



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-257-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "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 como 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";
- Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";
- Que, el artículo 54, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;" y "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;"
- Que el artículo 57, literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipula: "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 en su parte pertinente señala: "Aprobación de otros actos normativos.- 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 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: "Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría





y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.- En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”;

- Que el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”;
- Que el artículo 4 ibidem determina: “Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”;
- Que el artículo 14 de la misma norma legal citada indica que: “La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.”;
- Que el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo señala: “Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. - La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. - Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”;
- Que el artículo 9 de la Ordenanza que regula a la urbanización “Santa Fe” establece que: “Para garantizar el cumplimiento de todas las obras de infraestructura la urbanizadora hipoteca a favor de la Municipalidad los lotes 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, y 15 de acuerdo al plano aprobado por un valor superior de 53.654,98 dólares, garantizando la ejecución de la obras de la Urbanización, de acuerdo al artículo 164 y 165 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del POT, y así mismo, los lotes hipotecados no podrán ser enajenados, mientras no se realice la correspondiente acta Entrega-Recepción de Obra y esté vigente la hipoteca, de acuerdo a cuadro que se detalla a continuación:

LOTE	ÁREA EN m2
lote 2	566,10
lote 6	240,86
lote 7	240,86
lote 8	240,60
lote 9	242,74
lote 10	252,00
lote 11	316,50
lote 13	437,39
lote 14	398,76
lote 15	404,32
Total	3.340,13

Avalúo catastral del metro cuadrado de terreno: 16.18 USD/ m2
 Valor total de los lotes en garantía: 53.654,98 USD
 Valor de acuerdo al presupuesto: 54.043,30 USD





Las garantías al ser hipotecadas serán aceptadas una vez que el urbanizador inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad, la protocolización de la Resolución de Concejo en coordinación con Procuraduría Síndica Municipal.- Se procederá a la elaboración del acta entrega recepción, siempre y cuando, se haya comprobado mediante los informes respectivos, la terminación de todos los trabajos de infraestructura de la Urbanización. Dicha acta, una vez inscrita, será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para la cancelación de las hipotecas.- Se cancelará la hipoteca por resolución del Concejo Municipal de Ambato.";

- Que mediante solicitud N° 0867229 de fecha 27 de septiembre de 2024, los señores María Dolores Supe y Luis Alfonso Guamán, solicitan que se dé cumplimiento al artículo 12 de la ordenanza que regula a la urbanización Santa Fe que textualmente manifiesta "Vencido el plazo para la ejecución de las obras, la Dirección competente de Obras Públicas Municipales constatará que se ha culminado con dichas obras.- Una vez comprobada la culminación de las obras, se elaborará el acta de entrega-recepción de la totalidad de las obras."; en concordancia con la solicitud 01019354 del 15 de agosto de 2025, mediante la cual realizan un alcance a la solicitud anterior para manifestar que se ha dado fiel cumplimiento y ejecución de todas las obras requeridas de infraestructura de la urbanización "SANTA FE".- Por lo tanto, solicito se sirva disponer a quien corresponda, se realice el levantamiento de la prohibición de enajenación y el levantamiento de las hipotecas que se encuentran a favor de la Municipalidad de Ambato, los lotes: 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15 conforme al plano aprobado por un valor superior de 53.654,98 dólares, garantizando la ejecución de las obras de la urbanización;
- Que mediante oficio GADMA-OPM-MV-2025-0866-OF/2025-27992, de fecha 08 de agosto de 2025, la Dirección de Obras Públicas emite el Informe favorable una vez que las Vías Públicas cuentan con los anchos propuestos dentro del Plano de División y conforme al Plan Vial Vigente del sector.- • EMAPA Oficio No. DOM-1475-2019 de 3 de Abril del 2019, Certificación de existencia de Infraestructura de agua potable y alcantarillado de la URBANIZACION SANTA FE ubicado en la Parroquia Pishilata entre las Calles Alexander Graham Bell y Johannes Gutenberg.- • AGUA POTABLE: SI EXISTE RED DE AGUA POTABLE, en las Calles Alexander Graham Bell y Johannes Gutenberg.- • ALCANTARILLADO: SI EXISTE RED DE ALCANTARILLADO, en las Calles Graham Bell y Johannes Gutenberg.- • EEASA Oficio # EEASA-DIST-297-2020 en el que indica que la obra cumplió con las Especificaciones Técnicas de los proyectos eléctricos, por lo que se ha energizado a partir del 18 de agosto del 2020.- • CNT Acta de Entrega Recepción Parcial de la Red por parte de CNT. Con Oficio No. CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2024-168-O del 25 de septiembre de 2024.- Se realizó la inspección y se comprobó que se ha construido Aceras y Bordillos en la Calle A y Pasaje A, Asfaltado en la calle A y Pasaje A, de acuerdo con las especificaciones técnicas, verificado con los informes de los ensayos realizados.- En base a lo expuesto se adjunta el Acta de Recepción de Obras de Infraestructura Vial, así como toda la documentación para que se continúe con la elaboración del Acta de Recepción Definitiva de la URBANIZACIÓN SANTA FE;
- Que el numeral 3 del Acta de Recepción suscrita el 8 de agosto de 2025, entre los señores: Ingeniero Sebastián Monar, Director de Obras Públicas, a ese entonces, ingeniero Javier Acurio, Jefe de Unidad Mantenimiento Vial; ingeniero Dennis Arboleda, Especialista de Mantenimiento Vial, Fiscalizador; y, los señores Luis Alfonso Guamán y María Dolores Supe Supe, propietarios, concluye que: "De acuerdo con lo que dejamos expresado en la presente Acta se procede a recibir al Sr. Luis Alfonso Guamán y Sra. María Dolores Supe Supe los trabajos ejecutados que han sido materia de la inspección, y por no haberse presentado hasta la presente fecha reclamo alguno en relación con la "ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA FE" que motivó esta construcción, se procede a la





RECEPCIÓN de los trabajos de infraestructura vial antes detallados en el punto 2.";

- Que mediante oficio GADMA-PS-2025-2722-OF, del 08 de septiembre de 2025, la Procuraduría Síndica Municipal remite el Acta de Recepción Definitiva de Obras de Infraestructura de la Urbanización SANTA FE, suscrita el 27 de agosto de 2025, en cuya cláusula quinta señala: "Para formalizar el proceso de trámite de cancelación y levantamiento de las hipotecas y al existir los informes favorables detallados en los antecedentes de la presente Acta de Recepción Definitiva, Obras de infraestructura de la Urbanización "SANTA FE", los propietarios; conjuntamente con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, por intermedio de su delegado mediante Resolución Administrativa N° DA-23-117, del 15 de septiembre de 2023, suscriben la presente ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA de las obras de infraestructura realizadas en la URBANIZACIÓN SANTA FE, obras que pasan a formar parte del Patrimonio Municipal. Cualquier deficiencia o vicio oculto de los bienes será responsabilidad de los propietarios.- En tal virtud y en cumplimiento de lo prescrito en la base legal descrita en los antecedentes de la presente acta, se realiza la RECEPCIÓN DEFINITIVA de las Obras de Infraestructura, salvaguardando los intereses institucionales, por lo que se procede a emitir informe jurídico favorable a fin de que se levante la hipoteca que pesa sobre los lotes:

LOTE	ÁREA m2
2	566,10
6	240,86
7	240,86
8	240,60
9	242,74
10	252,00
11	316,50
13	437,39
14	398,76
15	404,32
TOTAL	3.340,13

- Que con Informe N° 012-2025 la Comisión de Ordenamiento Territorial, emiten las siguientes Conclusiones y recomendaciones: "CONCLUSIÓN: Los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, luego de realizar la revisión y análisis del expediente, así como también del debate llevado a cabo entre los miembros de la comisión, con la participación de los técnicos de las direcciones que intervienen en este procedimiento administrativo, acogen los siguientes informes:
 - El oficio Nro. DGS-HS-INF-25-0030, de fecha 22 de enero de 2025, que consta a fojas 285 a 286 del expediente administrativo, suscrito por el arquitecto Manuel Guzmán Aguilar, Director de Gestión del Suelo; el arquitecto Trajano Sánchez Rizzo, Jefe de Habilitación de Suelo; y el ingeniero David Lozada, Analista de Estructural.-
 - El oficio Nro. GADMA-DP-DV-2025-0839-OF/2025-27992, de fecha 13 de mayo de 2025, que consta a foja 287 del expediente administrativo, suscrito por el arquitecto Patricio Quezada, Director de Planificación a esa fecha, el ingeniero Elvis Rogel, Jefe de Diseño Vial (S) a esa fecha; y el ingeniero Oscar Masaquiza, Analista de Diseño Vial.-
 - El Informe de Fiscalización de la Urbanización "Santa Fe", de fecha 08 de agosto de 2025, que consta a fojas 288 a 290 del expediente administrativo, suscrito por el ingeniero Javier Acurio, Jefe Unidad Mantenimiento Vial, y el ingeniero Dennis Arboleda, Especialista de Mantenimiento Vial.-
 - El Acta de Recepción de los trabajos ejecutados en la Urbanización "Santa Fe", de fecha 08 de agosto de 2025, que consta fojas 291 a 292 del expediente administrativo, suscrita por el ingeniero Sebastián Monar, Director de Obras Públicas a esa fecha; el ingeniero Javier Acurio, Jefe Unidad Mantenimiento Vial; el ingeniero Dennis Arboleda, Especialista de Mantenimiento Vial Fiscalizador; y los señores Luis Alfonso Guamán y María Dolores Supe, en calidad de propietarios.-
 - El oficio Nro. GADMA-OPM-MV-2025-0866-OF/2025-27992, de fecha 08 de agosto de 2025, que consta foja 293 del expediente administrativo, suscrito por el ingeniero Sebastián Monar, Director de Obras





Públicas a esa fecha; el ingeniero Javier Acurio, Jefe Unidad Mantenimiento Vial; y el ingeniero Dennis Arboleda, Especialista de Mantenimiento Vial.- • El Acta Entrega Recepción Definitiva de las obras de infraestructura realizadas en la urbanización "Santa Fe", de fecha 27 de agosto de 2025, que consta a fojas 318 a 329 del expediente administrativo, suscrita por el ingeniero Javier Acurio, Director de Obras públicas y Mantenimiento (E) a esa fecha, como delegado de la señora Alcaldesa; y los señores Luis Alfonso Guamán y María Dolores Supe, en calidad de propietarios.- • El oficio Nro. GADMA-PS-2025-2722-OF/2025-27992, de fecha 08 de septiembre de 2025, que consta a foja 330 del expediente administrativo, suscrito por el abogado Mario Aguilar, Procurador Síndico; el abogado Daniel Almeida, Jefe de Asesoría Legal; y la abogada Esthela Aldaz, Analista Jurídico.- Se concluye que existe la factibilidad técnica, jurídica y legal para que realizarse la cancelación de la hipoteca y levantamiento de la prohibición de enajenar los lotes de terreno 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15, que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la urbanización "SANTA FE", para su tratamiento en el Pleno del Concejo Municipal.- RECOMENDACIÓN: Con base en lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el artículo 54 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, la Comisión de Ordenamiento Territorial, emite informe favorable al Pleno del Concejo Municipal para su tratamiento, con la siguiente recomendación: • Acoger el acta entrega recepción definitiva de obras de infraestructura realizadas en la urbanización "SANTA FE", cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15, que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la urbanización "SANTA FE".";

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 octubre de 2025**, acogiendo el contenido del informe 012-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial (FW 27992).

RESUELVE:

Acoger el acta entrega recepción definitiva de obras de infraestructura realizadas en la urbanización "SANTA FE"; cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15, que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la urbanización "SANTA FE".- **Lo certifico.**- Ambato, 18 de noviembre de 2025.- **Notifíquese.**-

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

c. c. Archivo Concejo (expediente)

Elaborado por: Ing., Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-11-18
Fecha de aprobación: 2025-11-18





Ambato, 19 de noviembre de 2025

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-257-2025

Abogado
Mario Ramiro Aguilar Martinez
Procurador Sindico

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-257-2025, mediante la cual el Cuerpo Edificio resolvió:

Acoger el acta entrega recepción definitiva de obras de Infraestructura realizadas en la urbanización "SANTA FE"; cancelar la hipoteca y levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de terreno 2,6,7,8,9,10,11,13,14 y 15, que fueron hipotecados a favor del GAD Municipalidad de Ambato de la urbanización "SANTA FE".

Nota: Se remite folder a Procuraduría Síndica (347 fojas y 2 CD)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaría De Concejo Municipal Ad-hoc



- Referencias: - GADMA-SC-COT-2025-038-OF
- Anexos: - RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-257-2025.pdf
- GADMA-SC-COT-2025-038-OF.-N.-27992.-URBANIZACI__N_SANTE_FE.pdf
- GADMA-SC-COT-2025-038-OF-signed.pdf
- INFORME NRO. 012-2025 URBANIZACIÓN SANTA FE CON FIRMAS
- GADMA-SCM-2025-1747-OF.pdf
- GADMA-PS-2025-2722-OF.-N.-27992.-LEVANT._HIPOT._URBANIZACI__N_SANTA_FE.pdf





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Copia:

Ing. Civil
Giovanni Daniel Toapanta Rodriguez
Director De Obras Públicas Y Mantenimiento (e)
Arquitecto
Manuel Octavio Guzman Aguilar
Director De Gestión Del Suelo
Dra.
Jenny Maribel Zamora Castillo
Directora De La Agencia De Orden Y Control Ciudadano (e)
Señor/a
Usuario Externo

Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /

