



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-018-2025

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 considerarse 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° 053 adoptada en sesión ordinaria del martes 20 de enero de 2009, el Concejo Municipal de Ambato, en relación a la solicitud FW 93144, presentada por el doctor Galo Paredes Vásquez, tendiente a obtener la aprobación en propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS" ubicado en la calle Los Chamburos de la parroquia Atocha Ficoa, resuelve: "Aprobar la segunda etapa y autorizar el traspaso de dominio de las casas 1, 2 y 3 que conforman la primera etapa, considerando que según oficio DP-SCU-09-0051 de Funcionario Departamental, el proyecto cumple con la ordenanza que regula la construcción y funcionamiento de la propiedad horizontal, enmarcándose en el grupo "A" de 2 a 10 unidades de vivienda y en este caso posee 22 viviendas de 2 plantas, a continuarse en 6 etapas; en la primera etapa: las casas 1, 2 y 3 se encuentran construidas; además según oficio AJ-08-3028 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.- Adicionalmente, en el Reglamento Interno de Copropietarios, se deberá añadir un artículo que dirá "En caso de que no funcionen las asambleas de condueños, el Municipio a través del Ilustre Concejo Cantonal, resolverá los asuntos que los copropietarios no solucionen.";
- Que mediante solicitud FW 58120 los señores Galo Ernesto Paredes Vásquez, Gilma Cecilia Morales Berrones en calidad de propietarios del Conjunto Habitacional "MIKONOS" y el arquitecto Daniel Sandoval V., profesional, solicitan la derogatoria de la declaratoria en propiedad horizontal según numeral 5.2.1. del PUGS en vigencia que dice "Para derogar la declaratoria de propiedad horizontal la solicitud se la podrá realizar solo en el caso de que todos los bienes inmuebles sean de un solo propietario";
- Que con oficio PS-24-3076, de fecha 13 de noviembre de 2024, Procuraduría Síndica emite el siguiente pronunciamiento: "Con lo expuesto, emitimos el





informe jurídico FAVORABLE, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2050 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2033. (Anexo 1); numeral 5.2. 1; condición que se cumple según el certificado de gravamen número 30809, de fecha 29 de octubre de 2024, cuyos propietarios del inmueble son los señores cónyuges GALO ERNESTO PAREDES VASQUEZ Y GILMA CECILIA MORALES BERRONES.(...)"

- Que con oficio DGS-RU-24-2116 del 19 de noviembre de 2024, la Dirección de Gestión del Suelo emite informe señalando: "1.1.- El Conjunto Habitacional "MIKONOS"; ubicado en el barrio El Mirador, calle Los Chamburos y Las Aceitunas, primer lote de la Parroquia San Bartolomé de Pinillo. Se solicita la DEROGATORIA DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL según; cabe mencionar que el peticionario es propietario de un predio de 4568,00 metros cuadrados según Ficha Catastral.- 1.2.- En este predio se ha aprobado la construcción de 22 viviendas de dos plantas, de las cuales se encuentran construidas las casas 1, 2 y 3 que corresponden a la primera etapa, autorizado con Resolución de Concejo 053 de fecha 20/01/2009.- 1.3.- Con resolución del I. Concejo Municipal RC-053-2020 de fecha 20 de enero del 2009, se aprueba la Declaratoria en Propiedad Horizontal por etapas. Y la transferencia de dominio de la primera etapa que corresponde a las casas 1, 2 y 3; ya se ha procedido a la entrega - recepción a la Municipalidad toda vez que las mismas ya estaban habilitadas.- 2.1.- El trámite técnicamente es favorable, ya que está enmarcado en lo que dispone la DEROGATORIA DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL según numeral 5. 2.1., del PUGS-2033 en vigencia que dice: "Para derogar la declaratoria de propiedad horizontal la solicitud se la podrá realizar solo en caso de que todos los bienes inmuebles sean de un solo propietario". Se adjunta el Certificado de Gravámenes actualizado, a nombre del comprador el Doctor Paredes Vásquez Galo Ernesto.- 2.2.- Mediante inspección en sitio, se verifica que el proyecto es coincidente con los planos arquitectónicos aprobados, 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 y los espacios comunales se encuentran terminados y habilitados, correspondientes a las casas 1, 2 y 3.- 3.- Los anexos necesarios: 3.1.- Solicitud N° 0852870 suscrita por el Doctor Galo Ernesto Paredes Vásquez, en calidad de propietario y promotor del Conjunto Habitacional "MIKONOS".- 3.2.- Copias de cédula de ciudadanía del solicitante.- 3.3.- Certificados de pago de impuesto predial del terreno del año 2023.- 3.4.- Copia de escritura de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS" de fecha 22 de marzo de 1993, inscrita en el libro Propiedad Horizontal del Registro de la Propiedad del cantón Ambato, con número de partidas N° 1711, 177 y 227 de fecha 31 de Marzo de 1999.- 3.5.- Resolución de Concejo Resolución de Concejo 053 de fecha 20 de enero de 2009, debidamente protocolizado en el Registro de la Propiedad con los números de partidas N° 1711, 177 y 227 de fecha 31 de Marzo de 1999.- 3.6.- Copia del Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional "MIKONOS".- 4.- Pronunciamiento: Por lo expuesto, al ser que el trámite técnicamente es favorable, ya que está enmarcado en lo que dispone la DEROGATORIA DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL según numeral 5. 2.1., del PUGS-2033 en vigencia que dice: "Para derogar la declaratoria de propiedad horizontal la solicitud se la podrá realizar solo en caso de que todos los bienes inmuebles sean de un solo propietario". Se adjunta el Certificado de Gravámenes actualizado, a nombre del comprador el Doctor Paredes Vásquez Galo Ernesto.- Conclusiones: 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 deje sin efecto la Resolución de Concejo 053 de fecha 20 de enero del 2009; en la que se resuelve aprobar la declaratoria de propiedad horizontal, con la finalidad de dar de baja el reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS"; debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos que dispone el numeral 5. 2.1., del PUGS-2033.";

- Que con informe 040-2024 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Derogar la Resolución 053-2009, de 20 de enero de 2009 del Concejo Municipal, en la cual se autorizó la Declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS", por cuanto 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 **28 de enero de 2025**, acogiendo el contenido del informe 040-2024 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 58120)(GADMA-SC-CUS-2025-008-OF/2025-4295);

RESUELVE:

Derogar la Resolución del Concejo Municipal 053-2009, adoptada en sesión ordinaria del martes 20 de enero de 2009, en la cual se autorizó la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS", por cuanto 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.- **Lo certifico.-** Ambato 31 de enero de 2025.- **Notifíquese. -**


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



c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-01-30
Fecha de aprobación: 2025-01-31





Ambato, 31 de enero de 2025



Asunto: Notificar Resolución de Concejo RC-018-2025

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-018-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió:

"Derogar la Resolución del Concejo Municipal 053-2009, adoptada en sesión ordinaria del martes 20 de enero de 2009, en la cual se autorizó la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "MIKONOS", por cuanto 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.

Nota: Se remite expediente original 70 fojas

Atentamente,

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



Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-008-OF
Anexos: - RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-018-2025.pdf
Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m mayorga / m naranjo /

