



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-109-2025

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-420 del año 2008, adoptada en sesión ordinaria del Concejo Municipal del martes 17 de junio de 2008, el Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Ilustre Concejo Cantonal a esa fecha, comunica que el Concejo Cantonal Resolvió: 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.- Adicionalmente, en el Reglamento Interno de Copropietarios, se deberá añadir 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". Dicha declaratoria se encuentra protocolizada con fecha 15 de julio de 2008, ante la Notaría Séptima del Cantón Ambato, a cargo del Abg. Rodrigo Naranjo Garcés, e inscrita bajo el número de inscripción 19 en el Registro Municipal de la Propiedad de este Cantón el 17 de julio del 2008. Lo que significa que, la Reforma a la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Conjunto Habitacional "CIUADELA EL EDUCADOR", se la deberá realizar con la autorización del Concejo Municipal.";
- Que con solicitud en hoja membretada N° 0818282, de fecha 08 de enero del 2024, signada con número de oficio CHDE-DIC-001-2024, suscrito por la Lic. Marta Freire, Presidente del Conjunto Habitacional "Ciudadela del Educador" y el abogado Jaime Almeida Villavicencio solicita la rectificación de la Resolución de Concejo 420 del año 2008. En particular, se requiere una determinación clara referente a la superficie del terreno, el área total del terreno sobre el que está implantado el proyecto, el área útil del conjunto, las áreas individuales calculadas según alícuotas, las áreas comunales, las áreas verdes y el equipamiento comunal, áreas que están detalladas en el Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional "Ciudadela del Educador", basándose en la escritura madre y en el plano aprobado y declaración jurada del Arquitecto Juan Amable Cordovilla Gavilánez. Solicita además la revisión y aprobación del nuevo Reglamento Interno de Copropietarios, el cual contiene las correcciones mencionadas y la normativa actualizada acorde a la realidad y necesidades de la Ciudadela, reglamento que fue aprobado en segunda sesión de Asamblea General realizada el 18 de noviembre de 2023. Finalmente, solicitan la revisión y, de ser el caso, la rectificación de los valores reales de los impuestos, tasas y contribuciones que los copropietarios de la Urbanización "Ciudadela del Educador" pagan, con el fin de que estos estén acordes a la alícuota respectiva y no a la actualmente calculada;
- Que con solicitud en hoja membretada número 0826760 de fecha 08 de febrero del 2024, signada con el número de oficio CHDE-DIC-002-2024, los señores interesados Marta Freire Toledo, Presidente del Conjunto Habitacional "Ciudadela del Educador"; ingeniera Andrea Altamirano, Administradora y el abogado Jaime Almeida Villavicencio, en atención a oficio DGS-RU-24-0113, del 15 de enero del 2024 reiteran el siguiente pedido: "Rectificar la Resolución de Concejo 420 del año 2008, detallando claramente la superficie del terreno, el área total del terreno donde se ubica el proyecto, el área útil del conjunto, las áreas individuales calculadas según cuotas, las áreas comunes, las áreas verdes y el equipamiento comunal establecidos en el Reglamento Interno de Copropietarios de la "Ciudadela del Educador", basándonos en la escritura





original y en los detalles proporcionados en el plano aprobado y en la declaración jurada del Arquitecto Juan Amable Cordovilla Gaviláñez, donde se definen claramente dichas áreas.- b) Revisar y aprobar el nuevo Reglamento Interno de Copropietarios que incluye las correcciones mencionadas y actualiza la normativa según la realidad y necesidades de la Ciudadela. Este Reglamento fue aprobado en la segunda sesión de la Asamblea General celebrada el 18 de noviembre de 2023.", para lo cual adjuntan la documentación correspondiente en 8 anexos;

- Que con solicitud en hoja membretada número 0843068 de fecha 29 de mayo de 2024, signada con el número de oficio CHDE-DIC-003-2024, las señoras Marta Freire Toledo, Presidente del Conjunto Habitacional "Ciudadela del Educador" e ingeniera Andrea Altamirano, Administradora del referido conjunto, en respuesta al oficio DGS-RU-24-0500, de fecha 08 de febrero de 2024 presentan la documentación requerida en las observaciones emitidas completando la documentación requerida con lo cual requieren se digne dar atención a su pedido;
- Que mediante oficio PS-24-3051, de fecha 23 de octubre del 2024 la Procuraduría Síndica Municipal en su pronunciamiento menciona: "En virtud de lo expuesto, y luego de haber realizado un estudio pormenorizado de 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 oficio DGS-RU-24-3125, de fecha 07 de noviembre del 2024, la dirección de Gestión del Suelo, en su parte pertinente indica: "(...) **Análisis:** El Conjunto Habitacional "**CIUDADELA DEL EDUCADOR**"; se encuentra clasificado dentro del grupo de edificaciones "E" de 71 a 141 unidades de vivienda, en este caso posee 107 lotes para vivienda individual, un lote para casa comunal y un lote para vivienda bifamiliar, las edificaciones se desarrollan en once bloques de dos plantas de hormigón armado, implantado sobre lote con un área de 28033,34m².- Planos de la propiedad horizontal respaldados con planos arquitectónicos aprobados de fecha 15 de Julio de 2008; individualizan un total de 109 unidades de vivienda del Conjunto Habitacional "**CIUDADELA DEL EDUCADOR**".- Existe un error involuntario por parte del profesional que inicialmente realizó el trámite, ya que no corresponde el área total del terreno que dice 283,678,300 m²; a diferencia de la cabida catastral que dice: 28033,34m². El Arquitecto Luis Eduardo Valle Velastegui, profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, para subsanar los errores genera la reforma del cuadro de áreas y alícuotas. Sin embargo, no existe mayor modificación en las áreas de las unidades de vivienda, por lo tanto; el trámite técnicamente es factible.- El Conjunto Habitacional "**CIUDADELA DEL EDUCADOR**"; cuenta con área verde y equipamiento de 5191,5587 m², más vías peatonales, secundarias, 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.- Se realizó la inspección y se verificó que proyecto cumple con planos arquitectónicos de propiedad horizontal, 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; se encuentran concluidos los trabajos de obra civil del Conjunto Habitacional "**CIUDADELA DEL EDUCADOR**", así como las obras comunales complementarias, cumpliendo con lo que se establece en el artículo 92 del POT-Ambato.- Son documentos integrales de este informe: reglamento interno de copropietarios del Conjunto Habitacional "**CIUDADELA DEL EDUCADOR**"; y los planos de la propiedad horizontal en formato A1, respaldados con planos arquitectónicos aprobados de fecha 15 de julio del 2008.- Tramite cuenta con oficio PS-24-3051 de fecha 23 de octubre de 2024, de Procuraduría Síndica, emite pronunciamiento jurídico favorable, por lo que remite la





documentación, para que se continúe con el trámite correspondiente a fin de reformar el Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional "CIUDADELA DEL EDUCADOR".- **Conclusiones:** Por lo tanto, la Dirección de Gestión del Suelo, pone en conocimiento de la Secretaría 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 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 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.";
- Que con resolución de Concejo N° RC-007-2025 adoptada por el Órgano Legislativo en sesión ordinaria del martes 14 de enero de 2025, que acogiendo el contenido del informe 038-2024 de la Comisión de Uso de Suelo 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 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.";
- Que con oficio fechado el 06 de mayo de 2025, el doctor Holguer Francisco Pérez Sánchez; Presidente de la Ciudadela del Educador solicita a la abogada María José Cobo, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, a ese entonces, se rectifique la resolución RC-420-2008, de fecha martes 14 de enero de 2025, y el informe de la Comisión No. 038-2024. ya que el reglamento interno y el cuadro de actas no consta en las fojas No. 139, 141; sino son las que constan en las fojas que van de la 182 a 196 y 275 a 276;





- Que con informe 018-2025 la Comisión de Uso de Suelo recomienda al pleno del Concejo Municipal: "Reformar, la Resolución de Concejo Municipal No. 007-2025, de 14 de enero de 2025, sobre la Reforma a 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", de la siguiente manera: **TEXTO VIGENTE:** "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 alcúotas 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 alcúotas 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".- **TEXTO A REFORMARSE:** "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 alcúotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la Reforma a la propiedad horizontal, Arq. Luis Valle para subsanar los errores, presenta el reglamento interno, el cuadro de áreas y alcúotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas debidamente corregidos, que obra a fojas 182 a 196 y 275 a 276 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 **27 de mayo de 2025**, acogiendo el contenido del informe 018-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2024-33757);

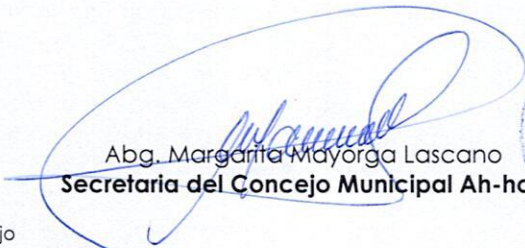
RESUELVE:

Reformar 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 alcúotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la reforma a la propiedad horizontal, Arq. Luis Valle para subsanar los errores, presenta el reglamento interno, el cuadro de áreas y





alícuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas debidamente corregidos, que obra a fojas 182 a 196 y 275 a 276 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."- **Lo certifico.**- Ambato, 04 de junio 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: 2025-06-04

Fecha de aprobación: 2025-06-04

Ambato

LA NUEVA HISTORIA





Ambato, 04 de junio de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-109-2025

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-109-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió;

"Reformar la resolución de Concejo Municipal RC-420-2008, del 17 de junio del 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 "CIUDELA 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 alícuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas. Por lo cual el profesional responsable de la reforma a la propiedad horizontal, Arq. Luis Valle para subsanar los errores, presenta el reglamento interno, el cuadro de áreas y alícuotas por número de lotes y casas y áreas exclusivas, debidamente corregidos, que obra a fojas 182 a 196 y 275 a 276 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".

Nota: Se remite folder color negro con documentación física (356 fojas)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada

Margarita Mayorga Lascano

Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-060-OF

Anexos: - RESOLUCI_N_DE_CONCEJO_RC-109-2025.pdf
- ANEXO OFICIO GADMA-SC-CUS-2025-060-OF-2024-33757 FIRMADO DIGITALMENTE,
INFORME 018-2025 FIRMADO FISICAMENTE Y SE ENVIA EXPEDIENTE FISICO ORIGINAL QUE





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

OBRA DE 342 FOJAS
- INFORME_018-2025_0001.pdf

Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /

Ambato

LA NUEVA HISTORIA

