RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-096-2025

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 conforne se desprende de la resolución RC-018 del 2006, el licenciado Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal, a esa fecha, certifica que el Cuerpo Edilicio en sesión ordinaria del martes 03 de enero de 2006, acogiendo el contenido del informe emitido por la dirección de Planificación, mediante oficio 3273-DP, resolvió: "Aprobar lo solicitado, considerando que según oficio 194-LES-2005 de la Sección Control Urbano, el proyecto cumple con la ordenanza que regula la construcción y funcionamiento de la propiedad horizontal, enmarcándose en el grupo "B" edificios que comprenden de 5 a 10 apartamentos; además según oficio IMA-AJ-PSI-634-2004 de Asesoría Jurídica informa que revisado el Reglamento Interno de Copropietarios; el peticionario cumple con lo que indica la ley y su reglamento de propiedad horizontal.";
- Que con solicitud en hoja membretada N° 0877558 de fecha de 06 de diciembre del 2024, el señor Jorge Toalombo Chipantiza, en su calidad de dueño y propietario del Departamento 17 del conjunto habitacional "TOALOMBO PORTILLA", ubicado en las calles Espejo y Lidice de la parroquia San Francisco, requiere su refoma ya que el departamento se ha dividido en 2 se les llamará DEPARTAMENTO 17 y DEPARTAMENTO 17A;
- Que con oficio DGS-RU-24-3311, de fecha 26 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Wilson Clavijo, Analista de Régimen Urbanístico, Arq. María de los Ángeles Espinoza, Jefa de Régimen Urbanístico (S) y, Arq. Manuel Guzmán, Director de Gestión del Suelo, que en su parte pertinente indican lo siguiente: "(...) 1.2.- En este predio se ha aprobado la construcción de un edificio de seis plantas, de las cuales se solicita la reforma de la cuarta planta alta N+ 10,73 y quinta planta alta N+ 13,23.- 1.3. Autorizado con Resolución de Concejo 18 de fecha 3 de enero de 2006, en el cual se resolvió aprobar la declaratoria de la propiedad horizontal.- Se pretende la subdivisión del departamento, en el departamento 17 ubicado en el nivel N+10,73. con un área de 166,35 m2 con una alícuota de 8,1750% que contiene: sala, comedor, cocina, sala de juegos, ½ baño social, habitación 1, habitación 2, 2 baños completos y bodega. El Departamento 17A, está ubicado en el N+ 13,23, con un área de 166,35 m2 con una alícuota de 8,1750% y que contiene: sala, comedor, cocina, habitación 1, habitación 2, habitación master, baño social y baño compartido.- La sumatoria de los dos departamentos nos da como resultado un área total de construcción del 332, 70 m2 con una alícuota de 16,35%; que es el área exacta del departamento inicial que será sometido a la subdivisión por lo tanto el trámite es técnicamente factible.- 2. Fundamento: 2.1.- El trámite técnicamente es favorable, ya que cumple con los requisitos establecidos según numeral 5.2.1., del PUGS-2033; antes descritos. 2.2.- Mediante inspección en sitio, se verifica que el proyecto es coincidente con el levantamiento actual, 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. (...) Por lo expuesto, al ser que el trámite técnicamente es favorable, ya que cumple con los requisitos en lo que dispone la REFORMA DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL según numeral 5.2.1., del PUGS-2033 (...).";
- Que con oficio GADMA-PS-2025-0496-OF/2025-9038-72067 de fecha 11 de febrero de 2025, suscrito por el Abg. Limber Torres, Procurador Síndico Municipal (a esa fecha), y el Dr. Esteban Sanguil, Servidor Público, quienes en su parte pertinente indican lo siguiente "CONCLUSIONES: Analizada que ha sido la documentación presentada por los señores peticionarios, esta Procuraduría Síndica considera: a) Refiriéndonos a la titularidad del predio, ha quedado justificado en su totalidad, conforme a los títulos escriturarios que reposa en el cuaderno administrativo, los mismos que gozan de legalidad por estar revestido

de fe pública, marginado e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato, actos jurídicos que han permitido se perfeccione la tradición, la cual es uno de los modos de adquirir el dominio.- b) Mediante Resolución de Concejo número RC-018, del 03 de enero de 2006. En la que el Concejo Cantonal., RESOLVIÓ, aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal.- c) La petición se encamina a la Reforma de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del inmueble denominado Edificio Toalombo Portilla, construcción de seis plantas, se pretende la subdivisión el departamento 17, de una superficie de 166.35m2; y el departamento 17A, consta de una superficie de 166.35m2, la sumatoria de los dos departamentos nos da una superficie de 332.70m2, el departamento motivo de la propuesta se encuentra ubicado en la cuarta planta alta y quinta planta alta: que es el área exacta del departamento inicial que será sometido a la subdivisión por lo tanto el trámite es técnicamente factible, conforme el oficio del Departamento de Gestión de Suelo, cumpliendo así lo determinado en el numeral 5.2.1., del PUGS-2033, cumple también con lo establecido en los artículos 95, 97 y 98 del POT- Ambato.- **PRONUNCIAMIENTO**: Por ello esta unidad asesora es competente para conocer y resolver respecto de la Reforma de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Toalombo Portilla, En virtud de lo expuesto se emite el criterio jurídico favorable, en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 159 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, en lo que se refiere a la parte legal.";

- Que con oficio GADMA-DGS-RU-2025-0169-OF/2025-72067, de fecha 25 de febrero de 2025, los arquitectos Wilson Clavijo, Analista de Régimen Urbanístico; Sandy Mera, Jefa de Régimen Urbanístico; y, Manuel Guzmán, Director de Gestion del Suelo, que en su parte pertinente indican lo siguiente: "**Análisis**: La petición se encamina a la Reforma de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del inmueble denominado Edificio "TOALOMBO PORTILLA" construcción de seis plantas, se pretende la subdivisión el departamento 17, de una superficie de 166,35 m2; y el departamento 17A, consta de una superficie de 166,35. m2, la sumatoria de los dos departamentos nos da una superficie de 332,70m2, el departamento motivo de la propuesta se encuentra ubicado en la cuarta planta alta N+ 10,73 y quinta planta alta N+ 13,23; que el área exacta del departamento inicial que será sometido a la subdivisión por lo tanto el trámite es técnicamente factible, conforme el oficio del Departamento de Gestión de Suelo, cumpliendo así lo determinado en el numeral 5.2.1., del PUGS-2033, cumple también con lo establecido en los artículos 95, 97 y 98 del POT- Ambato.- El Edificio "**TOALOMBO PORTILLA**"; se encuentra clasificado dentro del grupo de edificaciones "A" de 2 a 10 unidades de vivienda, en este caso posee seis almacenes, siete oficinas, gimnasio y cuatro departamentos, a individualizar, la edificación se desarrolla en un bloque de seis plantas de hormigón armado, tiene un área de construcción de 2034,80 m2, implantado sobre lote con un área de 274,80 m2.- El Edificio "**TOALOMBO PORTILLA**"; cuenta con bienes comunales de 379,30 m2 incluidos terraza, sala de sesiones y lavanderías, 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 Edificio.- Son documentos integrales de este informe: reglamento interno de copropietarios del Edificio "**TOALOMBO PORTILLA**"; y los planos de la propiedad horizontal en formato A1, respaldados con planos arquitectónicos aprobados No. 3 de fecha 3 de enero del 2006.- Con oficio GADMA-PS-2025-0496-OF /2025-9038-72067 de fecha 11 de febrero de 2025, de Procuraduría Sindica, con pronunciamiento competente para conocer y resolver respecto de la Reforma de la declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**TOALOMBO PORTILLA**"; 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; el informe favorable para que se reforme el reglamento interno y se autorice la transferencia de dominio de la subdivisión de los departamentos 17 y 17A del Edificio "**TOALOMBO PORTILLA**"; 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 010-2025 la Comisión de Uso de Suelo, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Autorizar la Reforma a la Resolución de Concejo RC-018-2006, del 03 de enero del 2006, respecto a la transferencia de dominio de subdivisión de los departamentos 17 y 17A del edificio "TOALOMBO PORTILLA", para lo cual se reforma el Reglamento Interno específicamente en su cuadro de alícuotas que obra a foja 208 del expediente, siendo este el correcto.";

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 **13 de mayo de 2025**, acogiendo el contenido del informe 010-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2025-72067);

RESUELVE:

Autorizar la reforma a la resolución de Concejo RC-018-2006, del 03 de enero del 2006, respecto a la transferencia de dominio de subdivisión de los departamentos 17 y 17A del edificio "TOALOMBO PORTILLA", para lo cual se reforma el Reglamento Interno específicamente en su cuadro de alícuotas que obra a foja 208 del expediente, siendo este el correcto.- **Lo certifico.-** Ambato, 28 de mayo de 2025.- **Notifíquese**. -

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO SECRETARIA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO

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: 2025-05-26
Fecha de aprobación: 2025-05-28

UNA NUEVA HISTORIA

Oficio n.:GADMA-SCM-2025-1019-OF / 2025-72067

Ambato, 28 de mayo de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-096-2025

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-096-2025, mediante la cual el Cuerpo Edilicio resolvió;

"Autorizar la reforma a la resolución de Concejo RC-018-2006, del 03 de enero del 2006, respecto a la transferencia de dominio de subdivisión de los departamentos 17 y 17A del edificio "TOALOMBO PORTILLA", para lo cual se reforma el Reglamento Interno específicamente en su cuadro de alícuotas que obra a foja 208 del expediente, siendo este el correcto".

Nota: Se remite expediente original (230 fojas y CD)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO
SECRETARÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc

Referencias: - GADMA-SC-CUS-2025-053-OF

Anexos:
- RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-096-2025.pdf
- GADMA-SC-CUS-2025-053-OF.-N.-72067.-EDIFIC._TOALOMBO_PORTILLA.pdf
- ANEXO OFICIO GADMA-SC-CUS-2025-053-OF-2025-72067 FIRMADO DIGITALMENTE e INFORME 010-2025 Y EXPEDIENTE FISICO COMPLETO QUE CONSTA DE 220 FOJA
- INFORME_NO._010-2025.pdf
- GADMA-DGS-RU-2025-0169-OF.-N.-72067.-PROP._HORIZ._EDIF._TOALOMBO_PORTILLA.pdf
- DGS-RU-2025-0169 OF FW 72067 EXPEDIENTE COMPLETO CAREPTA AZUL

Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /