

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 053 - 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 248 GADMT – DGT - 2023, de fecha 05 de septiembre de 2023, el Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, emite remite el Proyecto de Propiedad Horizontal del inmueble de propiedad de los señores José Efraín Suña Siguencia y la señora Robalino Paucar Marcia Asunción, signado con el número “DOS” manzana “S/N”, ubicado en el Barrio Bellavista, calles Cuenca y Luis Hurtado, de una superficie de 114.00 metros cuadrados.

Que, con memorando 133 – GADMT – DGT – UTAC – 2023 , de fecha 23 de mayo de 2023, el señor Kennedy Otero Llori, Coordinador Operativo de la Unidad de Avalúos y Catastro, una vez revisado y realizado la corrección remite a la Dirección de Gestión de Territorio el proyecto de División en Propiedad Horizontal del predio de propiedad de los señores José Efraín Suña Siguencia y la señora Robalino Paucar Marcia Asunción, signado con el número “DOS”, ubicado en el Barrio Bellavista, calle Luis Hurtado y Cuenca, de una superficie de 114.00 metros cuadrados, para que se proceda a la aprobación.

Que, según Certificado de Conformidad número 20 – 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 N° GADMT – STPC – 2023 – 0117 – M, de fecha 29 de agosto de 2023, la Señorita Magister Paola del Carmen Alba Rivera, secretaria técnica de Planificación Cantonal, solicita al señor Arquitecto Jeferson Leonel Cañar Paredes, remita el Informe de Conformidad, para esto remite Certificado de conformidad e informe de que no se contrapone al PDOT.

Que, el Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, certifica que: **EL SEÑOR JOSÉ EFRAIN SUÑA SIGUENCIA**, de estado civil casado, consta como propietario de un lote de terreno urbano ubicado en la ciudad de Tena, del cantón Tena, Provincia del Napo. Signado con el N° “DOS”, Barrio Bellavista Alta, de una superficie de 115.00 m² Adquirido por Escritura de COMPRA VENTA, otorgado por los señores Josefa Margarita Valencia, Eulalia Margarita, Lia Venus, Silvana Israel y Martha Marivel Romero Valencia, celebrada en la ciudad de Archidona ante la Señora Maura Elisa Belalcazar Santana enf echa cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho e inscrito en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha uno de julio de mil novecientos noventa y ocho. Posteriormente en fecha siete de diciembre del dos mil veinte y dos, se inscribe Protocolización de Resolución Administrativa N° 052 – A – GADMT de fecha 23 de noviembre del dos mil veinte y dos, donde resuelve autorizar la regulación del excedente de superficie del predio urbano en un área de 21.00 m², inmueble de una superficie de Ciento catorce metros cuadrados. 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. 039-DPS-GADMT-2023, de fecha 12 de septiembre de 2023, el Procurador Síndico Municipal señala 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 los señores José Efraín Suña Sigüencia y Robalino Paucar Marcia Asunción, el cual consta de tres unidades de vivienda, además de las áreas comunales que son: gradas y terraza, 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 JOSÉ EFRAÍN SUÑA SIGUENCIA Y LA SEÑORA ROBALINO PAUCAR MARCIA ASUNCIÓN, SIGNADO CON EL NÚMERO “DOS” MANZANA “S/N”, UBICADO EN LA CIUDAD DE TENA, CANTÓN TENA, PROVINCIA DE NAPO, BARRIO BELLAVISTA, CALLES CUENCA Y LUIS HURTADO, CON UNA SUPERFICIE DE 114.00 METROS CUADRADOS: Proyecto que consta de tres unidades de vivienda, además de las áreas comunales que son: gradas y terraza.

- EDIFICACIÓN : Residencial
- PROPIETARIA : Sra. Marcia Asunción Robalino Paucar
- UBICACIÓN : Cantón Tena, Parroquia Tena, Barrio Bellavista.
- DIRECCIÓN : Calle Cuenca y Calle Luis Hurtado.
- CLAVE CATASTRAL : 150150030138001000
- AREA REAL DEL TERRENO : 114 m².
- INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO: 002825-2023.

Descripción del Proyecto con linderos, área de construcción y alícuota.

NOMENCLATURA:

B.U.E. = Bien de uso exclusivo

B.U.C. = Bien de uso comunal

VIVIENDA 1 BUE 1: (Nivel +0.00)

- **NORTE:** Calle Luis Hurtado en 8,81 m.
- **SUR:** Predio Particular en 3,59 m. y Grada 1 BUC 1 en 5,29 m.
- **ESTE:** Calle Cuenca en 11,17 m. y Grada 1 BUC 1 en 1,68 m.
- **OESTE:** Predio Particular en 12,63 m.
- **SUPERIOR:** Losa N+3.13
- **INFERIOR:** Losa N+0.00
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 104,01 m²
- **ALICUOTA:** 32,7931%

VIVIENDA 2 BUE 2: (Nivel -2.62)

- **NORTE:** Calle Luis Hurtado en 8,81 m.
- **SUR:** Predio Particular en 8,82 m.
- **ESTE:** Calle Cuenca en 13,30 m.
- **OESTE:** Predio Particular en 12,63 m.
- **SUPERIOR:** N+0.00 BUE 1 Vivienda 1.
- **INFERIOR:** Suelo natural.
- **ÁREA:** 102,87 m²
- **ALICUOTA:** 35,9429%

VIVIENDA 3 BUE 3: (Nivel +3.13)

- **NORTE:** Vacío Calle Luis Hurtado en 9,76 m.
- **SUR:** Vacío Predio Particular en 4,68 m. y BUC 3 Terraza en 5,20 m.
- **ESTE:** Vacío Calle Cuenca en 6,85 m., BUC 3 Terraza en 6,06m. y BUC 2 Grada 2 en 1,02 m.
- **OESTE:** Vacío Predio Particular en 13,63 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto
- **INFERIOR:** N+0.00 BUE 1 Vivienda 1.
- **ÁREA:** 99.16 m²
- **ALICUOTA:** 31,2640%

BUC 1 GRADA 1 (Nivel 0.00 AL -2.62)

- **NORTE:** BUE 1 Vivienda 1 en 5,29 m.
- **SUR:** Predio Particular en 5,23 m.
- **ESTE:** Calle Cuenca en 2,13 m.
- **OESTE:** BUE 1 Vivienda 1 en 1,68 m.
- **SUPERIOR:** Grada 2 BUC 2.
- **INFERIOR:** Suelo natural y losa N. 0.00
- **ÁREA:** 9,99 m²

BUC 2 GRADA 2 (Nivel 0.00 AL +3.13)

- **NORTE:** BUC 3 Terraza en 4,05 m.
- **SUR:** Vacío Predio Particular en 4,02 m.

- **ESTE:** BUC 3 Terraza en 1,37 m.
- **OESTE:** BUE 3 Vivienda 3 en 1,02 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto
- **INFERIOR:** N. 0.00 BUC 1 Grada 1.
- **ÁREA:** 4,82 m²

BUC 3 TERRAZA (Nivel +3,13)

- **NORTE:** BUE 3 Vivienda 3 en 5,20 m.
- **SUR:** Vacío Predio Particular en 1,12 m. y BUC 2 Grada 2 en 4,05 m.
- **ESTE:** Vacío Calle Cuenca en 7,54 m.
- **OESTE:** BUE 3 Vivienda 3 en 6,06 m. y BUC 2 Gradadas 2 en 1,37 m.
- **SUPERIOR:** Cielo abierto
- **INFERIOR:** Losa N. +3.13
- **ÁREA:** 32,87 m²

CUADRO DE ÁREAS

N°	USO / DENOMINACION	NIVEL	CONSTRUIDA	ABIERTA	Alicuotas Parciales %	Alicuotas Totales %
1	BUE 1 VIVIENDA 1	N. 0,00	104,01		32,7931	32,7931
2	BUE 2 VIVIENDA 2	N-2,72	114,00		35,9429	35,9429
3	BUE 3 VIVIENDA 3	N+ 3,13	99,16		31,2640	31,2640
			317,17	0,00	100,0000	100,0000
			317,17			

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.

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