



## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-184-2025

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "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 como 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";
- Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";
- Que, el artículo 54, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que: "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;" y "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;"
- Que el artículo 57, literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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";
- 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 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: "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.- En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.";
- Que el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo establece que: "Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.";
- Que el artículo 4 ibidem determina: "Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.";
- Que el artículo 14 de la misma norma legal citada indica que: "La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.";
- 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 2 de la "Ordenanza que regula a la Urbanización Las Claudias", ubicada en el sector Andiglata, parroquia San Bartolomé de Pinillo, cantón Ambato determina: "La superficie total del inmueble a urbanizarse se estructura de la siguiente manera: (...)

**REGISTRO DE LOTES DE LA URBANIZACIÓN "LAS CLAUDIAS"**

El predio de propiedad de los señores Jorge Enrique Castro Rodríguez y María Lucrecia Muso Guamán, según el plano elaborado por el Arq. Guido Yancha. El mismo que se adjunta como documento habilitante en el trámite. Donde va a ser fraccionado de la siguiente manera:

LOTE	AREA (m2)
1	451.05
2	500.00
3	500.19





4	500.05
5	503.43
6	500.01
7	500.07
8 ÁREA VERDE	745.71
9	739.15
SUMATORIA DE LOTES	4.939,66

(...)"

- Que el artículo 9 de la "Ordenanza que regula a la Urbanización Las Claudias", ubicada en el sector Andiglata, parroquia San Bartolomé de Pinillo, cantón Ambato; establece la constitución de hipoteca a favor de la Municipalidad de Ambato de todos los lotes con una superficie total de 4.193,95 m<sup>2</sup>, de acuerdo al plano aprobado, por un valor de \$140.832,84 USD, más garantía bancaria de \$224,41 USD;
- Que mediante solicitudes N° 0890853 y 0899223 de fecha 13 de marzo de 2025 y 16 de abril de 2025, con FW. 15783 y 22441 respectivamente el señor JORGE ENRIQUE CASTRO RODRÍGUEZ solicita la cancelación de la hipoteca que pesa sobre los lotes mencionados de la Urbanización Las Caudias;
- Que constan en el expediente los siguientes datos registrales de los lotes hipotecados:

Certificado de Gravamen	Lote	Área (m <sup>2</sup> )	Fecha	Proforma	Ficha Registral	Estado	Hipoteca
N.º 10621	1	451,05	22/04/2025	1047900	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10623	2	500,00	22/04/2025	1047902	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10624	3	500,19	22/04/2025	1047909	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10625	4	500,05	22/04/2025	1047905	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10626	5	503,43	22/04/2025	1047904	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10627	6	500,01	22/04/2025	1047906	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10628	7	500,07	22/04/2025	1047908	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025
N.º 10908	9	740,33	22/04/2025	1048496	102966	No vendido	Inscripción N.º 98 del 11/02/2025

- Que mediante oficio No. DOM-4964-2022 de fecha 07 de noviembre de 2022, suscrito por el Ing. Jorge Washington Palma Vallejo, Director de Operación y Mantenimiento de la EP-EMAPA-A, y el Ing. Guillermo Luis Proaño López, Subdirector de Alcantarillado, se informa que la ampliación de la red de alcantarillado desde la calle Los Higos hacia la Urbanización Las Claudias se encuentra concluida y ha cumplido con todos los parámetros técnicos establecidos por el Departamento de Gestión de Proyectos;
- Que mediante oficio No. EEASA-DIST-312-2022, de fecha 29 de septiembre de 2022, y oficio No. EEASA-DIST-024-2025, de fecha 03 de abril de 2025, suscritos por el Ing. Cristian Marín, Director de Distribución (E) de la Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A., se certifica que el proyecto particular denominado "Urbanización Las Claudias" fue energizado a partir del 29 de septiembre de 2022, conforme a las especificaciones técnicas de los proyectos eléctricos;
- Que mediante Oficio No. DP-DV-23-521, de fecha 18 de mayo de 2023, suscrito por el Ing. Milton Hilaño, Funcionario de Diseño Vial, la Arq. Sandy Mera Pacheco, Jefa de Diseño Vial y la Arq. Gabriela Moreta, Directora de Planificación (E), se emite informe favorable sobre la aprobación del proyecto definitivo de





urbanización, conforme a los artículos 211, 214, 215 y 216 del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Ambato (PUGS 2033);

- Que mediante oficio No. DGS-HS-23-1017, de fecha 25 de mayo de 2023, suscrito por el Arq. Trajano Sánchez Rizzo, Jefe de Habilitación de Suelo, y el Ing. David Lozada Ramos, Analista Estructural Senior, se emite informe favorable de verificación física del área verde a favor de la Municipalidad, conforme al artículo 215 literal f) del PUGS 2033, requisito para la elaboración del acta de entrega-recepción de obras;
- Que mediante oficio S/N de fecha 14 de febrero de 2025, suscrito por el presidente del Comité Pro-Mejoras de la Parroquia San Bartolomé de Pinillo, se certifica que el señor Jorge Enrique Castro Rodríguez es usuario del sistema de agua potable de dicha parroquia, y que la urbanización Las Claudias cuenta con todas las factibilidades y redes de dotación de agua potable;
- Que mediante oficio No. DOM-1082-2025, de fecha 14 de marzo de 2025, el ingeniero Ricardo Germán López, Director de Operación y Mantenimiento de la EP-EMAPA-A, y el Ing. Guillermo Luis Proaño López, Subdirector de Alcantarillado, certifican la existencia de infraestructura de alcantarillado en las calles Las Níscolas y Los Pistachos;
- Que mediante Oficio No. CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2025-021-O, de fecha 13 de febrero de 2025, suscrito por el ingeniero Carlos Mauricio Zuñiga, Fiscalizador de Planta Externa de la CNT E.P., se certifica que existe factibilidad técnica para atender el proyecto con red de fibra óptica hasta el hogar desde la OLT existente en la central Ambato Centro;
- Que mediante oficio OPM-FISC-25-262, de fecha 02 de abril de 2025, los ingenieros Abel Vinueza, Fiscalizador, Giovanni Toapanta, Jefe de Fiscalización y Supervisión; y, Sebastián Monar, Director de Obras Públicas y Mantenimiento adjuntan documentación técnica que incluye: Oficio OPM-FISC-23-2328 (20/06/2023): Acta de recepción de obras viales; oficio DGS-HS-23-1017; Verificación física del área verde delimitada con alambrado de púas; oficio DP-DV-23-521: Verificación de trama vial conforme a planos aprobados; Inspección de aceras, bordillos, adoquinado y redes subterráneas conforme a especificaciones técnicas;
- Que mediante oficio No. GADMA-DF-2025-0863-OF / 2025-22441 de fecha 28 de mayo de 2025, suscrito por la CPA. Mg. Susana Noemí Jara Peralta, Directora Financiera, en atención al requerimiento formulado por el Procurador Síndico Municipal mediante Oficio No. GADMA-PS-2025-1431-OF, se certifica que el señor Jorge Enrique Castro Rodríguez, con cédula de identidad No. 1800463927, propietario de la Urbanización Las Claudias, ha constituido una garantía bancaria por el valor de \$224,41 USD a favor de la Municipalidad, conforme lo establece el artículo 9 de la Ordenanza que regula a la Urbanización Las Claudias, como respaldo del 100% de los costos de las obras de infraestructura, en concordancia con los artículos 164 y 165 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial (POT); y que dicha garantía consta registrada en el sistema cabildo bajo su titularidad;
- Que mediante Acta de Recepción Definitiva suscrita el 30 de mayo de 2025, suscrita entre el ingeniero Sebastián Monar (delegado de Alcaldía), los propietarios, señores Jorge Enrique Castro Rodríguez y María Lucrecia Muso Guaman, se deja constancia del cumplimiento de las obras de infraestructura vial, conforme a lo estipulado en la Ordenanza que regula la Urbanización Las Claudias, y se establece en la cláusula séptima que los concurrentes aceptan la recepción definitiva por convenir a sus intereses, suscribiendo el acta en original y tres copias de igual tenor y valor;





- Que mediante oficio No. GADMA-PS-2025-1858-OF / 2025-22441, de fecha 12 de junio de 2025, la Procuraduría Síndica Municipal remite el Acta de Recepción Definitiva de Obras de Infraestructura de la Urbanización Las Claudias, con el fin de que se envíe a la comisión correspondiente para continuar con el trámite de levantamiento de hipoteca y devolución de la garantía bancaria; para lo cual se ha verificado y validado mediante la plataforma [www.firmadigital.gob.ec](http://www.firmadigital.gob.ec) el archivo digital de la Resolución Administrativa de Delegación No. DA-23-117 de fecha 15 de septiembre de 2023, mediante la cual se delega al Ing. Sebastián Monar la facultad de suscribir el Acta de Recepción Definitiva en nombre de la señora Alcaldesa, Ing. Diana Caiza Telenchana, quien firmó digitalmente dicho documento el 19 de septiembre de 2023;
- Que mediante informe No. 021-2025, la Comisión de Uso de Suelo del GAD Municipalidad de Ambato emite recomendación favorable en el siguiente tenor: "Cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la Urbanización "LAS CLAUDIAS", una vez que se ha cumplido con las obras de infraestructura, conforme se desprende del ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA, suscrita por el Director de Obras Públicas y Mantenimiento, delegado de Alcaldía y sus propietarios";

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 No. 021-2025 (FW 22441) de la Comisión de Uso de Suelo .

**RESUELVE:**

Cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la Urbanización "LAS CLAUDIAS", una vez que se ha cumplido con las obras de infraestructura, conforme se desprende del ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA, suscrita por el Director de Obras Públicas y Mantenimiento, delegado de Alcaldía y los propietarios.- **Lo certifico.-** Ambato, 20 de agosto de 2025.- **Notifíquese.-**

Abg. Margarita Mayorga Lascano  
**Secretaría del Concejo Municipal Ad-hoc**



c. c. Archivo Concejo (expediente)

Elaborado por: Ing., Sonia Cepeda  
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga  
Fecha de elaboración: 2025-08-19  
Fecha de aprobación: 2025-08-20





Ambato, 20 de agosto de 2025

Asunto: Notificación Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-184-2025

Abogado  
Mario Ramiro Aguilar Martinez  
Procurador Sindico

Señor/a  
Maria Lucrecia Muso Guaman  
Ciudadano

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-184-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió:

¿Cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno que fueron hipotecados a favor de GAD Municipalidad de Ambato de la Urbanización ¿LAS CLAUDIAS¿, una vez que se ha cumplido con las obras de infraestructura, conforme se desprende del ACTA ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA, suscrita por el Director de Obras Públicas y Mantenimiento, delegado de Alcaldía y los propietarios¿.

Nota:Se remite expediente físico para Procuraduría Sindica.

Documento que remito para los fines consiguientes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Abogada  
Margarita Mayorga Lascano  
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-083-OF

Anexos: - GADMA-SC-CUS-2025-083-OF.-N.-22441.-PROHIB.\_LOTES\_URB.\_LAS\_CLAUDIAS.pdf  
- ANEXO INFORME FIRMADO FISICAMENTE Y SE ENVIA EXPEDIENTE FISICO QUE CONSTA DE 226 FOJAS Y UN CD.  
- Oficio firmado electronicamente  
- GADMA-SCM-2025-1136-OF.pdf





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

- GADMA-PS-2025-1868-OF.-N.-22441.-LEVANT.\_HIPOT.\_URBANIZ.\_LAS\_CLAUDIAS.pdf
- GADMA-PS-2025-1431-OF\_FW\_22441.pdf
- SOLIC\_0899223\_TRAMITE\_2025-22441\_JORGE\_ENRIQUE\_CASTRO\_RODRIGUEZ\_URBANIZACION\_LAS\_CLAUDIAS\_REF\_FW\_15873-2025.pdf
- GADMA-PS-2025-1015-OF-2025-15783\_FW\_15873.pdf
- GADMA-PS-2025-1178-OF\_TRAMITE\_2025-15783.pdf

Copia:

Cpa. Mg.  
Susana Noemi Jara Peralta  
**Directora Financiera**  
Señor/a  
Franklin Roberto Quishpi Choto  
**Director Planificación**  
Mg.  
Fabio Mauricio Monar Castillo  
**Registrador De La Propiedad (e)**  
Arquitecto  
Manuel Octavio Guzman Aguilar  
**Director De Gestión Del Suelo**  
Señor/a  
Cristina Del Rosario Calderon Chavez

Licenciada  
Mayra Patricia Naranjo Barriga  
**Asistente Técnico**

m mayorga /

