

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
048-A-GADMT-2023

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

Que, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“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 11 de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: *“...Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General, garantizando los derechos establecidos en la Constitución...”*, por lo tanto los copropietarios están obligados a cumplir con esta disposición legal;

Que, el Artículo 19 ibídem indica: *“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 innumerado... [1].- del Reglamento de Propiedad horizontal establece: *“Autorización administrativa preliminar.- Para que la propietaria pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo”*;

Que, el Artículo innumerado Art. ... [2] ibídem expone: *“Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:*

- La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad;
- b) *El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley. Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización”*;

Que, el Artículo innumerado [3] de la norma legal antes citada establece el procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal y señala: Art. ... [3].- *“El procedimiento para la*

obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Efectuada la solicitud de la parte interesada, la máxima autoridad mediante Resolución Administrativa, por gestión directa o delegada, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutivo que contenga la autorización preliminar.
2. Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.
3. La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
4. Es responsabilidad del registro de la propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo”;

Que, El Artículo 215. De la Ordenanza 088-2021.- De la declaratoria de propiedad horizontal. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente;

Que, mediante oficio 252 GADMT – DGT - 2023, de fecha 07 de septiembre de 2023, el Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Propiedad Horizontal del inmueble de propiedad de los señores Santiago Luis Grijalva Bowen y Eliana Natalia Erraes Feijoo, signado con el número “CERO” manzana “NUEVE”, ubicado en el Barrio Jumandy, calles Ayahuasca y Lumucha, de una superficie de 450.00 metros cuadrados;

Que, según Informe y Certificado de Conformidad número 6– 2023, suscrito por el señor Ingeniero Carlos Ruíz, Coordinador Operativo de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial y la Señora Arquitecta Layli Espín Arauz, Técnica Arquitecta Urbanista de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial, señalan que el predio es Compatible y está Habilitado para la Declaratoria de Propiedad Horizontal y no se contraponen al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del suelo y Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable de la ciudad de Tena;

Que, con memorando N° 135 – GADMT-DGT-UTAC-2023, de fecha 23 de mayo de 2023, emite Informe de la Unidad Técnica de Avalúos y Catastros, con su respectiva revisión del Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal de Viviendas Unifamiliares;

Que, del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, indica que: la señora Lilia Corina Acurio Portugal, de estado civil soltera, consta como propietaria de un lote de terreno urbano ubicado en la ciudad de Tena, del cantón Tena, Provincia del Napo. Signado con el N° “NUEVE” manzana “H”, Barrio San Antonio, de una superficie de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS. Adquirido por Escritura de COMPRA VENTA, otorgado por la señora Wilma Mercedes Rocío Leguísima Velasquez, mediante escritura celebrada en la Notaría Pública del cantón Archidona ante el Doctor Luis Carlos Proaño Montesinos en fecha catorce de enero del dos mil veinte y dos e inscrita

en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha dieciocho de febrero del dos mil veinte y dos. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones de Enajenar;

Que, mediante Informe Jurídico No. 043-DPS-GADMT-2023, de fecha 18 de septiembre de 2023, el Procurador Síndico Municipal establece que procede legalmente que el señor Alcalde emita el acto administrativo resolutivo que contenga la autorización preliminar, conforme lo establece el Art. innumerado... [3], numeral 1 del Reglamento General de Propiedad Horizontal de Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble de propiedad de la señora Acurio Portugal Lilia Corina, el cual consta de dos bienes de uso exclusivo y seis bienes de uso privativo el cual consta de dos unidades de vivienda en planta baja y planta alta, cada una con patio frontal, un patio porterior y un garage, ubicado en la ciudad de Tena, Provincia de Napo y conforme a las normas y régimen de declaratoria de propiedad horizontal;

Que, este proyecto se sujeta a las normas y Régimen de Declaratoria de Propiedad Horizontal, de acuerdo a la Ordenanza vigente Artículo 156 que establece; se entiende a la facultad que concede el GAD Municipal a las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal sea independientes y puedan ser enajenados individualmente”.

En uso de las atribuciones dispuestas en el Art. 253 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), literal i del Art. 60 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

RESUELVO:

Art. 1.- Aprobar el Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA ACURIO PORTUGAL LILIA CORINA, SIGNADO CON EL NÚMERO “NUEVE” MANZANA “H”, UBICADO EN LA CIUDAD DE TENA, CANTÓN TENA, PROVINCIA DE NAPO, BARRIO SAN ANTONIO, CALLE JORGE ROSSI, CON UNA SUPERFICIE DE 343.37 METROS CUADRADOS: PROYECTO QUE CONSTA DE DOS BIENES DE SU USO EXCLUSIVO Y SEIS BIENES DE USO PRIVATIVO EL CUAL CONSTA DE DOS UNIDADES DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA, CADA UNA CON PATIO FRONTAL, UN PATIO PORTERIOR Y UN GARAGE.

Descripción del Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

NOMENCLATURA:

B.U.E. = Bien de uso exclusivo

B.U.P. = Bien de uso privativo

CASA CORAL 1

BUE01: (N=+0.20 m) CASA CORAL 1 PLANTA BAJA

- **NORTE:** N=+0.20 m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 8.25 m.
- **SUR:** N=+0.20 m: Con garage 1 (BUP 03) en 8.25 m.
- **ESTE:** N=+0.20 m: Con patio frontal 1 (BUP 01) en 6.70 m.
- **OESTE:** N=+0.20 m: Con patio posterior 1 (BUP 02) en 6.70 m.
- **SUPERIOR:** Losa Nv.+3.20 m:
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 55,27 m²

BUE 01: (N=+3.20 m) CASA CORAL 1 PLANTA ALTA

- **NORTE:** N=+3.20 m: Con planta alta casa coral 2 (BUE 02) en 11.02 m.

- **SUR:** $N=+3.20$ m: Con vacío a patio posterior 1 (BUP 02) en 0.12 m. y Con vacío a garaje 1 (BUP 03) en 10.91 m.
- **ESTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío a patio frontal 1 (BUP 01) en 6.70 m.
- **OESTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío a patio posterior 1 (BUP 02) en 6.70 m.
- **SUPERIOR:** Losa $Nv+6.20$ m.
- **INFERIOR:** Losa $Nv+3.20$ m.
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 73.88 m²
- **ALICUOTA BUE 01:** 49.4051%

BUP 01: (N=+0.00 m) PATIO FRONTAL 1

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 1.06m, y con patio frontal 2 (BUP 01) en 0.94 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con garaje 1 (BUP 03) en 2.00 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con calle Jorge Rossi en 6.70 m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 1 (BUE 01) en 6.70 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE TERRENO:** 13.43 m².
-

BUP 02: (N=+0.00 m) PATIO POSTERIOR 1

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con Planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 1.61 m. y con patio posterior 2 (BUP 03) en 5.23 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 1.74 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con garaje 1 (BUP 03) en 4.30 m. y con planta baja casa coral 1 (BUE 01) en 6.70 m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 12.12 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE TERRENO:** 47.31 m².

BUP 03: (N=+0.00 m) GARAJE 1

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 1 (BUE 01) en 8.25 m y con patio frontal 1 (BUP 01) en 2.00 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 10.26 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con calle Jorge Rossi en 4.30 m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con patio posterior 1 (BUP 02) en 4.30 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto.
- **INFERIOR:** Suelo natural.
- **ÁREA DE TERRENO:** 44.10 m².

CASA CORAL 2

BUE02: (N=+0.20 m) CASA CORAL 2 PLANTA BAJA

- **NORTE:** $N=+0.20$ m: Con garaje 2 (BUP 02) en 4.05 m., 1.72 m., y 4.10 m. y patio frontal 2 (BUP 01) en 1.06 m.
- **SUR:** $N=+0.20$ m: Con planta baja casa coral 1 (BUE 01) en 8.25 m, con patio posterior 1 (BUP 02) en 1.61 m. y con patio frontal 1 (BUP 01) en 1.06m.
- **ESTE:** $N=+0.20$ m: Con patio frontal 2 (BUP 01) en 1.45 m. y 4.20 m. y con garaje 2 (BUP 02) en 0.55 m.
- **OESTE:** $N=+0.20$ m: Con patio posterior 2 (BUP 03) en 5.65 m. y con garaje 2 (BUP 02) en 0.55 m.
- **SUPERIOR:** Losa $Nv.+3.20$ m.
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 58,17 m².

BUE 02: (N=+3.20 m) CASA CORAL 2 PLANTA ALTA

- **NORTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío a garaje 2 (BUP 02) en 11.96 m.
- **SUR:** $N=+3.20$ m: Con planta alta casa coral 1 (BUE 01) en 11.02 m., con vacío a patio posterior 1(BUP 02) en 0.79 m. y con vacío a patio frontal 1 (BUP 01) en 0.15 m.
- **ESTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío a patio frontal 2 (BUP 01) en 6.19 m.
- **OESTE:** Con vacío a patio posterior 2 (BUP 03) en 6.19 m.
- **SUPERIOR:** Losa $Nv+6.20$ m.
- **INFERIOR:** Losa $Nv+3.20$ m.
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 74.09 m²
- **ALICUOTA BUE 02:** 50.5949%

BUP 01: (N=+0.00 m) PATIO FRONTAL 2

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con garaje 2 (BUP 02) en 2.00 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 1.06 m, y con patio frontal 1 (BUP 01) en 0.94 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con calle Jorge Rossi en 5.65 m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 4.20 m y en 1.45 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto.
- **INFERIOR:** Suelo natural.
- **ÁREA DE TERRENO:** 9.78 m²

BUP 02: (N=+0.00 m) GARAJE 2

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular 11.87 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 4.05 m., 1.72 m. y 4.10 m. y con patio frontal 2 (BUP 01) en 2.00 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con calle Jorge Rossi 3.85 m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con patio posterior 2 (BUP 03) en 3.85 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto.
- **INFERIOR:** Suelo natural.
- **ÁREA DE TERRENO:** 44.81 m².

BUP 03: (N=+0.00 m) PATIO POSTERIOR 2

- **NORTE:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 9.63 m.
- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con patio posterior 1 (BUP 02) en 5.23 m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con planta baja casa coral 2 (BUE 02) en 5.65 m. y con garaje 2 (BUP 02) en 3.85 m
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 10.46 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto.
- **INFERIOR:** Suelo natural.
- **ÁREA DE TERRENO:** 70.50 m²

CUADRO DE AREAS

DATOS DEL TERRENO									
Descripción	Área m ²	Norte	Long.	SUR	Long.	ESTE	Long.	OESTE	Long.
TERRENO	343.37	Propiedad particular	21.50 m	Propiedad particular	12,00m	Calle Jorge Rossi	20.50 m	Propiedad Particular	22.59 m

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS				
DESCRIPCION	NUMERO (UNI)	Porcentaje	Total	Uni.
<u>TOTAL</u> DE BIENES DE USO EXCLUSIVO (BUE)	2	53,2030 %	261,4100	m2
<u>TOTAL</u> DE BIENES DE USO COMUNAL (BUC)	-	-	-	-
<u>TOTAL</u> DE BIENES DE USO PRIVATIVO (BUP)	6	66,7970%	229,9345	m2
ÁREA DE TERRENO CONSTRUIDA		33,0368%	113,4400	m2
ÁREA ABIERTA		66,9632 %	229,9345	m2
ÁREA DEL TERRENO		100,0000%	343,3700	m2

ALICUOTAS DE TERRENO DE BIENES DE USO EXCLUSIVO				
DENOMINACIÓN		ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TERRENO CONSTRUIDO	ALICUOTA TERRENO CADA ELEMENTO
UNIDAD		m2	m2	%
BUE 01	PLANTA BAJA	55.27	55.27	49.4051
	PLANTA ALTA	73.88		
BUE 02	PLANTA BAJA	58.17	58.17	50.5949
	PLANTA ALTA	74.09		
BUE	TOTAL	261.41	113.44	100

Art. 2.- Disponer a la Coordinación de Avalúos y Catastros para que emitan las claves catastrales a cada predio resultante de esta declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 3.- Protocolícese la presente resolución y sus anexos en una Notaría Pública del país. Cúmplase y notifíquese.

Dado y firmado en la Alcaldía de Tena, a los 22 días del mes de septiembre de dos mil veinte y tres.

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

Enviado a:

- ✓ Dirección Procuraduría Síndica.
- ✓ Secretaría General
- ✓ Dirección de Gestión de Territorio.
- ✓ Peticionarios.

Revisado por: Ab. Fernando Bolívar Núñez Benítez
PROCURADOR SÍNDICO