

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N.º 052 - A - GADMT - 2023

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL GAD DE 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 alcúotas 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 resolutorio 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 UNO” manzana “NUEVE”, ubicado en el Barrio Jumandy, calles Ayahuasca y Lumucha, de una superficie de 450.00 metros cuadrados.

Que, con memorando N° GADMT-UOAC – 2023 – 0094 – M, de fecha 14 de agosto de 2023, el señor Coordinador de la Unidad de Avalúos y Catastros, sugiere se continúe con el trámite que permita la aprobación del proyecto de propiedad horizontal, del inmueble de propiedad de los señores Santiago Luis Grijalva Bowen y Eliana Natalia Erraes Feijoo.

Que, según Certificado de Conformidad número 18 – 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 contrapone 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 Nro. GADMT-STPC-2023-0118-M, de fecha 29 de agosto de 2023, suscrito por la secretaria técnica de Planificación Cantonal, emite el informe que no se contrapone al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de conformidad respecto al Sr. Santiago Luis Grijalva Bowen para que se dé continuidad al trámite.

Que, del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, certifica que: LOS CÓNYUGES GRIJALVA BOWEN SANTIAGO LUIS Y ERRAES FEIJOO ELIANA NATALIA, de estado civil casados entre sí, constan como propietarios de un lote de terreno urbano ubicado en la ciudad de Tena, del cantón Tena, Provincia del Napo. Signado con el N° “CERO UNO” manzana “NUEVE”,

Barrio Jumandy, de una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. Adquirido por Escritura de COMPRA VENTA, otorgado por LOS SEÑORES NÚÑEZ PÉREZ MÓNICA AYDEE, mediante escritura celebrada en la Notaría Pública del Doctor Suplente Patricio Rojas Trelles en fecha veinte y tres de agosto del dos mil diecinueve e inscrita en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha cinco de septiembre del dos mil diecinueve. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones de Enajenar.

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”.

Que, mediante Informe Jurídico No. 040-DPS-GADMT-2023, de fecha 13 de septiembre de 2023, el Procurador Síndico Municipal establece que procede legalmente que el señor Alcalde emita el acto administrativo resolutorio 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 los señores Grijalva Bowen Santiago Luis y Eliana Natalia Erraes Feijoo, el cual consta de dos bienes de uso exclusivo y seis bienes de uso privativo, dos unidades de vivienda, cada una con un patio frontal, un patio posterior y un garaje, ubicado en la ciudad de Tena, Provincia de Napo y conforme a las normas y régimen de declaratoria de propiedad horizontal.

En uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley:

RESUELVE

Artículo 1.- Aprobar el Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES GRIJALVA BOWEN SANTIAGO LUIS Y ELIANA NATALIA ERRAES FEIJOO, SIGNADO CON EL NÚMERO “CERO UNO” MANZANA “NUEVE”, UBICADO EN LA CIUDAD DE TENA, CANTÓN TENA, PROVINCIA DE NAPO, BARRIO JUMANDY, CALLES AYAHUASCA Y LUMUCHA, CON UNA SUPERFICIE DE 450.00 METROS CUADRADOS: PROYECTO QUE CONSTA DE DOS BIENES DE USO EXCLUSIVO Y SEIS BIENES DE USO PRIVATIVO, DOS UNIDADES DE VIVIENDA, CADA UNA CON UN PATIO FRONTAL, UN PATIO POSTERIOR Y UN GARAJE.

Descripción del Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

NOMENCLATURA:

B.U.E. = Bien de uso exclusivo

B.U.P. = Bien de uso privativo

BLOQUE “1”

BUE 1: VIVIENDA 1, NIVEL + 0,36 m

NORTE: BUP 3 Patio Posterior 1 en 4,08 metros, BUP 2 Garaje 1 en 4,72 metros; y BUP 1 Patio Frontal 1 en 0,70 metros.

SUR: BUP 3 Patio Posterior 2 en 4,08 metros, BUP 2 Garaje 2 en 4,72 metros; y BUP 1 Patio Frontal 1 en 0,70 metros.

ESTE: BUP 2 Garaje 1 en 1,72 metros, y con el BUP 1 Patio Frontal 1 en 2,80 metros, 1,20 metros y 6,72 metros.

OESTE: BUP 3 Patio Posterior 1 en 12,44 metros.
SUPERIOR: Cubierta de vivienda 1, Nivel + 3,36 m.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE CONSTRUCCIÓN: 100,50 m².
ALÍCUOTA: 50,0000 %

BUP 1: PATIO FRONTAL 1, NIVEL ± 0,00 m

NORTE: BUP 2 Garaje 1 en 3,01 metros, y BUE 1 Vivienda 1 en 0,70 metros.
SUR: BUE 1 Vivienda 1 en 0,70 metros, y BUP 2 Garaje 2 en 3,01 metros.
ESTE: Calle Ayahuasca en 10,72 metros.
OESTE: BUE 1 Vivienda 1 en; 2,80 metros, 1,20 metros y 6,72 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 33,12 m².

BUP 2: GARAJE 1, NIVEL ± 0,00 m

NORTE: Calle Lumucha en 7,73 metros.
SUR: BUE 1 Vivienda 1 en 4,72 metros, y BUP 1 Patio Frontal 1 en 3,01 metros.
ESTE: Calle Ayahuasca en 4,28 metros.
OESTE: BUP 3 Patio Posterior 1 en 2,56 metros y BUE 1 Vivienda 1 en 1,72 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 33,08 m².

BUP 3: PATIO POSTERIOR 1, NIVEL + 0,18 m

NORTE: Calle Lumucha en 7,27 metros.
SUR: BUE 1 Vivienda 1 en 4,08 metros, y BUP 3 Patio Posterior 2 en 3,19 metros.
ESTE: BUP 2 Garaje 1 en 2,56 metros, y BUE 1 Vivienda 1 en 12,44 metros.
OESTE: Lote 2 en 15,00 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 58,30 m².

RESUMEN DE BIENES DEL BLOQUE "1 ": **AREAS** **ALÍCUOTA (%)**

BUE 1, VIVIENDA 1, NIVEL = + 0,36 m.	100,50 m ²	50,0000
BUP 1, PATIO FRONTAL 1, NIVEL = ± 0,00 m.	33,12 m ²	
BUP 2, GARAJE 1, NIVEL = ± 0,00 m.	33,08 m ²	
BUP 3, PATIO POSTERIOR 1, NIVEL = + 0,18 m.	58,30m ²	

BLOQUE "2"

BUE 2: VIVIENDA 2, NIVEL + 0,36 m

NORTE: BUP 3 Patio Posterior 2 en 4,08 metros, BUP 2 Garaje 2 en 4,72 metros; y BUP 1 Patio Frontal 2 en 0,70 metros.
SUR: Lote 3 en 8,80 metros, y BUP 1 Patio Frontal 2 en 0,70 metros.
ESTE: BUP 2 Garaje 2 en 1,72 metros, y con el BUP 1 Patio Frontal 2 en 2,80 metros, 1,20 metros y 6,72 metros.
OESTE: BUP 3 Patio Posterior 2 en 12,44 metros.
SUPERIOR: Cubierta de vivienda 2, Nivel = + 3,36 m.
INFERIOR: Suelo Natural.

AREA DE CONSTRUCCIÓN: 100,50 m².
ALÍCUOTA: 50,0000 %

BUP 1: PATIO FRONTAL 2, NIVEL ± 0,00 m

NORTE: BUP 2 Garaje 2 en 3,01 metros, y BUE 2 Vivienda 2 en 0,70 metros.
SUR: BUE 2 Vivienda 2 en 0,70 metros, y con Lote 3 en 3,01 metros.
ESTE: Calle Ayahuasca en 10,72 metros.
OESTE: BUE 2 Vivienda 2 en; 2,80 metros, 1,20 metros y 6,72 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 33,12 m².

BUP 2: GARAJE 2, NIVEL ± 0,00 m

NORTE: BUE 1 Vivienda 1 en 4,72 metros, y BUP 1 Patio Frontal 1 en 3,01 metros.
SUR: BUE 2 Vivienda 2 en 4,72 metros, y BUP 1 Patio Frontal 2 en 3,01 metros.
ESTE: Calle Ayahuasca en 4,28 metros.
OESTE: BUP 3 Patio Posterior 2 en 2,56 metros y BUE 2 Vivienda 2 en 1,72 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 33,08 m².

BUP 3: PATIO POSTERIOR 2, NIVEL ± 0,18 m

NORTE: BUP 3 Patio Posterior 1 en 3,19 metros, y BUE 1 Vivienda 1 en 4,08 metros.
SUR: BUE 2 Vivienda 2 en 4,08 metros, y Lote 3 en 3,19 metros.
ESTE: BUP 2 Garaje 2 en 2,56 metros, y BUE 2 Vivienda 2 en 12,44 metros.
OESTE: Lote 2 en 15,00 metros.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 58,30 m².

RESUMEN DE BIENES DEL BLOQUE "2": AREAS ALÍCUOTA (%)

BUE 1, VIVIENDA 2, NIVEL = + 0,36 m. 100,50 m² 50,0000
BUP 1, PATIO FRONTAL 2, NIVEL = ± 0,00 m. 33,12 m²
BUP 2, GARAJE 2, NIVEL = ± 0,00 m. 33,08 m²
BUP 3, PATIO POSTERIOR 2, NIVEL = + 0,18 m. 58,30 m²

CUADRO DE ALICUOTAS

BLOQUE	TIPOS DE BIENES INMUEBLES	AREA TERRENO CADA BIEN m ² .	AREA DE PLANTA BAJA		AREA DE OTRAS PLANTAS		AREA DE CONSTRUCCIÓN, BUE (m ² .)	ALÍCUOTAS DE CONSTRUCCIÓN CADA / BUE (%)	BIENES USO PRIVATIVO (m ² .)	SUMATORIA DE BIENES DE USO PRIVATIVO (m ² .)	AREAS A ENAJENAR POR BLOQUES (m ² .)
			CONSTRUIDA	ABIERTA	CONSTRUIDA	ABIERTA					
BLOQUE 1	BUE 1 VIVIENDA 1	100,50	100,50				100,50	50,0000		124,50	225,00
	BUP 1 PATIO FRONTAL 1	33,12		33,12					33,12		
	BUP 2 GARAJE 1	33,08		33,08					33,08		
	BUP 3, PATIO POSTERIOR 1	58,30		58,30					58,30		
BLOQUE 2	BUE 2, VIVIENDA 2	100,50	100,50				100,50	50,0000		124,50	225,00
	BUP 1, PATIO FRONTAL 2	33,12		33,12					33,12		
	BUP 2, GARAJE 2	33,08		33,08					33,08		
	BUP 3, PATIO POSTERIOR 2	58,30		58,30					58,30		
TOTALES		450,00	201,00	249,00	0,00		201,00	100,0000	249,00	249,00	450,00

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS				
DESCRIPCION	NUMEROS (UNIDADES)	TOTAL	Unid.	Porcentaje (%)
TOTAL DE BIENES DE USO EXCLUSIVO (BUE)	2,00	201,00	m2	44,6667
TOTAL DE BIENES DE USO PRIVATIVO (BUP)	6,00	249,00	m2	55,3333
AREA VERDE		0,00	m2	
AREA DE VIAS		0,00	m2	-
AREA TOTAL CONSTRUIDA		201,00	m2	44,6667
ÁREA ABIERTA		249,00	m2	55,3333
AREA TOTAL DEL LOTE		450,00	m2	100,0000

Artículo 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.

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

Artículo 4.- Esta Resolución entrará en vigencia, a partir de la presente fecha.

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

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TENA**

Enviado a:

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

Elaborado por:	Ab. Ana Méndez Coello
Revisado por:	Ab. Fernando Núñez Benítez
Aprobado por:	Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño