



## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-282-2025

### 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 en su inciso primero 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 conforme se desprende de la resolución RC-593-2016, adoptada en el seno del Concejo Municipal, en sesión ordinaria del martes 04 de octubre de 2016, acogiendo el contenido del oficio DGT-16-1096 de la dirección de Gestión Territorial, resolvió: "Aprobar la declaratoria de propiedad horizontal y autorización de transferencia de dominio de 3 locales comerciales, la casa taller, la casa 1 y la casa 2 que corresponde a la primera etapa del Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES", ubicado en la avenida Circunvalación de la parroquia rural de Quisapincha, considerando que cumple con lo que dispone el artículo 158 requisitos, de 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 con solicitud en hoja membretada N° 0872003 de fecha de 29 de abril del 2025, dirigido a la Ing. Diana Caiza, Alcaldesa del GAD Municipalidad de Ambato, el señor Welinton Patricio Domínguez Domínguez y la señora Dora Jeanet Vargas Ortiz, solicitan la aprobación de la transferencia de dominio de la segunda etapa del Conjunto Habitacional "Los Arrayanes", que corresponde a las casas 3, 4 y 5, conjunto ubicado en la avenida Circunvalación de la parroquia Quisapincha;
- Que con oficio GADMA-DGS-RU-2025-0495-OF recibido en la Secretaría del Concejo Municipal con fecha 02 de julio de 2025, la Dirección de Gestión del Suelo indica lo siguiente: "(...) En esta ocasión se solicita la transferencia de dominio de la segunda etapa que corresponde a las casas 3, 4 y 5.- El Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES" consta de 3 locales, una casa taller más 8 casas, la edificación se desarrolla en un bloque de dos plantas con terraza accesible, tiene un área de construcción de 1764,49m<sup>2</sup> implantado sobre lote con un área de 1743,25 m<sup>2</sup>.- El Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES" cuenta con áreas verdes de uso comunal 214,81 m<sup>2</sup>; más circulación peatonal, circulación vehicular que suman un total comunal de 977,98m<sup>2</sup>, 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.- Son documentos integrales de este informe: reglamento interno de copropietarios del Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES"; y los planos de la propiedad horizontal en formato A1, respaldados con planos arquitectónicos aprobados N° 557 de fecha 29 de abril de 2015.- Con oficio GADMA-PS-2025-1847-OF/2025-25444 de fecha 18 de Junio de 2025, de Procuraduría Síndica con pronunciamiento de haber realizado un estudio pormenorizado y revisada toda la documentación habilitante, los suscritos en calidad que comparecen, se emite el criterio jurídico favorable, en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 5.2.1 de la Actualización del PDOT y PUGS Ambato 2033 (página 1111), en lo que se refiere a la parte legal.- **Conclusiones:** Por lo tanto la Dirección de Gestión del Suelo, pone en conocimiento de la Alcaldía cumpliendo el proceso administrativo; el informe favorable para que se autorice la transferencia de dominio de segunda etapa que corresponde a las casas 3, 4 y 5 del Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES"; 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, a fin de que el expediente adjunto se ponga en conocimiento del Concejo Municipal para su respectivo análisis y autorización.";
- Que con informe 023-2025 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Reformar la Resolución de Concejo RC-593-2016, sobre el Conjunto Habitacional "Los Arrayanes", para que se incluya: "que el conjunto habitacional se compone de tres etapas, dispuestas de la siguiente manera: la primera etapa referida a las casas 1 y 2; la segunda etapa: casas 3, 4 y 5; y la tercera etapa referida a las casas: 6, 7 y 8". Además, de la Autorización para la Transferencia de Dominio de la segunda etapa que corresponde a las casas 3, 4 y 5 del Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES".";





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 **02 de diciembre de 2025**, acogiendo el contenido del informe 023-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2025-25444);

**RESUELVE:**

Reformar la Resolución de Concejo RC-593-2016, sobre el Conjunto Habitacional "Los Arrayanes", para que se incluya: "que el conjunto habitacional se compone de tres etapas, dispuestas de la siguiente manera: la primera etapa referida a las casas 1 y 2; la segunda etapa: casas 3, 4 y 5; y la tercera etapa referida a las casas: 6, 7 y 8". Además, de la autorización para la transferencia de dominio de la segunda etapa que corresponde a las casas 3, 4 y 5 del Conjunto Habitacional "LOS ARRAYANES".- **Lo certifico.**- Ambato, 23 de diciembre de 2025.- **Notifíquese.** -

Abg. Margarita Mayorga Lascano  
**Secretaria del Concejo Municipal Ah-hoc**



c. c. Archivo Concejo  
Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda  
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga  
Fecha de elaboración: 2025-12-23  
Fecha de aprobación: 2025-12-23

Ambato  
LA NUEVA HISTORIA





Ambato, 26 de diciembre de 2025



Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-282-2025

Arquitecto  
Manuel Octavio Guzman Aguilar  
**Director De Gestión Del Suelo**

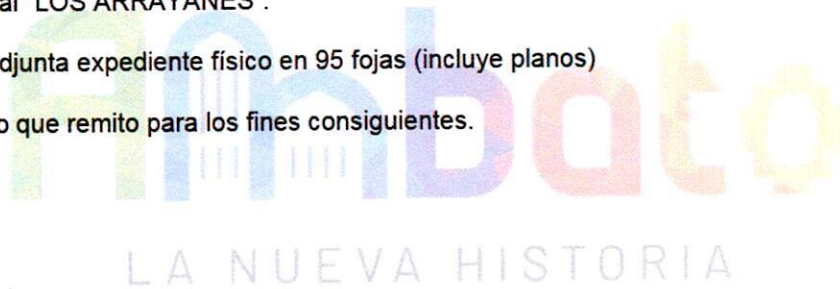
De mi consideración:

Por medio del presente me permito poner en su conocimiento la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-282-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió;

“Reformar la Resolución de Concejo RC-593-2016, sobre el Conjunto Habitacional “Los Arrayanes” para que se incluya: “que el conjunto habitacional se compone de tres etapas, dispuestas de la siguiente manera: la primera etapa referida a las casas 1 y 2; la segunda etapa: casas 3, 4 y 5; y la tercera etapa referida a las casas: 6, 7 y 8”. Además de la autorización para la transferencia de dominio de la segunda etapa que corresponde a las casas 3, 4 y 5 del Conjunto Habitacional “LOS ARRAYANES”.

Nota: Se adjunta expediente físico en 95 fojas (incluye planos)

Documento que remito para los fines consiguientes.



Atentamente,

Ingeniera  
Diana Guadalupe Caiza Telenchana  
**Alcaldesa Del Canton Ambato**



- Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-111-OF
- Anexos: - RESOLUCI\_N\_DE\_CONCEJO\_RC-282-2025.pdf  
- GADMA-SC-CUS-2025-111-OF.-N.-25444.-CPNJUNTO\_HABITACIONAL\_LOS\_ARRAYANES.pdf  
- Oficio firmado electrónicamente P.L  
- INFORME\_023-2025\_Conjunto\_Habitacional\_Los\_Arrayanes.pdf  
- GADMA-SCM-2025-1248-OF.pdf  
- GADMA-DGS-RU-2025-0495-OF.-N.-25444.-TRANSF\_DOMINI\_CONJUN\_LOS\_ARRAYANES.pdf  
- GADMA-DGS-RU-2025-0495-OF-2025-25444.pdf

Copia: Licenciada  
Mayra Patricia Naranjo Barriga  
**Asistente Técnico**

m naranjo /

