



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-080-2025

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-079-2019, la Dra. Miriam Viteri, Secretaria del Concejo Municipal, certifica que el Cuerpo Edilicio en sesión ordinaria del martes 29 de enero de 2019, acogiendo el contenido del oficio DGT-19-060 de la Dirección de Gestión Territorial resolvió: "Autorizar la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y la transferencia de dominio del total de los bienes individualizados del Conjunto Habitacional "ORQUÍDEAS", ubicado en el pasaje Las Calabazas – lote 4 de la parroquia San Bartolomé de Pinllo, considerando que cumple con el artículo 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Ordenamiento Plan Territorial de Ambato.";
- Que con solicitud en hoja membretada N° 0867586 de fecha de 12 de diciembre de 2024, dirigido a la ingeniera Diana Caiza Telenchana, Alcaldesa del GAD Municipalidad de Ambato el señor David Arroba López, apoderado del señor Carlos Arroba solicita la reforma al reglamento de propiedad horizontal del conjunto habitacional "Orquideas" inherente a las 3 unidades habitacionales pertenecientes al señor CARLOS NAPOLEON ARROBA ALTAMIRANO como único dueño, cambio referente al cuadro de Áreas Exclusivas al sumar el área de garaje de 15 m2; asimismo indican que se ha corregido también el nombre de la parroquia al constar actualmente ya no como Atocha Ficoa sino San Bartolomé de Pinllo;
- Que con oficio GADMA-DGS-RU-2025-0120-OF/2024-1067, la dirección de Gestión del Suelo, señala: "Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS"; solicita la REFORMA DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL; el señor Carlos Napoleón Arroba Altamirano propietario del 100% de alícuotas del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS" declara estar de acuerdo con las siguientes reformas puntuales: En la página 2, en el cuarto párrafo que describe la Casa 1.- en la segunda línea del mencionado párrafo quitar el texto: "además el patio posterior".- En la página 2, en el quinto párrafo que describe la Casa 2.- en la segunda línea del mencionado párrafo quitar el texto: "además el patio posterior". Ya que la casa 1 y 2 no tienen patio posterior.- En la página 7 segundo párrafo del artículo 21, en la segunda línea, en vez de "del presidente"; deberá decir "de la Asamblea de Copropietarios".- Una vez analizada la propuesta de reforma se puede verificar que las casas 1 y 2 no tienen patio posterior, por lo tanto el trámite es técnicamente factible.- El Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS", se encuentra clasificado dentro del grupo de edificaciones "A" de 2 a 10 unidades de vivienda, en este caso posee 2 casas y un mini departamento a individualizar, la edificación se desarrolla en un bloque de tres plantas más un subsuelo de hormigón armado, tiene un área de construcción de 386,13 m2, implantado sobre lote con un área de 313,60 m2.- El Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS"; cuenta con área verde recreativa de 38,78 m2, más área de circulación vehicular y peatonal, que suman un total de área comunal de 142,94 m2, 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 "ORQUIDEAS"; y los planos de la propiedad horizontal en formato A1, respaldados con planos arquitectónicos aprobados No. 200 de fecha 2 de febrero del 2018.- Con oficio GADMA-PS-2025-0302-OF /2025-1067 de fecha 28 de enero de 2025, de Procuraduría Síndica, con pronunciamiento competente para conocer y resolver respecto de la Reforma de la declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS"; y en virtud de lo expuesto y en base a la normativa legal aplicable se emite el criterio jurídico FAVORABLE.-

Conclusiones: Por lo tanto la Dirección de Gestión del Suelo, pone en conocimiento de la Alcaldía cumpliendo el proceso administrativo en base al oficio n: GADMA-SCM-2025-0376-OF 2025-1067; el informe favorable para que se reforme el reglamento interno y se autorice la transferencia de dominio de 2 casas y un mini departamento del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS"; 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 oficio GADMA-PS-2025-0302-OF / 2025-1067 de fecha 28 de enero de 2025, Procuraduría Síndica emite el siguiente pronunciamiento: "Esta Unidad Asesora es competente para conocer y resolver respecto de la Reforma de la Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS"; y en virtud de lo expuesto y en base a la normativa legal aplicable se emite el criterio jurídico FAVORABLE, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5.2.1 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2050 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2033. En cuanto señala que se solicitara a la Procuraduría Síndica el Informe Jurídico.";
- Que con informe 008-2025 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la Reforma a la Resolución de Concejo RC-079-2019, del 29 de enero del 2019, respecto a la reforma y codificación del reglamento de propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS", que obra a fojas 105 a 111 del expediente administrativo.";

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 **22 de abril de 2025**, acogiendo el contenido del informe 008-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2024-1067);

RESUELVE:

Autorizar la reforma a la resolución de Concejo RC-079-2019, del 29 de enero del 2019, respecto a la reforma y codificación del reglamento de propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS", que obra a fojas 105 a 111 del expediente administrativo.- **Lo certifico.-** Ambato, 12 de mayo 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: 2025-05-12
Fecha de aprobación: 2025-05-12





Ambato, 14 de mayo de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-080-2025

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-080-2025, mediante la cual el Cuerpo Edificio resolvió;

"Autorizar la reforma a la resolución de Concejo RC-079-2019, del 29 de enero del 2019, respecto a la reforma y codificación del reglamento de propiedad horizontal y transferencia de dominio del total de los bienes del Conjunto Habitacional "ORQUIDEAS", que obra a fojas 105 a 111 del expediente administrativo".

Nota: Se remite expediente original (136 fojas)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayerga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-034-OF

Anexos: - RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-080-2025.pdf
- GADMA-SC-CUS-2025-034.-N.-1067.-CONJUNTO_HABITACIONAL_ORQUIDEAS_compressed.pdf
- ADJUNTO OFICIO FIRMADO DIGITALMENTE
- DGS-RU-2025-0120-OF FW 1067 PH ORQUÍDEAS + EXPEDIENTE COMPLETO 125 FOLIOS
- FW Arroba Carlos

Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /

