

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ. N° SCM-2022-0220-R.**

Alausí, 20 de diciembre del 2022.

SEÑORES DIRECTORES DEL GADMCA.

Por medio del presente me permito certificar y notificar, que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, en sesión ordinaria realizada el día martes 20 de diciembre del 2022, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN. Considerando: **Que**, el artículo 238 de la Constitución, establece que: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. **Que**, el artículo 54 literal c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado: Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. **Que**, el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala, Atribuciones del concejo municipal. Al concejo municipal le corresponde. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. **Que**, el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *"Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello".* **Que**, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que: Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales,

cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. **Que**, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12”.*

Que, mediante Oficio S/N recibido el 31 de mayo de 2022, el Econ. Patricio Márquez con C.C. N° 0603432394, señala: Por medio del presente tener a bien, en representación de la señora María Belén Arauz Armas, solicitar muy comedidamente disponga a quien corresponda se revise y apruebe el expediente adjunto como requisito para una declaratoria de propiedad horizontal en un inmueble ubicado en la avenida José Antonio Pontón-Sector Manuel Galecio, barrio Aipan-Matriz del cantón Alausí. Adjunta el certificado de gravamen: Certificado N° 201; Referencia 203; Ficha Registral N° 2669.

Que, mediante Informe Técnico N° 002-PROPIEDAD HORIZONTAL-CNNT-CUR-GADMCA-2022, de fecha 17 de octubre de 2022, el Arq. Carlos Navarrete Jefe de Control Urbano y Rural, emite el informe para la declaratoria de propiedad horizontal y señala: **CONCLUSIONES.**- El proyecto de propiedad horizontal está constituido por tres unidades vivienda, sujetos a las condiciones técnicas establecidas en los cuadros de área, linderación y alícuotas adjuntos al trámite que constituye documentación vinculante al proceso. - El conjunto habitacional no presenta áreas comunales, debido a que las viviendas son totalmente independientes. - Las unidades de vivienda del proyecto de propiedad horizontal cumplen con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. - La veracidad y autenticidad de los documentos presentados, de la información contenida en los planos, memorias técnica, etc, son de exclusiva responsabilidad del/los administrado/s, en concordancia con el Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. - Adjunto al presente informe, se encuentra la documentación habilitante para continuar con el proceso pertinente. **RECOMENDACIONES.**- De la revisión técnica realizada a la documentación y planos arquitectónicos aprobados, se verifica que cada unidad de vivienda maneja accesos independientes, en consecuencia, se recomienda proceder con el trámite correspondiente para aprobación de la propiedad horizontal, con sus cuadros de áreas/construcción, alícuotas y linderos, salvo mejor criterio técnico. **Que**, mediante Memorando N° ALAUSI-AJ-PSD-2022-0072-J, de fecha Alausí 09 de diciembre de 2022,

la Ab. Rocío Yáñez Procuradora Síndica expresa: 4.- CONCLUSIÓN: Del análisis realizado, la base legal citada y la revisión de los documentos mencionados en el presente criterio jurídico, se concluye que: Dentro del expediente se evidencia que el Jefe de Control Urbano y Rural realiza el Informe Técnico No. 002-PROPIEDAD HORIZONTAL-CNNT-CUR-GADMCA-2022 y adicionalmente aprueba los planos arquitectónicos para la declaratoria de propiedad horizontal. Que la documentación conforme al expediente físico es completa y permite continuar con el trámite pertinente. Que el Reglamento Interno de Copropiedad cumple con los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se considera procedente la aprobación de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble denominado "S/n" ubicado en la parroquia matriz, cantón Alausí, en la Av. José Antonio Pontón- Sector Manuel Galecio, Barrio Aypan, cuya superficie real 1.237,32 dentro de los siguientes linderos actuales: Norte: con Instituto Manuel Galecio en 31.95 metros; Sur: con Hdros, de Víctor Fiallo en 30.58 metros; Este: con Lourdes Lara en 12.13 metros; Rosa León Llangari en 18.94 metros; Av. José Antonio Pontón en 17.12 metros; Oeste: con Instituto Manuel Galecio en 44.38 metros. 5. RECOMENDACIONES: Revisado el expediente remitido el departamento de Control Urbano y Rural Territorial, respecto al trámite del administrado Sra. Arauz Armas María Belén, según el Informe Técnico remitido por el Jefe de Control Urbano y Rural del GADMCA, guarda armonía con la normativa legal vigente, esto es la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento, por lo que, esta Procuraduría Sindica recomienda poner en conocimiento del Concejo Municipal para que apruebe la declaratoria de propiedad horizontal solicitada conforme los cuadros de alícuotas y linderos establecidos dentro del presente documento, para que posteriormente continúe con el trámite previsto en la normativa en mención. Se recomienda tener en cuenta la disposición transitoria primera "...los procedimientos administrativos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio..." y disposición transitoria segunda "...los procedimientos administrativos que ingresen a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza deberán ser sustanciados de conformidad a las disposiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo y su Reglamento, Código Civil, y demás normativa de carácter supra legal..." A su vez debo indicar que la Municipalidad no se responsabiliza por procesos judiciales que terceros instauren o procesen en contra de los solicitantes y que sean posteriores a la autorización para el trámite correspondiente de declaratoria de propiedad horizontal. Adjunto sírvese encontrar el expediente completo

para la aprobación de la Propiedad Horizontal de la propiedad de la Sra. Arauz Armas María Belén contenida en una carpeta de cartón color verde. Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades establecidas en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley, por decisión unánime el Concejo Municipal. **RESUELVE. Art. 1.-** El predio denominado Aipan, de la superficie de mil doscientos treinta y siete punto treinta y dos metros cuadrados, (1.237,32 m²), comprendidos bajo los siguientes linderos: Por el norte: Instituto Manuel Galecio en 31.95 m; por el sur: Hdro de Victo Fiallo en 30.58 metros; por el este: Con Lourdes Lara en 12.13 metros; Rosa León Llangari en 18.94 metros; Av. José Antonio Pontón en 17.12 metros. Por el oeste: Instituto Manuel Galecio en 44.38 metros; predio ubicado en la Avenida José Antonio Pontón, sector Aypan, de la parroquia Matriz, cantón Alausí, perteneciente a la Sra. María Belén Arauz Armas, predio con clave catastral N° 06025032002001000000000; Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal denominado **“CONJUNTO HABITACIONAL MÁRQUEZ ARAUZ”**, comprendido en las siguientes: Áreas, alícuotas, linderos:

4. DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN	
Propietario:	María Belén Arauz Armas
Tipo de Documento:	Compraventa
Notaría:	Notaría 2 Chimborazo Alausí
Fecha de otorgamiento:	31/10/2018
Fecha de inscripción:	5/11/2018
Posesión Efectiva:	N/A
Posesionarios:	N/A

4. 1. DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO								
USOS		Nº Unidad	Nº ESTACIONAMIENTOS		ÁREA ÚTIL		Área Bruta Total	
			Exclusivos	Visitas			624,01	m²
Vivienda	< a 65 m²					m²		
	> a 65 m² < a 120 m²	4	1		561,01	m²		
	> a 120 m2	1				m²	Área Útil Total	
Locales comerciales		1				m²	561,01	m²
Oficinas						m²		
Bodegas comerciales						m²		
Bodegas vivienda	Planta Baja					m²	Área no comput. Cubierta	
	Subsuelo					m²		
					561,01	m²	65,00	m²

4.2 NATURALEZA Y FIN

Conjunto de vivienda	X	Comercio	X	Conjunto mixto	
----------------------	---	----------	---	----------------	--

5. ÁREAS Y ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
5.1 ÁREAS TOTALES PLANIFICADAS.

Área bruta total	624,01	m²
Área útil planta baja	276,66	m²
Área útil otros niveles	347,35	m²
Área útil planificada total	624,01	m²
COS planta baja	22,36	%
COS total	50,43	%

5.2 ÁREAS COMUNALES PLANIFICADAS EN EL PROYECTO

Áreas totales comunales construidas, cubiertas, planificadas	65,00 m²
--	----------

5.3. CUADRO DE ÁREAS.

UNIDAD	USO	NIVEL	AREA CONST.	AREA LIBRE
1	LOCAL "B.-1"	Nv+0,00 m	84,36 m2	
	VIVIENDA "B-2"	Nv-2,52 m	77,22 m2	
	VIVIENDA "B-3"	Nv+2,52 m	77,88 m2	
	VIVIENDA "C"	Nv-5,20 m	177,42 m2	
	PATIO	Nv-5,20 m		144,02 m2
2	VIVIENDA "A-1"	Nv+0,00 m	103,59 m2	
	VIVIENDA "A-2"	Nv-3,20 m	103,59 m2	
	PATIO	Nv-7,20 m		818,80 m2
TOTAL			624,01 m2	962,82 m2

ÁREA DE CIRCULACIÓN = 65,00 M2 (VARIOS NIVELES)

5.3 CUADRO DE ALÍCUOTAS

UNIDAD	USO	NIVEL/m	PISO	ÁREA CONSTR.	ALICUOTA %	ÁREA LIBRE	ALICUOTA A %	ÁREA M2 COMUNAL	ALICUOTA %	EXCLUSIVA M2
UNIDAD 1	LOCAL COMERCIAL "B-1"	Nv+0,00 m	PLANTA BAJA (CALLE)	84,36 m2	13,52%			65,00 m2 CIRCULACION PEATONAL (Varios Niveles)	13,52%	316,09 m2 (25,55%)
	VIVIENDA "B-2"	Nv-2,52 m	SUB SUELO	77,22 m2	12,37%				12,37%	
	VIVIENDA "B-3"	Nv+2,52 m	PLANTA ALTA	77,88 m2	12,47%				12,47%	
	VIVIENDA "C" (2 PISOS)	Nv-5,20 m	P.B. Y P.A.	177,42 m2	28,44%				28,44%	921,23 m2 (74,45%)
	PATIO	Nv-5,60 m				144,02 m2	14,96%			
UNIDAD 2	VIVIENDA "A1"	Nv+0,00 m	PLANTA BAJA	103,59 m2	16,60%				16,60%	1237,32 m2 (100%)
	VIVIENDA "A2"	Nv-3,20 m	PLANTA SUB SUELO	103,59 m2	16,60%				16,60%	
	PATIO	Nv-5,60 m				818,80m2	85,04%			
TOTAL				624,01 m2	100%	962,82 m2	100%			

5.4 CUADRO DE LINDEROS

UNIDAD	USO	PISO Nv.	AREA m2	LINDERACION DE VIVIENDAS			
				NORTE	SUR	ESTE	OESTE

UNIDAD 1	LOCAL COMERCIAL "B-1"	Nv+0,00 m (CALLE P.B.)	84,36 m ²	INSTITUTO MANUEL GALECIO EN 9,60 M	GRADAS DE INGRESO A LA UNIDAD 2 EN 9,60 M	AV. A.J. PONTON EN 8,80 M	VIVIENDA "C" DE UNIDAD 1 EN 8,80 M
	VIVIENDA "B-2"	Nv-2,52 m (SUB SUELO)	77,22 m ²	INSTITUTO MANUEL GALECIO EN 8,80 M	GRADAS DE INGRESO A LA UNIDAD 2 EN 8,80 M	AV. A.J. PONTON EN 8,80 M	VIVIENDA "C" DE UNIDAD 1 EN 8,80 M
	VIVIENDA "B-3"	Nv+2,52 m (P.A.)	77,83 m ²	INSTITUTO MANUEL GALECIO EN 8,85 M	GRADAS DE INGRESO A LA UNIDAD 2 EN 8,85 M	AV. A.J. PONTON EN 8,80 M	VIVIENDA "C" DE UNIDAD 1 EN 8,80 M
	VIVIENDA "C" (2 PISOS)	Nv-5,20 m	177,42 m ²	INSTITUTO MANUEL GALECIO EN 10,00 M	PATIO DE UNIDAD 2 EN 10,00 M	VIVIENDA "B" DE UNIDAD 1 EN 8,80 M	PATIO DE UNIDAD 1 EN 8,80 M
UNIDAD 2	VIVIENDA "A1"	Nv+0,00 m	103,59 m ²	GRADAS INGRESO UNIDAD 2 EN 11,65 M	ROSA LEON EN 11,65 M	AV. A.J. PONTON EN 9,00 M	PATIO DE UNIDAD 2 EN 9,00 M
	VIVIENDA "A2"	Nv-3,20 m	103,59 m ²	GRADAS INGRESO UNIDAD 2 EN 11,65 M	ROSA LEON EN 11,65 M	AV. A.J. PONTON EN 9,00 M	PATIO DE UNIDAD 2 EN 9,00 M
TOTAL			624,01 M ²				

Lo que me permito comunicar para fines legales pertinentes.

Atentamente.

Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA