

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 055-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 alcuotas 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 020 GADMT – DGT - 2023, de fecha 21 de agosto de 2023, el Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Propiedad Horizontal del inmueble de propiedad del señor Elmer Vicente Espinosa Espinosa, signado con el número “TRECE - B” manzana “TRECE”, ubicado en la Urbanización Aeropuerto 2, de una superficie de 319,71 metros cuadrados.

Que, con Informe N° 001-2023, de fecha 08 de septiembre 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 del señor Elmer Vicente Espinosa Espinosa.

Que, según Informe y Certificado de Conformidad número 19 – 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, del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, certifica que: el señor ELMER VICENTE ESPINOSA ESPINOSA, consta como propietario de un lote de terreno urbano ubicado en la ciudad de Tena, cantón Tena, Provincia del Napo, Urbanización Aeropuerto 2. Signado con el N° “TRECE - B” manzana “TRECE”, de una superficie de TRESCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS. Adquirido por Escritura de COMPRA VENTA, otorgado por LOS SEÑORES ANGEL FRANCISCO VISTIN CHASQUE Y VILMA MARLENE TAPIA ANDINO, celebrada en Tena ante el Notario Doctor Gustavo Díaz Guerrero en fecha veinte y siete de agosto del dos mil dos e inscrito en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha veinte y nueve de agosto del dos mil dos. 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. 052-DPS-GADMT-2023, de fecha 11 de octubre 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 de Vivienda Unifamiliar, Locales y oficinas” del inmueble de propiedad de los señores Vicente Espinosa Espinosa, inmueble signado con el número “TRECE - B” de la manzana “TRECE”, ubicado en la Urbanización Aeropuerto 2, de la parroquia Tena, Cantón Tena, Provincia de Napo, con una superficie de 319,71 metros cuadrados, el cual consta de dos bienes de uso exclusivo denominados bloque a/bloque b el cual consta de dos unidades de vivienda en planta baja y planta alta, 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 del señor Elmer Vicente Espinosa Espinosa, signado con el número “TRECE - B” manzana “TRECE”, ubicado en la ciudad de Tena, cantón Tena, provincia de napo, urbanización “Aeropuerto N° 2”, de una superficie de 317,71 metros cuadrados: Proyecto que consta de “dos bienes de uso exclusivo denominados bloque a/bloque b el cual consta de dos unidades de vivienda en planta baja y planta alta”,

Descripción del Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

NOMENCLATURA:

B.U.E. = Bien de uso exclusivo

B.U.P. = Bien de uso privativo

BUE 01 / BLOQUE A (52,5451%)

BUE01: (N=+0.20 m) VIVIENDA PLANTA BAJA

- **NORTE:** N=+0.20 m *Con BUE 01 patio en 1,35m, 3,43m, 1,60m, 1,42m, 3,15m, 0,80m, 0,80m, 1,00m y 1,15m*
- **SUR:** N=+0.20 m *Con propiedad particular en 14,71m.*
- **ESTE:** N=+0.20 m *Con BUE 01patio en 0,55m, 0,65m, 4,70m, y 0,85m, con calle Pitón en 2,15m m.*
- **OESTE:** N=+0.20 m *Con BUE 01patio en 1,60m, 5,25m, 0,50m, 0,70m, y 0,85m.*
- **SUPERIOR:** Losa Nv.+3.20 m:
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 81.46 m²
- **ALICUOTA PARCIAL:** 13.1431%

BUE 01: (N=+0.00) PATIO BLOQUE A

- **NORTE:** N=+0.00 m: Con calle Rubén Cevallos en 7,96m, con BUE 02

Locales en 8,00m

- **SUR:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 1,09m, Con BUE 01 vivienda en 1,35m, 3,43m, 1,60m, 1,42m, 3,15m, 0,80m, 0,80m, 1,00m, y 1,15m
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con BUE 02 locales en 10,30, con Calle Pitón en 7,69m, con BUE 01 vivienda en 1,60m, 5,25m, 0,50m, 0,70m, y 0,85m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con propiedad particular en 20,18m, Con BUE 01 vivienda en 0,55m, 0,65m, 4,70m y 0,85m.
- **SUPERIOR:** Cielo Abierto.
- **INFERIOR:** Terreno natural.
- **ÁREA ABIERTA:** 155,85 m²
- **ALICUOTA PARCIAL:** 25.1456%

BUE 01: (N=+3.20 m) TERRAZA BLOQUE A

- **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 ABIERTA:** 88.36 m²
- **ALICUOTA PARCIAL:** 14.2564%

BUE 02 / BLOQUE B(47,4549%)

BUE 02: (N=+0.20 m) LOCALES BLOQUE B

- **NORTE:** $N=+0.20$ m: Con calle Rubén Cevallos en 8,00m.
- **SUR:** $N=+0.20$ m: Con BUE 01 patio, en 8,00m.
- **ESTE:** $N=+0.00$ m: Con calle Pitón en 10,30m.
- **OESTE:** $N=+0.00$ m: Con BUE 01 patio, en 10,30m.
- **SUPERIOR:** Nv. +3.20 BLOQUE B
- **INFERIOR:** Suelo natural
- **ÁREA DE CONSTRUCCION:** 82.40 m².
- **ALICUOTA PARCIAL:** 13.2948%

BUE 02: (N=+3.20 m) OFICINAS

- **NORTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío calle Rubén Cevallos en 9,60m.
- **SUR:** $N=+3.20$ m: con vacío BUE 01 patio en 8,80m y con vacío calle Pitón en 0,80m.
- **ESTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío calle Pitón en 11,10m.
- **OESTE:** $N=+3.20$ m: Con vacío BUE 01 patio en 10,30m y vacío calle Rubén Cevallos en 0,80m.
- **SUPERIOR:** Nv. +6.20 BLOQUE B.
- **INFERIOR:** Nv. +0.20 BLOQUE B.
- **ÁREA DE CONSTRUCCION:** 105.86 m².
- **ALICUOTA PARCIAL:** 17.0800%

BUE02: (N=+6.20 m) TERRAZA BLOQUE "B"

- **NORTE:** $N=+6.20$ m: Con vacío calle Rubén Cevallos en 9,60m.
- **SUR:** $N=+6.20$ m: con vacío BUE 01 patio en 8,80m y con vacío calle Pitón en 0,80m.
- **ESTE:** $N=+6.20$ m: Con vacío calle Pitón en 11,10m.

- **OESTE:** $N=+6.20$ m: Con vacío BUE 01 patio en 10,30m y vacío calle Rubén Cevallos en 0,80m.
- **SUPERIOR:** Cielo Abierto.
- **INFERIOR:** $N_v +3.20$
- **AREA ABIERTA:** 105.86M²
- **ALICUOTA PARCIAL:** 17.0801%

CUADRO DE AREAS

DATOS DEL TERRENO									
Descripcion	Area m2	Norte	Long.	Sur	Long.	Este	Long.	Oeste	Long.
TERRENO	319,71	Calle Rubén Cevallos	15,96	Propiedad Particular	15,8	Calle Piton	20,14	Propiedad Particular	20,18

CUADRO DE RESUMEN DE AREAS				
DESCRIPCION	NUMERO DE UNIDADES	PORCENTAJE	TOTAL	UNIDAD
TOTAL DE BIENES DE USO EXCLUSIVO	3	43,5179	269,72	m ²
TOTAL DE BIENES DE USO COMUNAL	-	-	-	-
TOTAL DE BIENES DE USO PRIVATIVO	4	56,4821	350,07	m ²
AREA DE TERRENO CONSTRUIDO		51,2527	163,86	m ²
AREA ABIERTA		48,7473	155,85	m ²
AREA DE TERRENO		100,0000	319,71	m ²

Número	Uso / Denominación	Nivel	Área Construida	Área Abierta	Alícuota Parcial	Alícuota Total
1	BUE 01 VIVIENDA	+0,20m	81,46		13,1431	52,5451
	BUE 01 PATIO	+0,00m		155,85	25,1456	
	BUE 01 TERRAZA BLOQUE "A"	+3,20m		88,36	14,2564	
2	BUE 02 LOCALES	+0,20m	82,40		13,2948	47,4549
	BUE 02 OFICINAS	+3,20m	105,86		17,0800	
	BUE 02 TERRAZA BLOQUE "B"	+6,20m		105,86	17,0801	
SUBTOTAL			269,72	350,07	100,0000	100,0000
TOTAL			619,79			

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 20 días del mes de octubre 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