

RESOLUCIÓN Nro. 004-CMCH-SO-2024

*EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN EL CHACO*

CONSIDERANDO

Que, el literal l) del numeral 7) del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador señala que, *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”*;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, 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. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;

Que, el artículo 227 de la carta magna dispone: *“...La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación...”*;

Que, uno de los fines del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, es el contemplado en el literal f) del artículo 4 del COOTAD, que dice: *“...f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias...”*

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial...”*;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización señala que, al concejo municipal le corresponde: a) 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 Art. 318 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: *“Los consejos regionales y los concejos metropolitanos y municipales sesionarán ordinariamente cada ocho días. Los consejos provinciales y el Consejo de Gobierno de la provincia de Galápagos lo harán al menos una vez al mes. Las juntas parroquiales rurales se reunirán dos veces al mes como mínimo. En todos los casos, la convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado se realizará con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten (...)”*;

Que, el At. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, **por una sola vez**, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. **Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.** La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;*

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.”;*

Que, el artículo 473 del COOTAD expresa: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*

Que, en la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo en su Art. 424, establece *“Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola*

vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”;

Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su Art.1 establece “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 condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales. Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio. Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja. Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes”;

Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su Art.4 establece “Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”;

Que, en el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón El Chaco, se dispone en su Art. 157.- Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alícuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos. La propiedad horizontal es aplicable: a) Sobre varios pisos de un edificio. b) Departamentos. c) Departamentos o locales en casas de un solo piso. d) Locales. e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectado y accesible desde un espacio público. Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza;

Que, en el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón El Chaco, se dispone en su Art. 158.- Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a lo Ley de

Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal. Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada. Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación;

Que, en el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón El Chaco, se dispone en su Art. 159.- De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal. No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras: 1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes, 2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión;

Que, en el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón El Chaco, se dispone en su Art. 160.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. - Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación del GADMCH: a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigida al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADMCH; b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación; c) Informe de aprobación de planos; d) Autorización de construcción; e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original); f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios; g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse; h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales); i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad; j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y, k) Reglamento interno;

Que, en el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón El Chaco, se dispone en su Art. 161.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. - El Director de Planificación o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal;

Que, el mediante solicitud No. 0001043, la señora Elvia Umbelina Sanchez, solicita la aprobación de la propiedad horizontal del inmueble de su propiedad ubicado en la Vía a San Juan, del Cantón El Chaco, Provincia de Napo, inmueble que, según se desprende del certificado conferido por la señora Registradora de la Propiedad, fue adquirido por compra otorgada a su favor por el señor licenciado Mariano Humberto Tamayo Suquillo, mediante escritura celebrada el 23 de abril de 1996, en la Notaría

Pública del Cantón Quijos a cargo de la señora Enma Baquero Garcés; inscrita, en el Registro de la Propiedad del cantón El Chaco, el 23 de febrero de 1999, en el Libro “Registro de la Propiedad”, Tomo RP10 año 1999, con la partida No. 22 a folios 18 y vuelta, con la serie S/N del Repertorio del año 1999. Sobre el inmueble no pesa gravamen alguno;

Que, el informe técnico No. INF-223-OT-23, suscrito por el arquitecto Byron Cruz, Coordinador de Planeamiento Físico y PDOT de fecha 28 de noviembre de 2023, en la parte pertinente señala: “Toda vez que la propuesta presentada para declaratoria de propiedad horizontal, cumple con los requerimientos establecidos en el PUGS, en los Art. 157, 158, 159, así como las condiciones técnicas requeridas para este tipo de procesos, se recomienda efectuar la Declaratoria de Propiedad Horizontal de las áreas edificadas del predio de clave catastral No - 1504500103036010000, de propiedad de los cónyuges Sr.-Anibal Guaigua y Sra. Elvia Sánchez. En lo referente al área verde esta se encuentra incluida dentro de las áreas de propiedad comunal. La individualización de las áreas declaradas, deberán observar la información Planimétrica, así como de linderos y alícuotas establecidas para cada unidad, además deberá contener los equipamientos de las áreas verdes y comunales establecidas en la propuesta. En lo referente a la asignación de las claves catastrales, estas estarán en función a lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 017-20, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su Art.-10, literal, g. el mismo que dice: Artículo: 10.- Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones: g. En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz. y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente.”.

Que, mediante oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0186-OFI de fecha 21 de diciembre del 2023, la señora Procuradora Sindica concluye *“Con fundamento en las disposiciones legales citadas, en base al informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; Procuraduría Sindicatura considera procedente que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, mediante acto normativo, en uso de la atribución conferida por el literal x) del artículo 57 del COOTAD que establece: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”; en concordancia con lo previsto en La Ley, Reglamento de Propiedad Horizontal y Ordenanza del Plan de uso y gestión de suelo del cantón de El Chaco, apruebe la Propiedad Horizontal solicitada por la señora Elvia Umbelina Sanchez y los planos respectivos. La Resolución será protocolizada en una notaría pública e inscrita en el Registro de la propiedad. En lo referente a la asignación de las claves catastrales, estas estarán en función a lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 017-20, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Art. -10, literal, g, que establece: “Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones: g. En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz. y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente”;*

Que, en la convocatoria de sesión ordinaria **Nro. 001-SO-2024**, de fecha **08 de enero del 2024**, consta en el **Séptimo Punto** del orden del día; **Análisis, conocimiento y aprobación del Oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0186-OFI suscrito por la Abg. Araceli Zarría, Procuradora Síndica; para la aprobación de propiedad horizontal del predio propiedad a la familia Guaigua Sánchez, ubicado en el barrio San Juan, del cantón El Chaco;**

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7 del COOTAD, el Concejo Municipal de El Chaco, en **Sesión Ordinaria realizada el 10 de enero del 2024**, por unanimidad de sus miembros.

ART. 1.- APROBAR EL OFICIO NRO. GADMCH-PS-2023-0186-OFI SUSCRITO POR LA ABG. ARACELI ZARRIA; PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PREDIO PROPIEDAD A LA FAMILIA GUAIGUA SÁNCHEZ, UBICADO EN EL BARRIO SAN JUAN, DEL CANTÓN EL CHACO.

ART. 2.- APROBAR EL INFORME NRO. INF-223-OT-23, SUSCRITO POR EL ARQ. BYRON CRUZ, COORDINADOR DE PLANEAMIENTO FÍSICO Y PDOT; EL MISMO QUE CUENTA CON LOS NUEVOS LINDEROS, SUPERFICIE, DIMENSIONES Y PLANIMETRÍA ANEXA; ASI COMO LOS PLANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLICITADA POR LA FAMILIA GUAIGUA SÁNCHEZ.

ART. 3.- LA UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS SERÁ LA RESPONSABLE DE LA EMISIÓN DE LAS CLAVES CATRASTRALES CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO MINISTERIAL 017-20, EMITIDO POR EL MIDUVI.

ART. 4.- AUTORIZAR LA ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA EN CONCORDANCIA CON LO PREVISTO EN LA LEY Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOS ASPECTOS DE ORDEN LEGAL Y TÉCNICO DEBERÁN OBSERVAR LAS NORMAS LEGALES APLICABLES PARA ESTE TIPO DE TRÁMITES. LA RESOLUCIÓN SERÁ PROTOCOLIZADA EN UNA NOTARÍA PÚBLICA.

ART. 5.- EL PRESENTE EXPEDIENTE DE SUBDIVISIÓN ARCHÍVESE EN LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO.-

Lo Certifico. -

El Chaco, 10 de enero del 2024.

Documento firmado electrónicamente

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA DE CONCEJO