

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

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:*

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

- 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 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 de 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 es 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 memorando N° GADMT – DGT – 2024 – 0029 – M, de fecha 12 de enero de 2024, suscrito por el Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Propiedad Horizontal de Vivienda Multifamiliar del inmueble de propiedad de la Compañía Comercio y Proyectos de Ingeniería Ruíz Cpir Cia. Ltda., signado con el número “NUEVE” manzana “TRES”, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia de Napo, calles E y Los Yutzos, de una superficie de Trescientos noventa y dos metros cuadrados.

Que, con oficio N° 006 GADMT – DGT – 2024, de fecha 11 de enero de 2024, la Dirección de Gestión de Territorio emite proyecto de propiedad horizontal del inmueble de la COMPAÑÍA DE COMERCIO Y PROYECTO DE INGENIERÍA RUIZ CPIR CIA. LTDA.,

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

por cumplir con todos los requisitos descritos en el artículo 217 de la Ordenanza N° 088-2021, que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el periodo 2021-2023, el Plan de Uso y Gestión de Suelo Urbano y Rural 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable 2021-2033.

Que, según Informe y Certificado de Conformidad número 57 – 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, el Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, certifica que: LA COMPAÑÍA COMERCIO Y PROYECTOS DE INGENIERÍA RUIZ CPIR CIA. LTDA., representada por la señora Sandra Elizabeth Vasco Orellana, en calidad de Gerente, consta como propietaria de un lote de terreno urbano ubicado en la ciudad de Tena, cantón Tena, Provincia del Napo. Signado con el N° “NUEVE” manzana “TRES”, de una superficie de TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS. Adquirido por Escritura de COMPRA VENTA, otorgado por LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO GODOY TAPIA Y ROSA YADIRA MUÑOZ AVEROS, celebrada en Tena ante el Notario Segundo Doctor Marcelo Tapia Villacrés en fecha uno de agosto del dos mil dieciocho e inscrito en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha seis de agosto del dos mil dieciocho. 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. 018-DPS-GADMT-2024, de fecha 27 de febrero de 2024, el Procurador Síndico Municipal Ab. Fernando Bolívar Nuñez Benítez, 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 de Vivienda Multifamiliar” del inmueble de propiedad de “LA COMPAÑÍA DE COMERCIO Y PROYECT DE INGENIERÍA RUIZ CPIR CIA. LTDA.”, inmueble signado con el número “NUEVE” de la manzana “TRES”, ubicado en el sector del Barrio Aeropuerto 2, de la parroquia Tena, Cantón Tena, Provincia de Napo, con una superficie de 392.00 metros cuadrados, el cual consta de dos unidades de vivienda, una zona de patios y parqueaderos, 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:

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

RESUELVE

Artículo 1.- Aprobar el Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal de Vivienda Multifamiliar del inmueble de propiedad de “LA COMPAÑÍA DE COMERCIO Y PROYECTO DE INGENIERÍA RUIZ CPIR CIA. LTDA.”, signado con el número “NUEVE” manzana “TRES”, ubicado en la ciudad de Tena, cantón Tena, provincia de Napo, Barrio “Aeropuerto N° 2”, de una superficie de 392.00 metros cuadrados:

Descripción del Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

- Nomenclatura:
- BUE: Bien de uso Exclusivo
- BUP: Bien de uso Privativo
- BUC: Bien de uso Comunal

EL PROYECTO SE COMPONE DE DOS VIVIENDAS REALIZADAS EN HORMIGÓN ARMADO, QUE SE HALLAN DISTRIBUIDOS EN PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA, Y CUYOS LINDEROS, ÁREAS Y ALICUOTAS SON LOS SIGUIENTES:

VIVIENDA “1”

BIENES DE USO EXCLUSIVO 01: (BUE 01)

BUE 01 PLANTA BAJA NIVEL = + 0,20m.

NORTE: Con BUP 01 patio en 2.90 m y 3.60 m.
SUR: Con BUP 01 patio en 3.50 m; 2.20 m y 0.80 m.
ESTE: Con BUP 01 patio en 7.10 m; 0.50 m y 0.50 m.
OESTE: Con BUP 01 patio en 7.60 m. y 0.50 m.
SUPERIOR: Losa Nv. +3.20
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE CONSTRUCCIÓN: **46,60 m².**

BUE 01 PLANTA ALTA, NIVEL = + 3,20m.

NORTE: Con vacío BUP 01 patio en 7.35 m.
SUR: Con vacío BUP 01 patio en 3.45 m; 0,90 m; 2.20 m y 0.80 m.
ESTE: Con vacío BUP 01 patio en 7.60 m; 0,50 m y 0.50 m.
OESTE: Con vacío BUP 01 patio en 8.10 m y 0,50 m.
SUPERIOR: Cubierta.
INFERIOR: Losa Nv. +3.20
AREA DE CONSTRUCCIÓN: **55,81 m².**

BIENES DE USO PRIVATIVO 01: (BUP 01)

BUP 01 PARQUEADERO, NIVEL = ± 0,00 m.

NORTE: Con lote N° 08 en 6.00 m.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

SUR: Con BUP 02 parqueadero en 6.00 m.
ESTE: Con calle E en 6.00 m.
OESTE: Con BUP 01 patio en 6.00 m.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: 36,00 m².

BUP 01 PATIO, NIVEL = ± 0,00 m.

NORTE: Con BUE 01 planta baja en 0.80 m; 2.20 m y 3.50 m y lote N° 08 en 10.40m.
SUR: Con BUE 01 planta baja en 2.90 m y 3.60 m y BUC 01 en 10.40 m.
ESTE: Con BUE 01 planta baja 7.60 m y 0.50 m; BUP 01 parqueadero 6.00 m y BUP 02 parqueadero 6.00 m.
OESTE: Con BUP 02 patio en 12.00 m; BUE 01 planta baja 0.50 m; 0.50 m y 7,10m.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: **78,20 m².**

RESUMEN DE BIENES VIVIENDA 1:

ÁREAS

1. BUE 01 PLANTA BAJA NIVEL = + 0,20m. : **46,60 m².**
2. BUE 01 PLANTA ALTA, NIVEL = + 3,20m. : **55,81 m².**
3. BUP 01 PARQUEADERO, NIVEL = ± 0,00 m.: **36,00 m².**
4. BUP 01 PATIO, NIVEL = ± 0,00 m. : **78,20 m².**
5. ALÍCUOTA DE CONSTRUCCIÓN. : **50,0000 %**
6. ALÍCUOTA DE ÁREA COMUNALE : **44,7661 %**

VIVIENDA “2”

BIENES DE USO EXCLUSIVO 02: (BUE 02)

BUE 02 PLANTA BAJA NIVEL = + 0,20m.

NORTE: Con BUP 02 patio en 2.90 m y 3.60 m.
SUR: Con BUP 02 patio en 3.50 m; 2.20 m y 0.80 m.
ESTE: Con BUP 02 patio en 7.10 m; 0.50 m y 0.50 m.
OESTE: Con BUP 02 patio en 7.60 m. y 0.50 m.
SUPERIOR: Losa Nv. +3.20
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE CONSTRUCCIÓN: **46,60 m².**

BUE 02 PLANTA ALTA, NIVEL = + 3,20m.

NORTE: Con vacío BUP 02 patio en 7.35 m.
SUR: Con vacío BUP 02 patio en 3.45 m; 0,90 m; 2.20 m y 0.80 m.
ESTE: Con vacío BUP 02 patio en 7.60 m; 0,50 m y 0.50 m.
OESTE: Con vacío BUP 02 patio en 8.10 m y 0,50 m.
SUPERIOR: Cubierta.
INFERIOR: Losa Nv. +3.20
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: **55,81 m².**

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

BIENES DE USO PRIVATIVO 02: (BUP 02)

BUP 02 PARQUEADERO, NIVEL = ± 0,00 m.

NORTE: Con BUP 01 parqueadero en 6.00 m.
SUR: Con BUC 01 ingreso en 6.00 m.
ESTE: Con calle E en 6.00 m.
OESTE: Con BUP 01 patio en 6.00 m.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: **36,00 m².**

BUP 02 PATIO, NIVEL = ± 0,00 m.

NORTE: Con BUE 02 planta baja en 0.80 m; 2.20 m y 3.50 m y lote N° 08 en 11.60m.
SUR: Con BUE 02 planta baja en 2.90 m y 3.60 m y lote N° 01 en 11.60 m.
ESTE: Con BUE 02 planta baja 7.60 m y 0.50 m; BUP 01 patio en 12.00 m y BUC 01 ingreso 2.00 m.
OESTE: Con lote N° 02 en 14.00 m y BUE 02 planta baja en 0.50 m; 0.50 m y 7.10m.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: **115,80 m².**

RESUMEN DE BIENES VIVIENDA 2:

ÁREAS

1. BUE 02 PLANTA BAJA NIVEL = + 0,20m.:	46,60 m².
2. BUE 02 PLANTA ALTA, NIVEL = + 3,20m. :	55,81 m².
3. BUP 02 PARQUEADERO, NIVEL = ± 0,00 m.:	36,00 m².
4. BUP 02 PATIO, NIVEL = ± 0,00 m.:	115,80 m².
5. ALÍCUOTA DE CONSTRUCCIÓN. :	50,0000%
6. ALÍCUOTA DE ÁREAS COMUNALES. :	55,2339%

ÁREA COMUNAL

BIEN DE USO COMUNAL: (BUC)

BUC 01 INGRESO NIVEL = ± 0,00m.

NORTE: Con BUP 01 patio en 10.40 m y BUP 02 parqueadero en 6.00 m.
SUR: Con lote N° 01 en 16.40 m.
ESTE: Con calle E en 2.00 m.
OESTE: Con BUP 02 patio en 2.00 m.
SUPERIOR: Cielo Abierto.
INFERIOR: Suelo Natural.
AREA DE TERRENO: **46,60 m².**

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R
Tena, 06 de marzo de 2024

DATOS DEL TERRENO									
DESCRIPCION	AREA (m2)	NORTE	Long. (m)	SUR	Long. (m)	ESTE	Long. (m)	OESTE	Long. (m)
TERRENO	392,00	LOTE N° 08	28,00	LOTE N° 01	28,00	CALLE "E"	14,00	LOTE N° 02	14,00

CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS						
DENOMINACIÓN	USO DEL BIEN	AREA TERRENO BUE (m2)	AREA PLANTA BAJA N=+0.20		AREA PLANTA ALTA N=+3.20	
			CONST.	ABIERTA	CONST.	ABIERTA
VIVIENDA 1	BUE 01 PLANTA BAJA	46,60	46,60			
	BUE 01 PLANTA ALTA					55,81
	BUP 01 PARQUEADERO	36,00		36,00		
	BUP 01 PATIO	78,20		78,20		
VIVIENDA 2	BUE 02 PLANTA BAJA	46,60	46,60			
	BUE 02 PLANTA ALTA					55,81
	BUP 02 PARQUEADERO	36,00		36,00		
	BUP 02 PATIO	115,80		115,80		
	BUC 01 INGRESO	32,80		32,80		
TOTAL		392,00	93,20	298,80	111,62	0,00

ÁREA CONSTRUCCIÓN (m2)	ALICUOTA DE CONSTRUCCIÓN (%)	BIENES DE USO PRIVATIVO (m2)	ÁREAS COMUNALES DE TERRENO PRORRATEADAS (m2)	ALICUOTAS DE ÁREAS COMUNALES DE TERRENO PRORRATEADAS (%)	ÁREAS A ENAJENAR (m2)	ÁREAS DE TERRENO POR VIVIENDA (m2)
102,41	50,0000%		14,68	44,7661%	216,61	175,48
		36,00				
		78,20				
102,41	50,0000%		18,12	55,2339%	254,21	216,52
		36,00				
		115,80				
204,82	100,0000%	266,00	32,80	100,0000%	470,82	392,00
470,82						

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.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0082-R

Tena, 06 de marzo de 2024

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 seis días del mes de marzo de dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0088-M

Anexos:

- 1-Informe compañía de comercio y proyect-signed-signed-signed.pdf
- INFORME JURIDICO 018

Copia:

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

Señora Abogada
Vanessa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

Señorita Ingeniera
Zayra Cecibel Moreno Carlosama
Asesora

zm