

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ. Nº SCM-2022-0160-R.**

Alausí, 27 de septiembre 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 27 de septiembre 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 20 de julio de 2022, el Sr. Vallejo Palomeque Jorge Antonio solicita la revisión y aprobación de la propiedad horizontal en el inmueble de su propiedad, ubicado en Aypan, parroquia Matriz. **Que**, mediante Informe Técnico Nro. ALAUSI-DP-POT-2022-1054-M, de fecha 20 de julio de 2022 se emite el informe de análisis jurídico suscrito por la Abg. Ariana Sthefania Flores Heredia, en calidad de Analista Jurídico 3, a través del cual menciona "no se encuentran observaciones dentro del proceso" y "cumple con todos los requisitos legales". **Que**, mediante Informe N° 001-PROPIEDAD HORIZONTAL-MABL-CUR-GADMCA-2022, de fecha 7 de septiembre de 2022, el Arq. Carlos Navarrete Jefe de Control Urbano y rural, 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 alcútas 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, alcúotas y linderos, salvo mejor criterio técnico. **Que**, mediante Memorando N° ALAUSI-AJ-PSD-2022-0057-J, de fecha 19 de septiembre de 2022, la Ab. Rocío Yánez Procuradora Síndica del GADMCA emite el criterio jurídico en el cual señala: 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. 001-MABL-CUR-GADMCA-2022 y adicionalmente aprueba los planos arquitectónicos para la declaratoria de propiedad horizontal. Que la documentación 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 "Miravalle" ubicado en la parroquia matriz, cantón Alausí, Av. Los Lausies, justo en la parte posterior de la Esc. Manuel María Sánchez, cuya superficie real es de trescientos ochenta metros cuadrados con sesenta centímetros cuadrados; dentro de los siguientes linderos actuales: Norte: con en 20.70m, terrenos de pedro Yunda; Sur: en 20.70m, terreno de Vicente Cando; Este: en 18.40m escuela Manuel María Sanchez; Oeste: en 18.40m, calle publica; con área total de 380.60m².

5. RECOMENDACIONES: Revisado el expediente remitido por la Jefatura de Control Urbano y Rural del administrado Jorge Antonio Vallejo Palomeque, 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, en especial a lo puntual para la Regula las Urbanizaciones, Fraccionamientos o Subdivisiones, Usos y Edificaciones de cantón Alausí, 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 Ordenanza en mención. 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. 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 lote de terreno signado con el número TRES, de la superficie de trescientos ochenta metros con sesenta centímetros cuadrados, comprendidos bajo los siguientes linderos y dimensiones actuales: Por el norte, en veinte metros setenta centímetros terreno de Pedro Yunda; por el sur, en veinte metros setenta centímetros, terreno de Vicente Cando, por el este en dieciocho metros cuarenta centímetros, Escuela Manuel María Sánchez, y, por el oeste, en dieciocho metros cuarenta centímetros calle publica, ubicado en el sector de Aipan, de la parroquia

Matriz, cantón Alausí, perteneciente a los cónyuges Jorge Antonio Vallejo Palomeque y María Isabel Marfetan Medina, predio con clave catastral N° 06025010410511309000000000, Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal denominado “**CONJUNTO HABITACIONAL MIRAVALLE**”, comprendido en las siguientes: Áreas, alcuotas, linderos:

CUADRO No. 1 CUADRO DE AREAS										
CONJUNTO HABITACIONAL "MIRAVALLE"										
CUADRO DE AREAS										
PROPIETARA					VALLEJO PALOMEQUE JORGE ANTONIO					
CLAVA CATASTRAL					'060250104105113090000000000					
NÚMERO DE PREDIO:					N° 3					
UBICACIÓN					AV. LOS LAUSIES (detrás de la Esc. Manuel María Sanchez)					
ÁREA DEL TERRENO (m2)					380,60					
Piso	DENOMINACION	Descripción	Nivel	Área Cubierta (m2)	Área Abierta (m2)	Unidades	Área Útil (AU)	Área No Computable (ANC)		Área Bruta (AB)
								Área Construida	Área Abierta	
PLANTA BAJA	CASA N°1	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,83		1	46,83			46,83
		PATIO POSTEIOR	´+0,20tm		38,38	1			38,38	
		PATIO FRONTAL	´+0,00tm		18,64	1			18,64	
		PORCHE	´+0,20tm	5,72		1		5,72		5,72
		PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°1	´+0,00tm		18,63	1			18,63	
	CASA N°2	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,91		1	46,91			46,91
		PATIO POSTEIOR	´+0,20tm		37,82	1			37,82	
		PATIO FRONTAL	´+0,00tm		18,64	1			18,64	
		PORCHE	´+0,20tm	5,72		1		5,72		5,72
		PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°2	´+0,00tm		18,01	1			18,01	
	CASA N°3	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,83		1	46,83			46,83
		PATIO POSTEIOR	´+0,20tm		37,14	1			37,14	
		PATIO FRONTAL	´+0,00tm		18,64	1			18,64	
		PORCHE	´+0,20tm	5,72		1		5,72		5,72
		PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°3	´+0,00tm		17,25	1			17,25	

PLANTA ALTA	CASA N°1	AREA INTIMA	´+3,10tm	51,24		1	51,24			51,24	
	CASA N°2	AREA INTIMA	´+3,10m	51,33		1	51,33			51,33	
	CASA N°3	AREA INTIMA	´+3,10m	51,37		1	51,37			51,37	
TOTAL PLANTA BAJA - VARIOS NIVELES							15,00	140,57	17,16	223,15	157,73
TOTAL OTRAS PLANTAS - VARIOS NIVELES							3,00	153,94	0,00	0,00	153,94
TOTAL GENERAL DEL PROYECTO							18,00	294,51	17,16	223,15	311,67
ÁREA DEL TERRENO (m2):							380,60				
COS PB (%):							36,93				
COS TOTAL (%):							77,38				

CUADRO No. 2	
CUADRO DE ALÍCUOTAS	
CONJUNTO HABITACIONAL "MIRAVALLE"	
PROPIETARIO	VALLEJO PALOMEQUE JORGE ANTONIO
CLAVA CATASTRAL	'0602501041051130900000000000
NÚMERO DE PREDIO:	N° 3
UBICACIÓN	AV. LOS LAUSIES (detrás de la Esc. Manuel Maria Sanchez)
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m²):	380,60
	ÁREA LOTE (m2)
	380,60

Número Alícuota	UNIDAD	UBICACIÓN	Uso / Denominación	Nivel	Área Construida	AREA TOTAL	Área Abierta	Alícuota Parcial	Alícuota Total
1	CASA N°1	PLANTA BAJA	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,83	103,79	0,00	8,7562	33,5515
			PATIO POSTEIOR	´+0,20tm	0,00		38,38	7,1763	

			PATIO FRONTAL	´+0,00tm	0,00		18,64	3,4853	
			PORCHE	´+0,20tm	5,72		0,00	1,0695	
			PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°1	´+0,00tm	0,00		18,63	3,4834	
		PLANTA ALTA	AREA INTIMA	´+3,10tm	51,24		0,00	9,5808	
2	CASA N°2	PLANTA BAJA	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,91	103,96	0,00	8,7712	33,3626
			PATIO POSTEIOR	´+0,20tm	0,00		37,82	7,0715	
			PATIO FRONTAL	´+0,00tm	0,00		18,64	3,4853	
			PORCHE	´+0,20tm	5,72		0,00	1,0695	
			PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°2	´+0,00tm	0,00		18,01	3,3675	
		PLANTA ALTA	AREA INTIMA	´+3,10m	51,33		0,00	9,5976	
3	CASA N°3	PLANTA BAJA	AREA SOCIAL	´+0,40tm	46,83	103,92	0,00	8,7562	33,0859
			PATIO POSTEIOR	´+0,20tm	0,00		37,14	6,9444	
			PATIO FRONTAL	´+0,00tm	0,00		18,64	3,4853	

			PORCHE	´+0,20tm	5,72		0,00	1,0695
			PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°3	´+0,00tm	0,00		17,25	3,2254
		PLANTA ALTA	AREA INTIMA	´+3,10m	51,37		0,00	9,6051

			TOTAL	311,67		223,15	100,0000	100,0000
			TOTAL	534,82				

CUADRO No. 3 CUADRO DE LINDEROS			
CONJUNTO HABITACIONAL "MIRAVALLE"			
PROPIETARIO	VALLEJO PALOMEQUE JORGE ANTONIO		
CLAVA CATASTRAL	´0602501041051130900000000000		
NÚMERO DE PREDIO:	N° 3		
UBICACIÓN	AV. LOS LAUSIES (detras de la Esc. Manuel María Sánchez)		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m2):	380,60		

Número	Descripción	Nivel	Alícuota Parcial	Norte	Sur	Este	Oeste	Arriba	Abajo
1	CASA N°1	+0,40tm	33,5515	Con CASA N°2 en 20,70 m	Con prop. De Vicente Cando en 20,70m	Con Esc. Manuel Maria Sanchez en 6,23 m	Con calle publica S/N en 6,23m	Con cielo abierto en 128,20 m2	Con suelo natural En 128,20 m2
2	CASA N°2	+0,40tm	33,3626	Con CASA N°3 en 20,70 m	Con CASA N°1 en 20,70 m	Con Esc. Manuel Maria Sanchez en 6,14 m	Con calle publica S/N en 6,14 m	Con cielo abierto en 127,10 m2	Con suelo natural En 127,10 m2
3	CASA N°3	+0,40tm	33,0859	Con prop. Del Sr. Pedro Yunga en 20,70 m	Con CASA N°2 en 20,70 m	Con Esc. Manuel Maria Sanchez en 6,03 m	Con calle publica S/N en 6,03 m	Con cielo abierto en 125,58 m2	Con suelo natural En 125,58 m2
TOTAL ALÍCUOTA			100,0000						

CUADRO No. 3 CUADRO DE AREAS DE SERVIDUMBRE DE PASO "CONJUNTO HABITACIONAL CALLE LARGA"	
PROPIETARIA	VALLEJO PALOMEQUE JORGE ANTONIO
CLAVA CATASTRAL	0602501041051130900000000000

NÚMERO DE PREDIO: N° 3				
UBICACIÓN FALSO				
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m²):	380,60			
	<table border="1"> <tr> <td><i>ÁREA LOTE (m2)</i></td> <td><i>SERVIDUMBRE DE PASO</i></td> </tr> <tr> <td>380,60</td> <td>171,77</td> </tr> </table>	<i>ÁREA LOTE (m2)</i>	<i>SERVIDUMBRE DE PASO</i>	380,60
<i>ÁREA LOTE (m2)</i>	<i>SERVIDUMBRE DE PASO</i>			
380,60	171,77			

Número	UBICACIÓN	Uso / Denominación	Nivel	Área Abierta - Cubierta	Total Áreas Comunes
1	PLANTA BAJA GENERAL TOTAL	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!
1	PLANTA BAJA CASA PRINCIPAL	AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO	#¡REF!	40,55	40,55
2	PLANTA BAJA CASA N°1	AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO	#¡REF!	35,11	35,11
3	PLANTA BAJA CASA N°2	AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO	#¡REF!	40,69	40,69
4	PLANTA BAJA CASA N°3	AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO	#¡REF!	44,12	44,12
5	PLANTA BAJA CASA N°4	AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO	#¡REF!	11,30	11,30
TOTALES				171,77	171,77

Lo que me permito comunicar para fines legales pertinentes.

Atentamente.

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