



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

SC

ADMINISTRACIÓN 2023 – 2027

COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS

Oficio N° 083 CCDUM-JMMH-GADMCG-2025

Gualaceo, Abril 1 del 2025

REFERENCIA: INFORME DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y
MERCADOS

Abg.

Marco Tapia Jara

ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO

Su despacho

Saludos Cordiales

Sr. Alcalde, por medio de la presente, adjunto entrego el informe de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados Nro. 009-CCDUM-GADMCG-2025, en referencia al oficio Nro. GADMCG-DP-2024-050-O de la Dirección de Planificación que presenta el trámite de PROPIEDAD HORIZONTAL A NOMBRE DE LA SRA. ALICIA MELCHORA ALVARADO PICON

Los documentos adjuntos en originales, que corresponden al expediente íntegro acompañado al oficio Nro. GADMCG-DP-2024-050-O, se entrega por prosecretaría y a la vez se solicita sea puesto en el orden del día del Pleno del Concejo para su conocimiento y aprobación para que continúe el trámite en la Dirección de Planificación de acuerdo a las conclusiones y recomendaciones detalladas en el informe Nro. 009-CCDUM-GADMCG-2025.

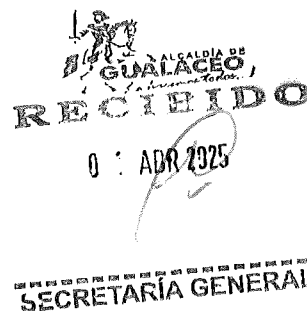
Atentamente

Ing. Marcelo Maurat

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Cc Sr. Marcelo Vázquez
Mgs. Cristian Serrano
Archivo

MIEMBRO DE LA COMISIÓN
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



Gran Colombia y Tres de Noviembre (esq.)

(07)2256608 – (07)2257707

municipalidad@gualaceo.gob.ec

www.gualaceo.gob.ec

**COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y
MERCADOS**

INFORME N° 009-CCDUM-GADMCG-2025

**INFORME DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y
MERCADOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GUALACEO.**

Para: Abg. Marco Tapia Jara
ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO

A través de la presente luego de expresar un cordial saludo; quienes conformamos la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados procedemos a emitir el correspondiente informe en atención a la Ordenanza que Reglamenta la emisión de los actos decisorios del I. Concejo Cantonal de Gualaceo, Art 16 y Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD Art 326 y 327.

**ASUNTO TRATADO A TRAVES DE LA CONVOCATORIA N°005-CCDUM-2025 y N°006-
CCDUM-2025**

**ANALIZAR Y RECOMENDAR SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR LA DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN, CON RESPECTO AL TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PREDIO DE LA
SEÑORA ALICIA MELCHORA ALVARADO PICÓN, OFICIO GADMCG-DP-2024-050-O**

La Arq. Pamela Quezada, Ex Directora de Planificación, mediante el oficio N° GADMCG-DP-2024-050-O, de fecha 31 de Enero del 2025 se dirige al Presidente de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados, presentando para su análisis el siguiente trámite:

FUNDAMENTOS

El inciso primero y cuarto del Art 16 de la Ordenanza que Reglamenta la emisión de los actos decisorios del I. Concejo Cantonal de Gualaceo; **Clases y Conformación.** - El órgano legislativo municipal de Gualaceo, conformará comisiones permanentes; especiales u ocasionales; y, técnicas. Tendrán la calidad de permanentes la comisión de mesa; la de planificación y presupuesto; la de legislación y fiscalización; la de igualdad y género; la de obras públicas y tránsito; la de salud y educación; la de patrimonio; la de avalúo y catastros; la de servicios públicos.

Las comisiones especiales u ocasionales y las técnicas serán designadas por el Concejo o el Ejecutivo para conocer asuntos concretos, para la investigación de situaciones o hechos determinados, para el estudio de asuntos excepcionales y tendrán el carácter transitorio y su integración quedará a criterio de quien designe y estará presidida por el concejal que designe el Concejo o el Alcalde.

COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS

El Art 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - **Conformación.** - Los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

El Art 327 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - **Clases de Comisiones.** - (...) Los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regularan su conformación, funcionamiento y operación, procurando implementar los derechos de igualdad previstos en la Constitución.

En la primera sesión ordinaria del Concejo Cantonal de Gualaceo celebrada el 25 de Mayo del 2023 se integró las comisiones permanentes y especiales del Concejo Cantonal.

En la primera sesión ordinaria del Concejo Cantonal de Gualaceo celebrada el 25 de Mayo del 2023 se designó la Comisión Especial de Control y Desarrollo Urbano y Mercados que la preside el Ing. Marcelo Maurat y sus miembros, Abg. Angelica Guerrero y Sr. Marcelo Vázquez.

Mediante Resolución del Concejo Cantonal No. 0140-2024 de fecha 28 de Junio del 2024 el Concejo Cantonal en Sesión Extraordinaria, Resuelve conceder licencia por enfermedad a la Concejal Abg. Angélica Guerrero Tacuri, de hasta seis meses y a la vez notifica al Concejal alterno Mgs. Christian Marcelo Serrano Cárdenas para que actúe durante el tiempo que dure la licencia. Con oficio s/n de fecha 13 de Diciembre del 2024, remitido desde el Estado de Ohio en los Estados Unidos de Norte América, la Abogada Angélica Guerrero Tacuri presenta su renuncia al cargo de Concejal del Cantón Gualaceo. Con fecha 13 de Enero del 2025, luego que se cumplió la segunda licencia de la Concejal Ab. Angélica Guerrero y el Pleno del Concejo aceptó la renuncia, asume la titularidad el Mgs. Christian Marcelo Serrano Cárdenas.

El Art 212 de la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. (...)

REVISION Y ANALISIS DE LOS PROYECTOS Y SOLICITUDES

Cumpliendo con el Art 124 del Código Orgánico Administrativo se determina lo siguiente:

1. Del análisis con respecto a la Propiedad Horizontal de la Sra. Alicia Melchora Alvarado Picón; los miembros de la comisión luego de revisado el informe Técnico CDUM-003-2025, los documentos que se detallan en 11 ítems adjuntados al oficio N° GADMCG-DP-2024-050-O, se estableció

COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS

CONCLUSIONES

Como miembros de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, concluimos:

Al encontrarnos en la etapa previa al **Artículo 215.- Certificado de conformidad del proceso constructivo**, de la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Gualaceo. Esta Comisión ha observado y solicita a través de Alcaldía se traslade a la Dirección de Planificación el siguiente requerimiento:

1. En atención al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y previo al otorgamiento del Certificado de conformidad del proceso constructivo, se solicita a la Dirección de Planificación prestar atención a los tiempos y obligaciones del Capítulo X, TRÁMITE PARA LA DECLARACIÓN Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

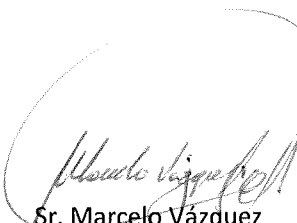
RECOMENDACIONES

Considerando que la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados, revisa el expediente previo a la etapa de certificación de conformidad al proceso constructivo. Quienes al pie suscribimos, Concejales Sr. Marcelo Vázquez, Mgs. Christian Serrano e Ing. Marcelo Maurat consideramos que, con las observaciones emitidas, puede ser tratada en el Pleno del Concejo para la discusión y toma de decisión, a fin de que avance el trámite a la Dirección de Planificación y se cumpla en base a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Gualaceo .

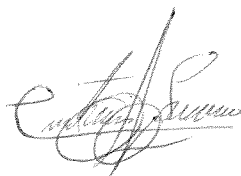
Atentamente



Ing. Marcelo Maurat
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Sr. Marcelo Vázquez
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



Mgs. Christian Serrano
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

Oficio N°GADMCG-DP-2024-050-O

Gualaceo, 31 de enero de 2025

ASUNTO: PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PREDIO DE ALICIA MELCHORA ALVARADO PICON

Ingeniero

Marcelo Maurat

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO

Ciudad

Mediante el presente, envío el expediente original del PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PREDIO DE ALICIA MELCHORA ALVARADO PICON, a fin de que se sea tratado en la próxima reunión de la comisión que usted preside

La carpeta contiene la siguiente documentación:

- Informe Técnico CDUM-003-2025
- 7 planos de propiedad horizontal.
- Autorización del propietario
- Informe de regulación urbana (05-05-16)
- Razón de inscripción (31- de octubre de 2016)
- Aprobación de Planos Nro. 2016-00418
- Permiso de construcción mayor Nro. 2017-00285
- Permiso de construcción menor N° 0000727
- Memoria Técnica
- Reglamento interno de copropietarios para la administración del condominio de propiedad horizontal de Alicia Melchora Alvarado Picón
- 3 planos aprobados

Por la atención que sabrá dar, le agradezco.

Atentamente

Arq. Mgst. Pamela Quezada G.
DIRECTORA DE PLANIFICACION

C.c. Archivo
ao

RECIBIDO
16-15
GUALACEO

Gualaceo, 23 de enero de 2025

INFORME TECNICO CDUM-003-2025

Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del predio de Alicia Melchora Alvarado Picón

Datos del Predio

Las señora Alicia Melchora Alvarado Picón y su esposo Ezequiel Humberto Calle Calle, son dueñas y poseedoras de un cuerpo de terreno perteneciente a la zona urbana de la parroquia Zhidmad del cantón Gualaceo, que lo adquirieron mediante Providencia de Adjudicación Resolución del Expediente Nro. 002-2012 emitida por el GADMCG por legalización de bienes mostrencos, protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Gualaceo el veinticuatro de octubre del 2016, inscrita treinta y uno de octubre de 2016, con el número 1962 en la Registraduría de la Propiedad de Gualaceo.

El terreno tiene los siguientes linderos: por el norte, con Ángel Bueno, en 3.34m.; por el Sur con Domínguez Sumba Carlos Aurelio en 31.95m; por el Este, con Calle Iñiguez German Heriberto en 91.85m. y por el Oeste con vía Interparroquial en 85.57m., tiene una superficie de 1345.49m²

Aprobaciones municipales preliminares y de regulación urbanística

Según el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)- Urbano SERIE: IPRUS-4858, emitido en fecha 17 de diciembre de 2024, el predio se ubican el Polígono de intervención territorial urbano PITU-ZDM-01 con las siguientes características de ocupación del suelo:

CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											

El predio dispone de Formulario de aprobación de planos NRO: 2016-00418, emitido el 27 de diciembre de 2016. Dispone También de formulario de permiso de construcción mayor NRO: 2017-00285, emitido el 06 de enero de 2017 y Formulario de construcción menor N° 727 emitido el 19 de febrero de 2008.

1/01/25

Propuesta de declaratoria en Régimen de propiedad horizontal

El predio posee un área de 1345.49m²., sobre el cual se han edificado 2 viviendas con un área de construcción total de 281.73m²., que se desarrolla cada una de ellas en 2 plantas, las edificaciones son de uso residencial, dotadas de todos los servicios básicos, como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado; dispone también de recolección de basura, el predio tiene frente hacia la vía interparroquial.

Las viviendas se han codificado en los planos de la propuesta de declaratoria en Régimen de propiedad horizontal como PH – 001 y PH – 002, se desarrollan en 2 plantas, distribuidos los espacios arquitectónicos de la siguiente manera:

PROPIEDAD HORIZONTAL PH - 001

En planta baja se ubican: la sala, comedor, cocina y un baño completo, lavandería, garaje y área verde.
En planta alta se ubican 3 dormitorios con un baño completo compartido y un estar.

PROPIEDAD HORIZONTAL PH – 002

La planta baja, está conformado por sala, comedor, cocina, tres dormitorios y baño completo, disponiendo además de garaje, lavanderías y área verde.
En planta alta se emplaza una sala, dos dormitorios con baño completo compartido.

Cada vivienda dispone de estructura y paredes independientes con la finalidad de evitar la transmisión de ruidos y también lo vuelve autosustentable.

Respecto a las instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua potable, cada vivienda dispondrá de un sistema independiente por tanto se dotará de medidores de agua y energía eléctrica a cada vivienda.

Al contar el sector con recolección de basura, cada condueño deberá disponer de un espacio adecuado donde colocará los desechos sólidos los días que se realice la recolección.

Se ha establecido el siguiente cuadro de alicuotas:

CUADRO DE ALICUOTAS											
PROPIEDAD HORIZONTAL PARA ALICIA MELCHORA ALVARADO PICON											
UBICACIÓN: Vía Interparroqial y vía a las Monjas						AREA DEL PREDIO: 1345.49 m².					
CLAVE CATASTRAL: 01 03 58 09 01 19 014 000						AREA DE CONSTRUCCIÓN: 281.73 m².					
IDENTIFICACION URBANA	CODIGO	AREAS EXCLUSIVAS (m².)					AREA TOTAL CONSTR.	AREAS COMUNALES AREA VERDE Y PATIO	TOTAL AREAS LIBRES	AREAS TOTALES	ALICUOTAS COMUNALES GENERALES
		AREAS CONSTRUIDAS (m².)		AREAS LIBRES (m².)							
		PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	GARAJE	LA VANDERA	VEREDAS					
PROPIEDAD HORIZONTAL 1	PH - 001	59.34	61.39	77.75	17.69	17.57	120.73	387.66	113.01	621.40	41.78 %
PROPIEDAD HORIZONTAL 2	PH - 002	80.50	80.50	71.47	18.85	15.52	161.00	599.14	105.84	865.98	58.22 %
TOTAL		139.84	141.89	149.22	36.54	33.09	281.73	986.80	218.85	1487.38	100 %

Conclusiones y Recomendaciones

El proyecto ha cumplido con lo establecido como requisitos de la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del suelo en el Cantón Gualaceo, Sección II, artículos del 210 al 213 y puede ser analizado por la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados.

Prevía finalización del proceso de aprobación de la Propiedad Horizontal, deberá acogerse al Art. 215 Certificado de Conformidad del Proceso Constructivo de la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del suelo en el Cantón Gualaceo, a saber: Artículo 215. Certificado de conformidad del proceso constructivo. La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación. Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Elaborado por:



Arq. Fabián Cortés Cuenca
TÉCNICO DE CONTROL URBANO

Revisado y Aprobado por:



Arq. Pamela Quezada González
DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN
c.c. Archivo

et al

