



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-194-2025

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 Codificación 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 Codificación 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 oficio ingresado el 18 de febrero de 2025, en formulario N° 0692769, los señores Galo Miño Sevilla, María Mercedes Miño Sevilla, Elsa Miño Sevilla, Susana Miño Sevilla, Pedro Miño Sevilla, María Miño Sevilla; en calidad de copropietarios de la propiedad horizontal "Miño Sevilla", conjuntamente con el profesional, arquitecto Mario Jarrín, solicitan la autorización para la reforma de la propiedad horizontal del edificio "Miño Sevilla" ubicado entre las calles Montalvo y Rocafuerte, una vez que se ha cumplido con las observaciones técnicas emitidas según oficio GADMA-DGS-RU-2025-0097-OF/2025-8827;
- Que mediante oficio N° 850 del 01 de abril de 1975, el señor Guillermo Almeida, Asesor Jurídico Municipal y arquitecto Pedro Vásquez, Alcalde Cantonal comunican a los señores Gonzalo Miño Colina, Fabián Rivadeneira, Elsa Miño de Rivadeneira y Susana Miño, que el I. Concejo Cantonal en sesión del 18 de marzo de 1975 resolvió declarar en propiedad horizontal el edificio que se construiría en su lote de terreno situado en las calles Rocafuerte y Montalvo;
- Que con oficio GADMA-PS-2025-0349-OF /2024-65339 de fecha 31 de enero de 2025, la Procuraduría Síndica, con pronunciamiento competente para conocer y resolver respecto de la Reforma de la declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MIÑO SEVILLA"; en virtud de lo expuesto y en base a la normativa legal aplicable emite el criterio jurídico favorable;
- Que mediante oficio N° GADMA-DGS-RU-2025-0180-OF/2025-11172 del 06 de marzo de 2025, la Dirección de Gestión del Suelo señala que: "La petición presentada por los señores copropietarios se encamina a la Reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "MIÑO SEVILLA"; a ciertas modificaciones estructurales realizadas, así como también el cambio en el uso de las unidades debido a cambios en la participación de los copropietarios; de acuerdo a la siguiente propuesta:

Primera Etapa:

- Se mantienen los Locales 1, 2 y 3 con Mezanines y se eliminan los Dos Dormitorios, Servicio y Garaje.
- Se mantienen el Departamento 1 completo y el Medio Departamento 2.
- Se cambia el Uso, el Departamento Completo por la Oficina A y se mantiene el Medio Departamento 2.

Segunda Etapa:

- Se prevé construir en Terraza 3 Oficinas B, C y D; en reemplazo de los dos departamentos Aprobados.

El edificio "MIÑO SEVILLA"; posee 3 locales, 2 departamentos, y 4 oficinas, la edificación se desarrolla en un bloque de cinco plantas con cubierta inclinada inaccesible, tiene un área de construcción de 1252,75 m², implantado sobre lote con un área de 286,60 m².

El edificio "MIÑO SEVILLA"; cuenta con áreas comunales hall de acceso, patio garaje, las gradas en general y en terraza, hall y cuarto útil, más los ductos, que suman un total de área comunal de 216,51 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.";

- Que la Dirección de Gestión del Suelo como conclusión del oficio N° GADMA-DGS-RU-2025-0180-OF/2025-11172, señala: "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 primera etapa que corresponde a 3 locales, 2 departamentos y la oficina A del Edificio "MIÑO SEVILLA"; 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 mediante hoja valorada N° 0907331 del 13 de junio de 2025, el arquitecto Mario Jarrín, responsable técnico de los propietarios remite la protocolización N° 20251801003P03167 otorgada de fecha 2 de junio de 2025, por el Dr. Alvaro Abrahán Flores Varela, Notario Tercero del cantón Ambato, donde se protocolizan los siguientes documentos: Oficio Nro. 850 de fecha 1 de abril de 1975, mediante el cual se resolvió la declaración en propiedad horizontal del Edificio "Miño Sevilla"; planos correspondientes al régimen de propiedad horizontal; y, certificado de gravámenes del inmueble a la fecha de constitución de la propiedad horizontal; documentos que constan debidamente protocolizados e inscritos de fecha 5 de junio de 2025, en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato, bajo el número de inscripción 28 del libro de Propiedades Horizontales;
- Que la Comisión de Uso de Suelo, mediante Informe N° 011-2025, recomienda al seno del Concejo Municipal: "Reformar la Resolución de Concejo Municipal N° RC-830, del 01 de abril del 1975, respecto a la declaratoria de propiedad horizontal del edificio "MIÑO SEVILLA", en dos etapas conforme se desprende el informe GADMA-DGS-RU-2025-0180-OF/2025-11172, de 19 de febrero de 2025, que obra a fojas 123 a 124; la autorización de transferencia de dominio de la primera etapa; así como la Codificación del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio "MIÑO SEVILLA", que obra de fojas 95 a 107 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 **26 de agosto de 2025**, acogiendo el contenido del informe 011-2025 de la Comisión de Uso de Suelo (FW 2025-11172);

RESUELVE:

Reformar la Resolución de Concejo Municipal N° RC-830, del 01 de abril de 1975, respecto a la declaratoria de propiedad horizontal del edificio "MIÑO SEVILLA", en dos etapas conforme se desprende el informe GADMA-DGS-RU-2025-0180-OF/2025-11172, de 19 de febrero de 2025, que obra a fojas 123 a 124; la autorización de transferencia de dominio de la primera etapa; así como la Codificación del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio "MIÑO SEVILLA", que obra de fojas 95 a 107 del expediente administrativo.- **Lo certifico.**- Ambato, 28 de agosto de 2025.
Notifíquese.-


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



Adj. Expediente original

c.c: Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda.
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-08-28
Fecha de aprobación: 2025-08-28

