

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ. Nº SCM-2023-0024-R.**

Alausí, 07 de marzo de 2023.

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 martes 07 de marzo de 2023, 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 Resolución de la Comisión del Centro Histórico, Sitios y Bienes Históricos de la Ciudad de Alausí N° 008-2022, se Resuelve dar por conocido el anteproyecto arquitectónico del Sr. Mario Cabezas Contreras, ubicado en las calles Simón Bolívar y 10 de Agosto, ciudad de Alausí, y autorizar al propietario que continúe con el procedimiento respectivo de aprobación en los departamentos municipales correspondientes, considerando el Informe Técnico 027-JP-2022-GADMCA-HV, de fecha 25 de julio del año actual y la normativa vigente. Que, mediante Oficio S/N de fecha 09 de diciembre del 2022 la Sra. María del Rosario Cabezas Cuadrado solicitó al Jefe de Control Urbano y Rural, la aprobación del análisis de propiedad horizontal del inmueble de mi propiedad, ubicación calle Bolívar y 10 de Agosto Esq. - sector Parque 13 de Noviembre-barrio Simón Bolívar- parroquia Matriz-cantón Alausí-provincia Chimborazo. Que, del certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Alausí, certifica que la señora María del Rosario Cabezas Cuadrado es dueña de un bien ubicado en la parroquia matriz del cantón Alausí dentro de los siguientes linderos: Frente, calle Simón Bolívar; fondo: propiedad de Deifilio Arboleda y pared divisoria; un lado, calle 10 de Agosto; otro lado, pared medianera con propiedad de Jorge Ortega. Que, se ha adjuntado el Informe Técnico de Evaluación Estructural de la Residencia de la familia Cabezas, suscrito por la Ing. Teresa Saez Paguay. Que, mediante Informe Técnico DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SYS EGOB. No-39781, el Arq. Carlos Navarrete Jefe de Control Urbano y Rural y la Arq. Laura Montoya Directora de Planificación y Proyectos señalan: 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, alcuotas y linderos, salvo mejor criterio técnico. Que, mediante Memorando Nro. ALAUSI-AJ-PSD-2023-0007-J, de fecha Alausí 01 de marzo 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 favorable de Declaratoria en Propiedad Horizontal SYS EGOB. N°- 39781 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 "Residencia Cabezas" ubicado Calle Bolívar y 10 De Agosto Esq. – Sector Parque 13 de Noviembre- barrio Simón Bolívar -parroquia Matriz-Cantón Alausí-Provincia Chimborazo, cuya superficie real es de ciento noventa y nueve metros cuadrados con noventa centímetros cuadrados; dentro de los siguientes linderos actuales: Por el frente, calle Simón Bolívar; por el fondo: propiedad de Deifilio Arboleda y pared divisoria, por el un lado, calle 10 de agosto; y, por el otro lado, pared medianera con propiedad de Jorge Ortega. 5. RECOMENDACIONES: Revisado el expediente remitido por la Jefatura de Control Urbano y Rural del administrado Srs. María del Rosario Cabezas Cuadrado y Mario Pompeyo Cabezas Contreras, según el Informe Técnico remitido por el Jefe de Control Urbano y Rural y el informe jurídico emitido con MEMORANDO Nro. ALAUSI-DP-POT-2023-0008-M de Alausí, 10 de enero de 2023; 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 Regular 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 Casa y sitio, ubicado en la parroquia Matriz, cantón Alausí, con un área de 199,90 metros cuadrados, comprendidos bajo los siguientes linderos: Frente calle Simón Bolívar; fondo, propiedad de Deifilio Arboleda y pared divisoria; un lado calle 10 de Agosto; Otro lado, pared medianera con propiedad de Jorge Ortega; predio con clave catastral N° 060250101101109002000000000; perteneciente a: Cabezas Contreras Mario Pompeyo, Noboa Cuadrado Gilma Lucia 55%; y Cabezas Cuadrado María del Rosario y Santiago Dustin Alban Palacios correspondiente al 45%. Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal denominado "RESIDENCIA DE LA FAMILIA CABEZAS", comprendido en las siguientes: Áreas, alícuotas, linderos:

CUADRO No. 1 CUADRO DE AREAS										
PROYECTO "RESIDENCIA CABEZAS"										
CUADRO DE AREAS										
PROPIETARA					CABEZAS MARIA DEL ROSAIO - CABEZAS MARIO					
CLAVA CATASTRAL					'060250101101109002000000					
NÚMERO DE PREDIO:					PARQUE 13 DE NOVIEMBRE					
UBICACIÓN					CALLE BOLIVAR Y 10 DE AGOSTO					
ÁREA DEL TERRENO (m²)					199.90					
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	82.58		1	82.58			82.58
		PATIO CENTRAL EXCLUSIVO CASA N°1	´+1,46m		29.92	1			29.92	
	CASA N°2	AREA SOCIAL	´+2,72tm	64.42		1	64.42			64.42
		PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°2	´+2,72tm	22.98		1		22.98		22.98
PLANTA ALTA	CASA N°1	AREA INTIMA	´+2,72tm	85.40		1	85.40			85.40
	CASA N°2	AREA INTIMA	´+5,24m	87.40		1	87.40			87.40
TERRAZA ACCESIBLE	CASA N°1	AREA ABIERTA (TERRAZA)	´+5,24m		56.57	1			56.57	
		TAPAGRADA BODEGA	´+5,24m	28.61		1		28.61		28.61
	CASA N°2	AREA ABIERTA (TERRAZA)	´+7,76m		60.10	1			60.10	
		TAPAGRADA BODEGA	´+7,76m	27.35		1		27.35		27.35
TOTAL PLANTA BAJA - VARIOS NIVELES						4.00	147.00	22.98	29.92	169.98
TOTAL OTRAS PLANTAS - VARIOS NIVELES						2.00	172.80	0.00	0.00	172.80
TOTAL GENERAL DEL PROYECTO						6.00	319.80	78.94	146.60	398.74
ÁREA DEL TERRENO (m²):						199.90				
COS PB (%):						73.54				
COS TOTAL (%):						159.98				

CUADRO No. 2
CUADRO DE ALÍCUOTAS

PROYECTO "RESIDENCIA CABEZAS"

PROPIETARIO CABEZAS MARIA DEL ROSAIO - CABEZAS MARIO

CLAVA CATASTRAL '060250101101109002000000

SECTOR PARQUE 13 DE NOVIEMBRE

UBICACIÓN CALLE BOLIVAR Y 10 DE AGOSTO

ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m²):

199.90

ÁREA LOTE (m2)

199.90

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	82.58	196.59	0.00	15.1431	51.9104
			PATIO CENTRAL EXCLUSIVO CASA N°1	'+1,46m	0.00		29.92	5.4867	
		PLANTA ALTA	AREA INTIMA	'+2,72tm	85.40		0.00	15.6601	
		TERRAZA ACCESIBLE	AREA ABIERTA (TERRAZA)	'+5,24m			56.57	10.3742	
			TAPAGRADA BODEGA	'+5,24m	28.61		0.00	5.2463	
2	CASA N°2	PLANTA BAJA	AREA SOCIAL	'+2,72tm	64.42	202.15	0.00	11.8129	48.0896
			PARQUEADERO EXCLUSIVO CASA N°2	'+2,72tm	22.98		0.00	4.2139	
		PLANTA ALTA	AREA INTIMA	'+5,24m	87.40		0.00	16.0268	
		TERRAZA ACCESIBLE	AREA ABIERTA (TERRAZA)	'+7,76m	0.00		60.10	11.0207	
			TAPAGRADA BODEGA	'+7,76m	27.35		0.00	5.0153	

TOTAL	398.74		146.60	100.0000	100.0000
TOTAL	545.34				

**CUADRO No. 3 CUADRO DE ALÍCUOTAS
PROYECTO "RESIDENCIA CABEZAS"**

PROPIETARIO	CABEZAS MARIA DEL ROSAIO - CABEZAS MARIO		
CLAVA CATASTRAL	'060250101101109002000000		
SECTOR	PARQUE 13 DE NOVIEMBRE		
UBICACIÓN	CALLE BOLIVAR Y 10 DE AGOSTO		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m²):	199.90	AREA LOTE (m ²)	
		199.90	
AREAS COMUNALES			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m²):	199.90	SERVIDUMBRE DE PASO	
		0.00 m ²	0.00 m ²

Número	UBICACIÓN	Uso / Denominación	Nivel	Área Abierta - Cubierta	Total Áreas Comunes
1	EL PROYECTO RESIDENCIAL NO PRESENTA AREAS COMUNALES NI PASOS DE SERVIDUMBRE / LAS VIVENDAS SON TOTALEMENTE INDEPENDIENTES			0.00	0.00

CUADRO No. 4
CUADRO DE LINDEROS

PROYECTO "RESIDENCIA CABEZAS"

PROPIETARIO		CABEZAS MARIA DEL ROSAIO - CABEZAS MARIO							
CLAVA CATASTRAL		'060250101101109002000000							
SECTOR		PARQUE 13 DE NOVIEMBRE							
UBICACIÓN		CALLE BOLIVAR Y 10 DE AGOSTO							
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m2):			199.90						
Número	Descripción	Nivel	Alícuota Parcial	Norte	Sur	Este	Oeste	Arriba	Abajo
1	CASA N°1	+0,40tm	51.9104	Con CALLE 10 DE AGOSTO en 14,65 m	Con prop. De HDROS. DE JORGE ORTEGA 18,91m	Con CASA N°2 en 9,49 m	Con calle SIMON BOLIVAR en 3,38m	Con cielo abierto en 113,11 m2	Con suelo natural En 113,11 m2
2	CASA N°2	+2,72tm	48.0896	Con CALLE 10 DE AGOSTO en 9,30 m	Con prop. De HDROS. DE JORGE ORTEGA 9,30m	Con PROP. DE DEIFILIO ARBOLEDA en 11,91 m	Con PATIO EXCLUSIVO DE LA CASA N°1 en 9,48 m	Con cielo abierto en 87,40 m2	Con suelo natural En 87,40 m2
TOTAL ALÍCUOTA			100.0000						

Lo que me permito comunicar para fines legales pertinentes.

Atentamente.

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