



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-007-2025

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 mediante Acto Normativo DA-23-084, del 18 de mayo del 2023, en cuyo Artículo 2 establece: "Delegar al Secretario del Concejo Municipal de Ambato, la distribución a las Comisiones del Concejo Municipal, de los procesos administrativos estructurados en el órgano ejecutivo, que son susceptibles y requieren de conocimiento y resolución en el Seno del Concejo Municipal; los mismos que serán distribuidos conforme al ámbito de acción correspondiente a cada una de las Comisiones del Concejo Municipal, que se encuentran reguladas en la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato";
- Que con Resolución N° 420 adoptada en sesión ordinaria del martes 17 de junio de 2008, el Concejo Municipal de Ambato, en relación a la solicitud FW 23740, presentada por la arquitecta Nancy Rivadeneira, Gerente Inmobiliaria Sol Vivienda, tendiente a obtener la aprobación en propiedad horizontal de la urbanización de interés social "Ciudadela del Educador", ubicada en el sector El Pisque, Panamericana Norte de la parroquia Atahualpa, resuelve: aprobar la petición presentada considerando que según oficio DP-SCU-08-842, el proyecto cumple con la ordenanza que regula la construcción y funcionamiento de la propiedad horizontal, enmarcándose en el grupo "E" de 71 a 141 unidades de vivienda, para este caso (107 viviendas y 2 departamentos, total 109); además según oficio AJ-08-1388 de Asesoría Jurídica se informa que revisado el Reglamento Interno de Copropietarios, cumple con lo que indica la Ley, su Reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 160 de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato."
- Que con oficio DGS-RU-24-3125 de la dirección de Gestión del Suelo, señala que el Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR", se conforma de 107 lotes para vivienda individual, un lote para casa comunal y un lote para vivienda bifamiliar, adicionalmente existen áreas verdes de equipamiento comunal, el Reglamento Interno se encuentra firmado por el Arq. Juan Cordovilla, profesional responsable de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal.- El Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR"; cuenta con área verde y equipamiento de 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.- (...) Por lo tanto 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 Reforma a la Declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados, 109 unidades de vivienda en total, del Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR"; 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";

- Que con oficio PS-24-3051, de fecha 23 de octubre de 2024, Procuraduría Síndica emite el siguiente pronunciamiento: "En virtud de lo expuesto, y luego de haber realizado un estudio pormenorizado la documentación habilitante, se emite el presente informe favorable, para la Reforma al Reglamento Interno del Conjunto Habitacional "Ciudadela del Educador", en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 159 del POT Ambato, por lo que remitimos la documentación, para que continúe con el trámite correspondiente.";
- Que con informe 038-2024 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la Reforma de la Resolución de Concejo Municipal RC-420-2008, de 17 de junio de 2008, con la que se Reforma la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, existiendo errores tanto numéricos como de interpretación en el informe elaborado en el 2008 por el Arq. Juan Amable Cordovilla ya que se realizó mal el cálculo de áreas y alicuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores, siendo lo correcto genera el cuadro de áreas y alicuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas, que obra a fojas 139 a 141 del expediente, aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 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 **14 de enero de 2025**, acogiendo el contenido del informe 038-2024 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 33757);

RESUELVE:

Autorizar la reforma de la Resolución de Concejo Municipal RC-420-2008, de 17 de junio de 2008, con la que se Reforma la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, existiendo errores tanto numéricos como de interpretación en el informe elaborado en el 2008 por el Arq. Juan Amable Cordovilla ya que se realizó mal el cálculo de áreas y alicuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores, siendo lo correcto genera el cuadro de áreas y alicuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas, que obra a fojas 139 a





141 del expediente, aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite, y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato- **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: 2025-01-28
Fecha de aprobación: 2025-01-28

Ambato
LA NUEVA HISTORIA





Ambato, 28 de enero de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo RC-007-2025

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-007-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió;

"Autorizar la reforma a la Resolución de Concejo Municipal RC-420-2008, de 17 de junio de 2008, con la que se Reforma la declaratoria bajo régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR", específicamente en el Reglamento Interno de copropietarios se encuentra inserto, un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, existiendo errores tanto numéricos como de interpretación en el informe elaborado en el 2008 por el Arq. Juan Amable Cordovilla ya que se realizó mal el cálculo de áreas y alcuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores, siendo lo correcto genera el cuadro de áreas y alcuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas, que obra a fojas 139 a 141 del expediente, aprobadas por el Concejo Municipal, lo cual se vuelve factible; por contar con el sustento técnico y jurídico emitidos por los órganos administrativos competentes para este trámite; y por cumplir con lo dispuesto en los artículos 92, 158 y 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato".

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita De Lourdes Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - Se remite expediente 337 fojas

Anexos: - RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-007-2025.pdf





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Copia: Lic. Mg.
Sandra Vanessa Mayorga Guerrero
Asistente De Archivo
Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /



GAD Municipalidad de Ambato

Ambato

LA NUEVA HISTORIA

