

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Informe No. 001-LC-GADMCJS-2025

Fecha: 18/03/2025

ASUNTO: Revisión del PROYECTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del “SR. ARTURO AÑASCO DEFAZ”.

FECHA: 18 de marzo del 2025

De conformidad al Memorando Nro. GADMCJS-A-2025-0096-M-GD de fecha 14 de enero de 2025, donde solicita lo siguiente: “LA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, (YURA MANDA HUASI), ubicado en la LOTIZACION SANTA ELENA LOTE #02 MANZANA #05 de área= 600 m2 y me dispone que se atienda dicha solicitud según corresponda.

Con lo mencionado anteriormente me permito describir a continuación las generalidades del proyecto.

1. GENERALIDADES

Nombre del proyecto:				
“LA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, (YURA MANDA HUASI)”				
Propietario:				
Nombres y apellidos		Cedula de Identidad	Números de contacto	
AÑASCO DEFAZ ARTURO RUBEN		C.I. 1704460508	0995204374	
Tipo de proyecto:				
RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIO	OTRO	
x				
Ubicación: Parroquia La Joya de los Sachas				
BARRIO	CALLES	SECTOR	MANZANA	LOTE
LOTIZACION SANTA ELENA	CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES	01	005	002

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Informe No. 001-LC-GADMCJS-2025

Fecha: 18/03/2025

**2. ART. 199.- DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL. -**

Requisitos solicitados	PRESENTA /INTERMEDIO/ NO PRESENTA
Solicitud suscrita por el propietario al director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADMCJS; además debe indicarse el número de cédula, correo electrónico, número de teléfono convencional y celular.	PRESENTA
En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;	PRESENTA
Informe de aprobación de planos;	PRESENTA
Permiso de construcción;	PRESENTA
Planos Arquitectónicos de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 188 inciso e.	PRESENTA
Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);	PRESENTA
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;	PRESENTA
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;	PRESENTA
Certificado del Registro de la Propiedad;	PRESENTA
Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,	PRESENTA
Reglamento de propiedad horizontal firmado por el profesional en el área de derecho y el propietario.	PRESENTA

3. INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO

Regulación PIT 1				
Coeficiente de ocupación del suelo				
COS PB	COS TOTAL	N. PISOS	ALTURA MAXIMA	DENSIDAD (hab/ha)
70 %	140 %	3	9	100/62
Ocupación del suelo				

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Informe No. 001-LC-GADMCJS-2025

Fecha: 18/03/2025

Forma de ocupación del suelo	Uso principal		Clasificación del suelo
CONTINUA	MULTIPLE		URBANO
Retiros			
Frontal	Lateral	Posterior	Entre bloques
3.00 m	0.00 m	0.00 m	6.00 m

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DIFERENTES NORMATIVAS, ORDENANZAS, REGLAMENTOS Y DEMÁS AFINES ESTABLECIDAS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS Y EN EL PAÍS, PARA ESTE TIPO DE PROYECTOS.

Normas, ordenanzas, reglamentos	Cumple/No cumple
ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.	CUMPLE
CAPÍTULO VII Régimen de Propiedad Horizontal. SECCIÓN I Ámbito general ...	CUMPLE
las Normas Técnicas Ecuatorianas INEN 0568.	CUMPLE

5. DESARROLLO:

En atención a lo solicitado por el señor. **AÑASCO DEFAZ ARTURO RUBEN**, en predio urbano con **clave catastral 2203545101001579000** con una superficie de terreno total de 600.00 m², ubicado en el cantón LA JOYA DE LOS SACHAS parroquia San Sebastián del coca sector LOTIZACION SANTA ELENA, se verifica que el objeto para el cual solicita la propiedad horizontal es de "LA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, (YURA MANDA HUASI)". Dentro de los planos arquitectónicos debidamente aprobados por parte de la dirección de planificación, N. -0001050 se identifica una construcción de cuatro bloques de una planta, con una área total de 248.50 m², dentro de los planos arquitectónicos debidamente aprobados por la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, se identifica cuatro bloques que se componen cada uno de sala/comedor, cocina, baño común, dormitorio que comparte el baño y patio, con unas áreas de construcción detalladas a continuación:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Informe No. 001-LC-GADMCJS-2025

Fecha: 18/03/2025

*CASA 1 NIVEL 0.10.

Área de construcción 62.87 m².

*CASA 2 NIVEL 0.10.

Área de construcción 61.88 m².

*CASA 3 NIVEL 0.10.

Área de construcción 61.87 m².

*CASA 4 NIVEL 0.10.

Área de construcción 61.88 m².

* Presentan un cuadro de LINDERACION DE BIENES DE USOS EXCLUSIVOS en donde se identifica el porcentaje de la alícuota, según los niveles de cada bloque, (casa), con los respectivos colindantes.

* Presentan el reglamento interno de propiedad horizontal del condominio en donde están claramente identificados los derechos y obligaciones, sanciones y detalles administrativos de los copropietarios.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

*De conformidad al CAPÍTULO VII, Régimen de Propiedad Horizontal de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS. Se verifico la documentación habilitante para acogerse a la ley de propiedad horizontal.

*En concordancia con el informe presentado y al Art. 200.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. - El director de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que comunico a mi jefe inmediato que; una vez analizada la documentación habilitante anexa es pertinente la **APROBACIÓN DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** ya que cumple con lo previamente requerido.

Por lo que comunico para los fines pertinentes.

Arq. Cabay Cabay William Leon
Analista de Planeamiento Urbano.
GADMCJS