RESOLUCIÓN No. 04-GADM-AA-CM-PH-2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ANTONIO ANTE

CONSIDERANDO:

Que, el Preámbulo de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que decidimos construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad y armonía con la naturaleza, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay. Una sociedad que respeta, en todas sus dimensiones, la dignidad de las personas y las colectividades;

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural";

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental";

Que, el literal 1) del numeral 7 del Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador estipula 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 Artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficacia y eficiencia;

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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…;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, mejoramiento de vivienda precaria y regularización del suelo urbano;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes";

Que, el Artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador dice que la Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica;

Que, el Artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador establece el orden jerárquico de aplicación de las normas; tales como la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales, y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos... La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales…";

Que, el Artículo 6 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización señala que "ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados…";

Que, el Artículo 53 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dice que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "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";

Que, el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los actos administrativos de habilitación del suelo constituyen las autorizaciones otorgadas por la administración municipal para ejecutar actuaciones urbanísticas y edificatorias de conformidad con la normativa vigente;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que las autorizaciones urbanísticas constituyen actos administrativos mediante los cuales el gobierno autónomo descentralizado competente habilita la ejecución de actuaciones de transformación, construcción o aprovechamiento del suelo conforme los instrumentos de planificación territorial;

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal 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".

Que, el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario".

Que, el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local".

Que, el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local".

Que, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local".

Que, el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás".

Que, el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio".

Que, el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva".

Que, el artículo innumerado agregado después del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunes de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o constituidos en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios".

Que, el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General, garantizando los derechos establecidos en la Constitución".

Que, el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio".

Que, el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes".

Que, el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley".

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley".

Que, el artículo innumerado 1 del Capítulo X del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de

propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal".

Que, el artículo innumerado 2 del Capítulo X del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece como requisito para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal: "El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley"

Que, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 19 de la Ordenanza 010-GADM-AA-14, que Regula la Declaratoria de Propiedad Horizontal (Reformada) corresponde al Concejo Municipal la aprobación de estos casos cuando se supera las 10 unidades habitacionales;

Que, con fecha 15 de julio del 2026, el señor José Rogerio Moncayo Enríquez, presenta una solicitud dirigida al señor Alcalde, en el que consta: "… a fin de solicitar la revisión y aprobación de la Propiedad Horizontal del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Bosques de Imbaya", ubicado en la vía Urcuquí, parroquia Imbaya, correspondiente a la Clave Catastral No. 100251040122001000;

Que, mediante Certificado de Gravamen No. C171401 emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Antonio Ante, de fecha 27 de julio de 2026, se describe a la propiedad como un inmueble, situado en la parroquia Imbaya, de una superficie de 11152.72 m2, con los respectivos linderos;

Que, se cuenta con el Certificado de No Adeudar No. 0153225 a nombre de Moncayo Enríquez José Rogerio, de fecha 14 de julio de 2026;

Que, mediante Informe Técnico No. MAA-DPTI-2026-011-IAP-DPH, de fecha 18 de agosto de 2026, suscrito por: el Arq. Freddy Mena, Director de Planificación Territorial, Arq. Damián Fuentes, Jefe de Planificación Urbana, y Arq. Andrés Pozo, Técnico de Planificación, su Informe concluye que: "… ES FAVORABLE Y PROCEDENTE LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO "CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE IMBAYA", considerando que ha cumplido con todos los requisitos técnicos y legales, para que a través de Procuraduría Síndica y Resolución del Concejo Cantonal (Municipal) se remita las respectivas autorizaciones conforme la ley y normativa local…";

Que, en el Memorando Nro. MAA-PS-2026-465-ST, del 13 de octubre de 2026, el Ab. Álvaro Guevara, Procurador Síndico, consta el informe que en lo principal dice: "… Se ha configurado y acreditado todos los requisitos señalados en los instrumentos reglamentarios (Ordenanzas) que regulan este tipo de procedimientos, conforme se ha detallado en líneas anteriores, razón por la cual se establece la procedencia y viabilidad para que la máxima autoridad resuelva el presente trámite de aprobación y declaratoria de Propiedad Horizontal, estructurado de 57 unidades de vivienda..";

En base a los considerandos antes citados, la información técnica y la documentación constante en la presente Resolución Administrativa y en función del expediente que justifica el cumplimiento del procedimiento y requisitos pertinentes, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante; en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, la ley y la Ordenanza pertinente,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar la Declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble denominado "CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE IMBAYA", de propiedad del señor Dr. José Rogerio Moncayo Enríquez, con cédula de ciudadanía 1709366247, de estado civil divorciado; predio ubicado en la vía Urcuquí, parroquia Imbaya, cantón Antonio Ante, de una superficie de 11152.72 m2, con clave catastral No. 100251040122001000, de conformidad a los informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 2. De la ejecución de la presente resolución administrativa encárguese al Director de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante.

Artículo 3. Disponer a la Secretaria de Concejo del GADM-AA la notificación al propietario del bien inmueble, de conformidad con el Certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad.

Artículo 4. Disponer la publicación de la presente resolución en la página WEB institucional, por parte de la Jefatura de Sistemas de la Información del GADMAA.

Artículo 5. La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la fecha de suscripción.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, a los 15 días del mes octubre de 2026.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Ab. Mireya Méndez Ramírez
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADM-AA