de fecha 14 de noviembre del 2018, se resuelve autorizar la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y la transferencia de dominio de la primera etapa que corresponde a 29 unidades de vivienda, signadas con los números 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y 93 del Conjunto Habitacional "HORIZONTES";
- Que el Conjunto Habitacional "HORIZONTES" está conformado por un total de noventa y tres (93) bienes inmuebles, ubicándose dentro del grupo E, mayor a 72 unidades de vivienda. Las viviendas unifamiliares se desarrollan en cuatro bloques de hormigón armado de dos y tres plantas. El conjunto habitacional tiene un área de construcción de 8748.38 m2 implantado sobre un predio con 18710.94 m2 de área.
- Que el Conjunto Habitacional "HORIZONTES" posee como áreas comunales un total del 10518.33 m2, distribuidos en los siguientes bienes: áreas verdes con 1778.64 m2, 18 parqueaderos de visita, sala de copropietarios, vivienda de guardián, canchas deportivas, circulación peatonal y circulación vehicular. 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.
- Que el proyecto cuenta con permisos de construcción No. 887 de fecha 21 de julio del 2017;
- Que con resolución N° RC- 254-2020 adoptada en sesión del martes 29 y su continuación del 30 de septiembre de 2020, el Concejo Municipal de Ambato autoriza la Transferencia de dominio de las casas: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 72 (10 casas) del Conjunto Habitacional Horizontes.
- Que mediante resolución RC-033-2024 adoptada el martes 27 de febrero del 2024, el Concejo Municipal de Ambato autoriza la transferencia de dominio de las casas: 41, 42, 43, 44 (4 casas)";
- Que mediante oficio N° GADMA-DGS-RU-2025-0119-OF/2024-66723, de fecha 13 de febrero de 2025, la Dirección de Gestión del Suelo remite a la Alcaldía el informe técnico correspondiente al proceso de transferencia de dominio de las casas Nros. 40 y 73 del Conjunto Habitacional "HORIZONTES", ubicado en el sector Macasto de la parroquia Atahualpa del cantón Ambato; y que, en cumplimiento del proceso administrativo, conforme al oficio N° GADMA-SCM-2025-0374-OF/2024-66723, se emite informe favorable por parte de dicha Dirección, en virtud de que el proyecto cumple con la normativa técnica y los requisitos establecidos para la declaratoria de propiedad horizontal, conforme lo dispuesto en los artículos 92, 94 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato;
- Que mediante oficio N° GADMA-DGS-2025-0590-OF, del 30 de abril de 2025, la Dirección de Gestión del Suelo informa que el desarrollo del Conjunto Habitacional "Horizontes", ubicado en el sector Macasto de la parroquia Atahualpa del cantón Ambato, no se ha ejecutado conforme al orden establecido en el Reglamento Interno, sino en función de las necesidades del promotor, condicionadas por factores como la oferta y demanda del mercado y la disponibilidad económica; que al momento de aprobarse el proyecto se presentó un cuadro de áreas que establecía tres etapas





constructivas pero debido a limitaciones de liquidez económica no ha sido posible cumplir con dicha programación, lo que podría derivar en subdivisiones por subetapas o nuevas reprogramaciones; y que, en tal virtud, exigir al promotor la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal para cada modificación constructiva resultaría infructuoso, dado que la ejecución del proyecto depende de la disponibilidad económica, lo que podría generar reiteradas reformas sin garantía de cumplimiento, razón por la cual se solicita que se autorice la transferencia de dominio de las unidades construidas que cumplan con los requisitos legales y técnicos, sin que ello implique una camisa de fuerza en la programación de etapas;

- Que la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio GADMA-PS-2025-1606-OF/2025-17302, con fecha 19 de mayo de 2025, emite el siguiente pronunciamiento: "El Conjunto Habitacional HORIZONTES en su segunda etapa, se lo viene construyendo de acuerdo con las necesidades del promotor por diferentes aspectos como la oferta y demanda del mercado y también respondiendo a la disponibilidad económica del constructor, por lo tanto, es un factor excepcional aplicando lo establecido en el artículo 94 del POT - Ambato. Por lo expuesto se emite el informe jurídico FAVORABLE, y se sugiere se continúe con el trámite en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 159 del POT- Ambato."
- Que la Comisión de Uso de Suelo, mediante Informe N° 020-2025, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados CASA 40 Y CASA 73, perteneciente al Conjunto Habitacional "HORIZONTES";

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 **12 de agosto de 2025**, acogiendo el contenido del informe 020-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2024-66723);

RESUELVE:

Autorizar la transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados CASA 40 Y CASA 73, perteneciente al Conjunto Habitacional "HORIZONTES.- **Lo certifico.-** Ambato, 20 de agosto de 2025. **Notifíquese.-**

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria del Concejo Municipal Ad-hoc



Adj. Expediente original

c.c: Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda.
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-08-20
Fecha de aprobación: 2025-08-20





Ambato, 22 de agosto de 2025



Asunto: INFORME N°. 020-2025

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-183-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió:

¿Autorizar la transferencia de dominio de los bienes individualizados denominados CASA 40 Y CASA 73, perteneciente al Conjunto Habitacional ¿HORIZONTES"¿.

Adjunto expediente físico completo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



- Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-082-OF
- Anexos: - GDMA-SC-CUS-2025-083--OF.-N.-66723.-CONJ._HABITAC._HORIZONTES.pdf
- ANEXO INFORME FIRMADO FISICAMENTE Y SE ENVIA EXPEDIENTE FISICO QUE CONSTA DE 169 FOJAS
- Oficio firmado electronicamente
- DGS-RU-2025-0119 FW 66723 PH HORIZONTES EXPEDIENTE COMPLETO 159 FOLIOS
- FW 66723 Sevilla Rafael
- Copia: Señor/a
Cristina Del Rosario Calderon Chavez
- Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

m mayorga /



GAD Municipalidad de Ambato

Ambato

LA NUEVA HISTORIA

