

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO, REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO CANTONAL, QUE SE CELEBRA, EL DÍA VIERNES DIECINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.....**

**ACTA No. 003-2024**

En la ciudad de Santa Rosa, a los diecinueve días del mes de enero del año dos mil veinticuatro a las 10h00, previa convocatoria realizada por el Mgs. Larry Ronald Vite Cevallos, Alcalde del Cantón, se constituyeron en la sala de la Alcaldía los señores, Mgs. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, vicealcaldesa del cantón, Señor Pedro Lucas Aragundi Lozano, Mgs. Fabiola Vanessa Durán Ganchoza, Señora Brigitte Mercedes Godoy Andrade, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, Señor Javier Alexander Medina Noblecilla, y Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, Concejales Principales del Cantón. Actúa en la Secretaría General la Mgs. Patsy Lisette Jácome Calle, Secretaria General, para tratar el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

1. Instalación de la Sesión de Concejo Cantonal por parte del Mgs. Larry Vite Cevallos, Alcalde del Cantón.
2. Conocimiento y Resoluciones sobre Informes Técnicos, Jurídicos y Lectura de Comunicaciones.
3. Informe del señor alcalde.
4. Clausura.

Interviene la Señora Secretaria General, Mgs. Patsy Jácome Calle, quien procede a dar lectura de la delegación que el señor Mgs. Larry Vite Cevallos, Alcalde del Cantón realiza a la Magister Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Vicealcaldesa del Cantón, mediante memorando Nro. GADM SR-ALCA-2024-0112-M-DG, de fecha 18 de enero del 2024, suscrito por el Mgs. Larry Vite Cevallos, Alcalde del cantón, en el que indica textualmente lo siguiente: Por motivo de Agenda de Trabajo y compromisos adquiridos, me es imposible presidir en calidad de Alcalde del Cantón la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal, convocada. Con los antecedentes expuestos, con comedimiento y respeto, por este documento me encuentro delegando a usted, en calidad de Vicealcaldesa del Cantón presida las dos sesiones de Concejo de conformidad con el Orden del día establecido para el caso, así como también tome Resolución sobre los Puntos materias de la presente Convocatoria.

Señora Vicealcaldesa, existe el respectivo quorum reglamentario, para que se proceda con la sesión ordinaria.



Interviene la señora vicealcaldesa, Mgs. Sandy Gonzaga Añazco, quien dice: buenos días compañeros, está el orden del día, para que sea aprobado, o reformarlo si hubiere el caso, sí no para poder continuar con la sesión de concejo.

Interviene la Señora Secretaria General, Mgs. Patsy Jácome Calle, quien informa que el orden del día establecido ha sido aprobado por unanimidad, por tal motivo proceda señora vicealcaldesa con la instalación de la sesión.

**PRIMER PUNTO: Instalación de la Sesión de Concejo Cantonal por parte de la Mgs. Sandy Gonzaga Añazco, vicealcaldesa del cantón.**

Interviene la señora Vicealcaldesa Mgs. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, quien dice: compañeros buenos días, gracias por estar presente, en la sesión de concejo, queda instalada la sesión de concejo, conforme lo determina el COOTAD, continúe estimada secretaria.

**SEGUNDO PUNTO: Conocimiento y Resolución sobre Informes Técnicos, Jurídicos y Lectura de Comunicaciones.**

Interviene la Señora Secretaria General Abg. Patsy Jácome Calle, quien dice: Señora vicealcaldesa, Señores Concejales en este punto tenemos, tres **(3)** carpetas, que pertenecen dos **(2)** a Unificación de Predios y una **(1)** Régimen de Propiedad Horizontal, las mismas que en su momento fueron analizadas por los Miembros de la Comisión de Terreno, Presidido por el señor Pedro Lucas Aragundi Lozano, en calidad de Presidente, Mgs. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Miembro de la Comisión, y del Sr. Javier Alexander Medina Noblecilla, miembro de la comisión, quienes con base a los Informes Técnicos y Jurídicos emitidos por los funcionarios competentes del GAD Municipal, se sugiere al Concejo Cantonal en Pleno bajo la responsabilidad de la comisión de terrenos del concejo municipal, se dé la Aprobación de las carpetas que se detalla a continuación:

- 1. SR. ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO.- UNIFICACIÓN DE PREDIOS.**
- 2. SR. ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA.- UNIFICACIÓN DE PREDIOS.**
- 3. SR. GEOVANNY GUSTAVO AJAVI MONTALVÁN, CON PODER ESPECIAL DEL SEÑOR ALEX ANDRÉS AJAVI MONTALVÁN.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**1. ING. ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO.- Unificación de Predios**

Se da lectura al memorando No. **GADMSR-SGEN-2024-0130-M-GD**, de fecha **11 de enero del 2024**, suscrito por el Tnlgo. Alonso Alvear Correa, Técnico de archivo, quien hace la entrega de una (01) carpeta, la misma que fue revisada para ser tratada en Sesión de Concejo y proceder a dar el trámite de Unificación de Predios, la misma que a continuación se detalla.





**SR. ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO.- Unificación de predios.**

**UNIFICACIÓN DE PREDIOS.** - que la señora vicealcaldesa, pone a consideración del Concejo en pleno para su respectivo análisis y aprobación.

Se da lectura a la petición del señor **ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO**, quien mediante petición escrita de fecha **19 de diciembre del 2023**, dirigida a su autoridad, y por su intermedio, al Concejo Cantonal, solicitan se les autorice la **Unificación de predios** ubicado:

**PRIMER PREDIO:**

**Dirección:** Calle Publica entre calle O y calle P.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00

**Área del Terreno:** 200.00 m2

**SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle S.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000

**Área del Terreno:** 600.00 m2.

Se da lectura al **INFORME TÉCNICO**, correspondiente **Oficio No. 0686-UPUOT, de fecha 26 de diciembre del 2023**, correspondiente a la Unificación de predios, suscrito por el Ing. Richard Sancen Cely, Jefe de la Unidad de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la DPDC del GADMSR (e) y por el Ing. Roberto Sánchez Valarezo, Técnico de la Unidad Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la DPDC del GADMSR, donde se detalla las características del inmueble que se solicita la Unificación de predios.

**SOLICITANTE: ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO.**

**INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**(Registro de propiedad 15 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Publica entre calle O y calle P.



**Sector:** Cdla. El Bosque  
**Parroquia:** Santa Rosa  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00  
**Área del Terreno:** 200.00 m2  
**Excedente o diferencia del área del predio:**  
**Tipo de Predio:** urbano  
**Georeferenciación:** no existen  
**Cultivos:** no  
**Construcción existente:** no existen  
**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.  
**Sector:** Lot. El Bosque  
**Parroquia:** Santa Rosa  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00  
**Área del Terreno:** 200.00 m2  
**Excedente o diferencia del área del predio:**  
**Tipo de Predio:** urbano  
**Georeferenciación:** 4 coordenadas  
**Cultivos:** no  
**Construcción existente:** no existen  
**Uso del terreno:** Uso del suelo residencial R2 (PIT-SU 23)  
**Responsable técnico:**  
Ing. Willian Naranjo Araujo

**(Registro de propiedad 15 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle S.  
**Sector:** Cdla. El Bosque  
**Parroquia:** Santa Rosa  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000  
**Área del Terreno:** 600.00 m2.  
**Excedente o diferencia del área del predio:**  
**Tipo de Predio:** urbano  
**Georeferenciación:** no existen  
**Cultivos:** No



**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.

**Sector:** Lot. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000

**Área del Terreno:** 600.00 m<sup>2</sup>

**Excedente o diferencia del área del predio:** -0.1261 has. "Diferencia"

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Residencial R2(PIT-SU 23)

**Responsable técnico:**

Ing. Willian Naranjo Araujo

#### **Unificación de los Solares**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.

**Sector:** Lot. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-32-00

**Área del Terreno:** 800.00 m<sup>2</sup>.

#### **CONCLUSIONES:**

Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios de conformidad como lo establece el art. 483 del COOTAD, y al usuario seguir con los procesos de aclaración- actualización.

Se da lectura al **INFORME JURIDICO No. 001-2024**, de fecha **08 de enero del 2024**, suscrito por la Abg. Priscilla Valeria Campuzano Pérez, Procurador Síndico Municipal (E), sobre la Unificación de predios.





Abg. Priscilla Valeria Campuzano Pérez, **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL (E)**, previo conocimiento y resolución del Ilustre Concejo Cantonal de Santa Rosa; en uso de las facultades que me confiere el Art. 359 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el mismo que se encuentra vigente y de aplicación en el territorio el Ecuador desde el martes 19 de octubre del 2010, encontrándose publicado en el Registro Oficial 303 cuerpo legal que viene a reemplazar o derogar a la Ley Orgánica de Régimen Municipal expedida el 5 de diciembre del 2005 publicada en el Registro Oficial N. 159, emito el siguiente informe en derecho:

**PRIMERO:** Comparece el señor: **ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO**, quien, mediante petición escrita dirigida a su autoridad, y por su intermedio, al Concejo Cantonal, solicitan se les autorice la **UNIFICACIÓN DE DOS CUERPOS DE TERRENO**, de un predio ubicado:

**PRIMER PREDIO:**

**Dirección:** Calle Publica entre calle O y calle P.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00

**Área del Terreno:** 200.00 m2

**SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle S.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000

**Área del Terreno:** 600.00 m2.

**SEGUNDO: PRIMER PREDIO:** Consta del Certificado del Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Abg. Carlos Aníbal Castro Saavedra, de fecha 15 de diciembre del 2023, Ficha Registral No. **713**, Código Catastral: 07-12-01-02-06-48-10-00, se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Urbano. Propietario(s). NARANJO ARAUJO ANGEL ALEXANDER. PARROQUIA: SANTA ROSA. SOLAR. LINDEROS Y DIMENSIONES: NORTE: Calle publica, con 8,00 mts. SUR: Solar No. 25, con 8,00 mts. ESTE: Solar No. 14, con 25,00 mts. OESTE: Solar No. 09, con 25,00 mts. SOLAR ubicado en la calle Publica entre calle "O" y calle "F", sector ciudadela EL BOSQUE, cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de 200,00 m2.



Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**SEGUNDO PREDIO:** Consta del Certificado del Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Abg. Carlos Aníbal Castro Saavedra, de fecha 15 de diciembre del 2023, Ficha Registral No. **21.972**, Código Catastral: 07-12-01-02-06-48-011-000, se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Urbano. Propietario(s). NARANJO ARAUJO ANGEL ALEXANDER. PARROQUIA: SANTA ROSA. SOLAR. LINDEROS Y DIMENSIONES: NORTE: Calle Tercera Transversal, con 24,00 mts. SUR: Solares No. 24-23 y 22, con 24,00 mts. ESTE: Solar No. 14, con 25,00 mts. OESTE: Solar No. 10, con 25,00 mts. SOLAR ubicado localizado en la calle Tercera Transversal entre calle "O" y calle "S", ciudadela EL BOSQUE, cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de **600,00 m2**.

Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**TERCERO:** Del Memorando técnico No. 0686 UPUOT, del 26 de diciembre del 2023, suscrito por el Ing. Richard Sancen Cely, Jefe Unidad Planificación y Ordenamiento Territorial (S), Ing. Roberto Sánchez Valarezo Técnico de la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial (E), se detallan las características del inmueble que se solicita la **UNIFICACIÓN DE DOS CUERPOS DE TERRENOS** ubicados en la parroquia: Santa Rosa, de los cuales se va a unificar:

#### **INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

##### **Registro de propiedad 15 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Publica entre calle O y calle P.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00

**Área del Terreno:** 200.00 m2

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona



**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.

**Sector:** Lot. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-10-00

**Área del Terreno:** 200.00 m<sup>2</sup>

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** no existen

**Uso del terreno:** Uso del suelo residencial R2 (PIT-SU 23)

**Responsable técnico:**

Ing. Willian Naranjo Araujo

**(Registro de propiedad 15 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle S.

**Sector:** Cdla. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000

**Área del Terreno:** 600.00 m<sup>2</sup>.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.

**Sector:** Lot. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-011-000

**Área del Terreno:** 600.00 m<sup>2</sup>

**Excedente o diferencia del área del predio:** -0.1261 has. "Diferencia"

**Tipo de Predio:** urbano





**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Residencial R2(PIT-SU 23)

**Responsable técnico:**

Ing. Willian Naranjo Araujo

### **Unificación de los Solares**

**Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.

**Sector:** Lot. El Bosque

**Parroquia:** Santa Rosa

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-32-00

**Área del Terreno:** 800.00 m2.

**CONCLUSIONES:** Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios

Por los antecedentes legales y técnicos anteriormente expuestos y en uso de las Atribuciones legales determinadas del artículo 57, literal "X" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que determina las atribuciones del Concejo Municipal, y el artículo 483 del mismo cuerpo legal donde determina Integración de lotes, Procede se Apruebe y Autorice, la **UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS** a favor del señor: **ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO**.

Los señores Concejales analizan los Informes Técnico y de Jurídico presentados por el señor Jefe de Planificación Urbano y Ordenamiento Territorial y, Procuradora Síndica encargada, con base al contenido de los mismos y bajo su responsabilidad el Concejo Cantonal por Unanimidad **RESUELVE:** Aprobar y Autorizar al tenor de lo dispuesto en el art. 483 del COOTAD, la **UNIFICACIÓN DE LOS PREDIOS**, a favor del señor: **ÁNGEL ALEXANDER NARANJO ARAUJO**; **Dirección:** Calle Tercera Transversal entre calle O y calle P.; **Sector:** Lot. El Bosque; **Parroquia:** Santa Rosa; **Cantón:** Santa Rosa; **Código Municipal:** 07-12-01-02-06-48-32-00; **Área del Terreno:** 800.00m2., por lo que se sugiere continuar con el proceso.- **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 001-2024.**

## **2. SR. ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA.- UNIFICACIÓN DE PREDIOS**



Se da lectura al memorando No. **GADMSR-SGEN-2024-0129-M-GD**, de fecha **11 de enero del 2024**, suscrito por el Tnlgo. Alonso Alvear Correa, Técnico de archivo, quien hace la entrega de una (01) carpeta, la misma que fue revisada para ser tratada en Sesión de Concejo y proceder a dar el trámite de Unificación de Predios, la misma que a continuación se detalla.

**SR. ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA.- Unificación de predios.**

**UNIFICACIÓN DE PREDIOS.** - que la señora vicealcaldesa, pone a consideración del Concejo en pleno para su respectivo análisis y aprobación.

Se da lectura a la petición de los señores **ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA**, quien mediante petición escrita de fecha **15 de diciembre del 2023**, dirigida a su autoridad, y por su intermedio, al Concejo Cantonal, solicitan se les autorice la **Unificación de predios** ubicado:

**PRIMER PREDIO:**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

**SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m2.

Se da lectura al **INFORME TÉCNICO**, correspondiente **Oficio No. 0676-UPUOT**, de fecha **19 de diciembre del 2023**, correspondiente a la Unificación de predios, suscrito por el Ing. Richard Sancen Cely, Jefe de la Unidad de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la DPDC del GADMSR (e) y por el Ing. Roberto Sánchez Valarezo, Técnico de la Unidad Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la DPDC del GADMSR, donde se detalla las características del inmueble que se solicita la Unificación de predios.



**SOLICITANTES: ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA.**

**INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**(Registro de propiedad 13 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** casa tipo villa.

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** vivienda de planta baja con cubierta

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Mixto o Múltiple MM2 (PITSU 71)

**Responsable técnico:**

Ing. German Cueva Vega

**(Registro de propiedad 13 de diciembre del 2023)**





**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m<sup>2</sup>.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m<sup>2</sup>.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno** Uso de Suelo Mixto o Múltiple MM2 (PITSU 71)

**Responsable técnico:**

Ing. German Cueva Vega

**Unificación de los Solares**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-16-00

**Área del Terreno:** 270,48 m<sup>2</sup>.



## **CONCLUSIONES:**

Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios de conformidad como lo establece el art. 483 del COOTAD, y a los usuarios seguir con los procesos de aclaración – actualización.

Se da lectura al **INFORME JURIDICO No. 0153-2023**, de fecha **21 de diciembre del 2023**, suscrito por el Abg. Edison Granda Orellana, Procurador Síndico Municipal, sobre la Unificación de predios.

Abg. Edison Granda Orellana, **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**, previo conocimiento y resolución del Ilustre Concejo Cantonal de Santa Rosa; en uso de las facultades que me confiere el Art. 359 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el mismo que se encuentra vigente y de aplicación en el territorio el Ecuador desde el martes 19 de octubre del 2010, encontrándose publicado en el Registro Oficial 303 cuerpo legal que viene a reemplazar o derogar a la Ley Orgánica de Régimen Municipal expedida el 5 de diciembre del 2005 publicada en el Registro Oficial N. 159, emito el siguiente informe en derecho:

**PRIMERO:** Comparecen los señores: **ADRIÁN MARCELO DÍAZ MOSQUERA Y SR. PAULO JOSUÉ DÍAZ MOSQUERA**, quienes, mediante petición escrita dirigida a su autoridad, y por su intermedio, al Concejo Cantonal, solicitan se les autorice la **UNIFICACIÓN DE DOS CUERPOS DE TERRENO**, de un predio ubicado:

### **PRIMER PREDIO:**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

### **SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata



**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO: PRIMER PREDIO:** Consta del Certificado del Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Abg. Carlos Aníbal Castro Saavedra, de fecha 13 de diciembre del 2023, Ficha Registral No. 4.132, Código Catastral: 07-12-58-10-01-36-04-00, se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Urbano. Propietario(s). DIAZ MOSQUERA ADRIAN MARCELO, DIAZ MOSQUERA PAULO JOSUE. PARROQUIA: TORATA. SOLAR Y CASA. LINDEROS Y DIMENSIONES: NORTE: Solares No. 01-03, con 22,54 mts. POR SUR: Solar No. 05, con 22,54 mts. ESTE: Calle Primera Longitudinal, con 10,00 mts. OESTE: Propiedad Privada, con 10,00 mts. LA CASA, tiene las características siguientes: tipo villa, estructura de hormigón armado, techo de Eternit, paredes de ladrillo visto enlucidas, piso de cemento revestido de cerámica, con sus respectivas divisiones interiores de sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño, puertas de madera, ventanas de aluminio y vidrio protegidas con verjas de hierro y cuneta con los servicios básicos. SOLAR Y CASA, localizados en la calle Primera Longitudinal, de la parroquia Torata, jurisdicción del cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de **225.40 m<sup>2</sup>**.

Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**SEGUNDO PREDIO:** Consta del Certificado del Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Abg. Carlos Aníbal Castro Saavedra, de fecha 13 de diciembre del 2023, Ficha Registral No. 29.432, Código Catastral: 07-12-55-10-01-36-14-00, se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Urbano. Propietario(s). DIAZ MOSQUERA ADRIAN MARCELO, DIAZ MOSQUERA PAULO JOSUE. PARROQUIA: TORATA. SOLAR Y CASA. LINDEROS Y DIMENSIONES: NORTE: Solar No. 04, con 22,54 mts. SUR: Solar No. 15, con 22,54 mts. ESTE: Calle Primera Longitudinal, con 2,00 mts. OESTE: Propiedad Privada, con 2,00 mts. Localizado en la calle Primera Longitudinal e/ Vía a Piñas y Segunda Transversal, de la parroquia Torata, jurisdicción del cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de **45.08 m<sup>2</sup>**.

Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**TERCERO:** Del Memorando técnico No. 0676 UPUOT, del 19 de septiembre del 2023, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, Jefe Unidad Planificación y





Ordenamiento Territorial Ing. Roberto Sánchez Valarezo Técnico de la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial (E), se detallan las características del inmueble que se solicita la UNIFICACIÓN DE DOS CUERPOS DE TERRENOS ubicados en la parroquia: Santa Rosa, de los cuales se va a unificar:

### **INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**(Registro de propiedad 13 de diciembre del 2023)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** casa tipo villa.

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-58-10-01-36-04-00

**Área del Terreno:** 225,40 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** no

**Construcción existente:** vivienda de planta baja con cubierta

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Mixto o Múltiple MM2 (PITSU 71)

**Responsable técnico:**

Ing. German Cueva Vega

**(Registro de propiedad 13 de diciembre del 2023)**



**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** no existen

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-14-00

**Área del Terreno:** 45,08 m2.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** urbano

**Georeferenciación:** 4 coordenadas

**Cultivos:** No

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno** Uso de Suelo Mixto o Múltiple MM2 (PITSU 71)

**Responsable técnico:**

Ing. German Cueva Vega

**Unificación de los Solares**

**Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal.

**Sector:** Torata

**Parroquia:** Torata

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-16-00

**Área del Terreno:** 270,48 m2.



**CONCLUSIONES:** Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios de conformidad como lo establece el art. 483 del COOTAD, y a los usuarios seguir con los procesos de aclaración – actualización.

Por los antecedentes legales y técnicos anteriormente expuestos y en uso de las Atribuciones legales determinadas del artículo 57, literal “X” del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que determina las atribuciones del Concejo Municipal, y el artículo 483 del mismo cuerpo legal donde determina Integración de lotes, Procede se Apruebe y Autorice, la **UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS** a favor de los señores: **ADRIÁN MARCELO DIAZ MOSQUERA, PAULO JOSUE DIAZ MOSQUERA.**

Los señores Concejales analizan los Informes Técnico y de Jurídico presentados por el señor Jefe de Planificación Urbano y Ordenamiento Territorial y, Procuradora Síndica encargada, con base al contenido de los mismos y bajo su responsabilidad el Concejo Cantonal por Unanimidad **RESUELVE:** Aprobar y Autorizar al tenor de lo dispuesto en el art. 483 del COOTAD, la **UNIFICACIÓN DE LOS PREDIOS**, a favor de los señores: **ADRIÁN MARCELO DIAZ MOSQUERA y PAULO JOSUE DIAZ MOSQUERA; Dirección:** Calle Primera Longitudinal entre Vía a Piñas y calle Segunda Transversal; **Sector:** Torata. **Parroquia:** Torata. **Cantón:** Santa Rosa; **Código Municipal:** 07-12-55-10-01-36-16-00. **Área del Terreno:** 270,48 m2., por lo que se sugiere continuar con el proceso.- **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 002-2024.**

**3. SR. GEOVANNY GUSTAVO AJAVI MONTALVÁN, CON PODER ESPECIAL DEL SEÑOR ALEX ANDRÉS AJAVI MONTALVÁN.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Se da lectura a la petición de Declaratoria de Propiedad Horizontal que solicita el señor Geovanny Gustavo Ajavi Montalván, con poder especial del señor Alex Andrés Ajavi Montalván, quien mediante petición escrita de fecha **04 de diciembre del 2023**, solicita se le autorice la Propiedad Horizontal.

Se da lectura al **Oficio No. 016** de fecha **11 de enero del 2024**, suscrito mediante firma electrónica por el Arquitecto Bolívar Ullauri Carrión, **Servidor Público 5**, sobre la factibilidad técnica de declaratoria de una Propiedad Horizontal que solicita el señor **GEOVANNY GUSTAVO AJAVI MONTALVÁN, CON PODER**





**ESPECIAL DEL SEÑOR ALEX ANDRÉS AJAVI MONTALVÁN**, respecto a la construcción de vivienda, en la cual ha sido edificada el solar, cuyo código catastral es **07-12-01-01-12-28-01-00**, sector "**Marlene Nieto**", en la siguiente dirección: calles "Antonio José de Sucre" entre calles "Vega Dávila" y "B", situado en la parroquia Santa Rosa, ciudad de Santa Rosa, provincia de El Oro.

El personal de la Unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial realizó la inspección técnica de campo requerida, de lo cual se pudo observar lo siguiente:

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA**

- La estructura del edificio es totalmente de Hormigón Armado.
- Los pisos son de Cemento pulido con acabados de cerámica.
- Las paredes del edificio se encuentran enlucidas, están conformadas por mampostería de ladrillo-bloque adheridos con mortero, con acabados de empaste
- Las Ventanas están definidas, tanto en sus áreas como el material (Aluminio-Vidrio).
- Las Puertas están definidas, tanto en sus áreas como el material (Madera y Aluminio).
- Las Instalaciones de Agua Potable, Aguas Servidas y Telefónicas son empotradas.
- La Cubierta estructura metálica con planchas de galvalumen.
- Pintura utilizada en el edificio es caucho y esmalte.
- El suministro de energía eléctrica llega al edificio a la planta baja en un panel central, equipado con una caja de Breakers y medidores de luz. Es decir las instalaciones antes mencionadas son independientes.

#### **LA EDIFICACION DE VIVIENDA SE ENCUENTRAN DISEÑADA ARQUITECTÓNICAMENTE DE LA SIGUIENTE MANERA:**

- **NIVEL PRIMERO (Planta baja):**

**Área común (Jardinera):** con un área de construcción de **20.00 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota sin construcción de: 57.31%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **20.00 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 11.90% el cual tiene los siguientes ambientes: tanto de escaleras. Características del ambiente:  
1.- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas. 2.- instalaciones eléctricas (110-200 voltios) todas empotradas con sus respectivos puntos de luz y de tomacorrientes.

**Área Común (Patio).**- con un área de construcción de 14.90 m<sup>2</sup>; la representa una alícuota sin construcción de: 42.69%; representa una cuota proporcional



respecto a la superficie del terreno de: 14.90 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 8.87 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**Área Común (Garaje):** con un área de construcción de **22.78 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 5.09%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 6.78 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 4.04 % el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Área Común (Tramo Escaleras):** con un área de construcción de **6.17 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 1.38%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 1.836 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 1.09 % el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Departamento-1** con un área de construcción de **47.93 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 10.72%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **14.27 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 8.49 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.





**Departamento-2** con un área de construcción de **56.22 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 12.57%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 16.73 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 9.96 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

### **NIVEL SEGUNDO (Primera Planta Alta)**

**Área Común (Tramo Escaleras-Baño Social-Hall):** con un área de construcción de 16.45 m<sup>2</sup> ; la representa una alícuota de construcción de: 3.68%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 4.90 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 2.91% el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Departamento-1** con un área de construcción de 53.27 m<sup>2</sup>; la representa una alícuota de construcción de: 11.91%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 15.85 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 9.44% el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**Departamento-2** con un área de construcción de 85.49 m<sup>2</sup>; la representa una alícuota de construcción de: 19.12%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 25.44 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 15.15% el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario.





Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas; 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex; 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas; 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes; 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre); 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

### **NIVEL TERCERO (Segunda Planta Alta)**

**Área Común (Tramo Escaleras-):** con un área de construcción de **4.19 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 9.37%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **12.47 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 7.42% el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Departamento-1** con un área de construcción de **53.76 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 12.02%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **16.00 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 9.53 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas; 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex; 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas; 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes; 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre); 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**Departamento-2** con un área de construcción de **63.23 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 14.14%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 18.82 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 11.20 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas; 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex; 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas; 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes; 5-



Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**AREA TOTAL CONSTRUIDA = 447.20 m<sup>2</sup>**

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Solicitud dirigida al Alcalde, copia de los planos del edificio que se va a declarar en propiedad horizontal, copia de la escritura, cuadro de alícuotas de las diferentes dependencias que forman la edificaciones de vivienda, Certificado de Riesgos, Patrimonio Cultural, uso de suelos, habitabilidad, no deber a las entidades municipales, Reglamento de interno de buena vecindad, escritura de entrega de obra, Certificación de Permiso de construcción.

Luego de describir y analizar toda la documentación presentada en referencia al solar más construcción, más la verificación de campo correspondiente concluimos que si cumple con los requisitos técnicos establecidos, y en concordancia con el marco legal de los Art. 1, Art. 2 y Art. 19 de la ley de Propiedad Horizontal, más las correcciones pertinentes nuevamente **sugerimos** al Concejo Cantonal dar la aprobación **DEL PEDIDO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** a la propiedad de los señor GEOVANNY GUSTAVO AJAVI MONTALVAN, en calidad de apoderado de **ALEX ANDRÉS AJAVI MONTALVAN**.

Así también se da lectura al **INFORME JURÍDICO No. 004-2024**, de fecha 15 de enero del 2024, suscrito por la Procuradora Síndico Municipal encargada, sobre el asunto de Aprobación de Propiedad Horizontal el mismo que dice:

Abg. Priscilla Valeria Campuzano Pérez, **PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL (e)**, previo conocimiento y resolución del Ilustre **Concejo Cantonal** de Santa Rosa; en uso de las facultades que me confiere el **Art. 359 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** el mismo que se encuentra vigente y de aplicación en el territorio el Ecuador desde el martes 19 de octubre del 2010, encontrándose publicado en el Registro Oficial 303 cuerpo legal que viene a reemplazar o derogar a la Ley Orgánica de Régimen Municipal expedida el 5 de diciembre del 2005 publicada en el Registro Oficial N. 159, emito el siguiente informe en derecho:

**PRIMERO. - Comparece el señor:** GEOVANNY GUSTAVO AJAVI MONTALVAN, en calidad de apoderado de **ALEX ANDRÉS AJAVI MONTALVAN**, quien, mediante petición escrita dirigida a su autoridad, y por su intermedio al Concejo Cantonal, solicita la aprobación de una Propiedad Horizontal, de un bien inmueble de su propiedad, según Certificado del Registro Mercantil: 8.201, Código Catastral: 07-12-01-01-12-028-001-000, que se acompaña de fecha 14





de noviembre del 2023, conferida por el señor Registrador de la Propiedad del cantón se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Urbano. Propietario(s). AJAVI MONTALVAN ALEX ANDRES. PARROQUIA: SANTA ROSA. SOLAR Y CASA. LINDEROS Y DIMENSIONES: NORTE: Calle Vega Dávila, con 16,00 mts. SUR: Solar No. 19, con 17,50 mts. ESTE: Solar No. 02, con 10,00 mts. OESTE: Calle Morona Santiago, con 10,00 mts. LA CASA, tiene las siguientes características: de una planta, estructura de hormigón armado, techo de losa, piso de cemento, paredes de bloque y ladrillo enlucidas y pintadas, puertas de madera y hierro, y portón de hierro, ventanas de aluminio y vidrio con protección de hierro, cuenta con las respectivas divisiones, para la formación de sala, comedor, cocina, dos dormitorios con baños internos, la casa tiene garaje y cuenta con instalaciones de luz, agua o higiénicos empotrados. SOLAR Y CASA, ubicado en las calles Vega Dávila y Morona Santiago (esq.), sector barrio MARLENE NIETO, cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de 168.00 mts.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto en los art. 7 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente en el país se acompaña el Reglamento que determina los Derechos y Obligaciones de los condóminos del inmueble, cuya declaratoria de propiedad horizontal se solicita.

**TERCERO:** Del oficio técnico No. 016, de fecha 11 de enero de 2024, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, **JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORD. TERRITORIAL**, se detallan las características de la edificación de vivienda:

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA**

- La estructura del edificio es totalmente de Hormigón Armado.
- Los pisos son de Cemento pulido con acabados de cerámica.
- Las paredes del edificio se encuentran enlucidas, están conformadas por mampostería de ladrillo-bloque adheridos con mortero, con acabados de empaste.
- Las Ventanas están definidas, tanto en sus áreas como el material (Aluminio-Vidrio).
- Las Puertas están definidas, tanto en sus áreas como el material (Madera y Aluminio).
- Las Instalaciones de Agua Potable, Aguas Servidas y Telefónicas son empotradas.
- La Cubierta estructura metálica con planchas de galvalumen.
- Pintura utilizada en el edificio es caucho y esmalte.
- El suministro de energía eléctrica llega al edificio a la planta baja en un panel central, equipado con una caja de Breakers y medidores de luz. Es decir las instalaciones antes mencionadas son independientes.





LA EDIFICACION DE VIVIENDA SE ENCUENTRAN DISEÑADA ARQUITECTÓNICAMENTE DE LA SIGUIENTE MANERA:

LA EDIFICACION DE VIVIENDA SE ENCUENTRAN DISEÑADA ARQUITECTÓNICAMENTE DE LA SIGUIENTE MANERA:

- **NIVEL PRIMERO (Planta baja):**

**Área común (Jardinera):** con un área de construcción de **20.00 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota sin construcción de: 57.31%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **20.00 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 11.90% el cual tiene los siguientes ambientes: tanto de escaleras. Características del ambiente:  
1.- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas. 2.- instalaciones eléctricas (110-200 voltios) todas empotradas con sus respectivos puntos de luz y de tomacorrientes.

**Área Común (Patio).**- con un área de construcción de 14.90 m<sup>2</sup> ; la representa una alícuota sin construcción de: 42.69%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 14.90 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 8.87 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**Área Común (Garaje):** con un área de construcción de **22.78 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 5.09%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 6.78 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 4.04 % el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Área Común (Tramo Escaleras):** con un área de construcción de **6.17 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 1.38%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 1.836 m<sup>2</sup> ; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 1.09 % el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del



ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Departamento-1** con un área de construcción de **47.93 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 10.72%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: **14.27 m<sup>2</sup>**; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 8.49 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

**Departamento-2** con un área de construcción de **56.22 m<sup>2</sup>**; la representa una alícuota de construcción de: 12.57%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 16.73 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 9.96 % el cual tiene los siguientes ambientes: local comercial con su respectivo baño sanitario. Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas: 2- Paredes de mampostería de bloque y ladrillo con acabados de cemento y pintura de látex: 3- Instalaciones Sanitarias son empotradas, piezas sanitarias respectivas: 4- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes: 5- Instalaciones de comunicación empotradas con sus respectivas puntos de terminales (tv cable, portero-timbre): 6- Puertas definidas tanto interiores como exteriores.

#### **NIVEL SEGUNDO (Primera Planta Alta)**

**Área Común (Tramo Escaleras-Baño Social-Hall):** con un área de construcción de 16.45 m<sup>2</sup> ; la representa una alícuota de construcción de: 3.68%; representa una cuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 4.90 m<sup>2</sup>; y representa una alícuota proporcional respecto a la superficie del terreno de: 2.91% el cual tiene los siguientes ambientes: tramo de escaleras, Características del ambiente: 1- Piso de hormigón armado con acabados de cerámicas 2- Instalaciones eléctricas (110-220 voltios ) todas empotradas con sus respectivas puntos de luz y de tomacorrientes.

**Departamento-1** con un área de construcción de 53.27 m<sup>2</sup>; la representa una alícuota de construcción de: 11.91%; representa una cuota proporcional



