

OM-01-2020

**CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA**

CONSIDERANDO:

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449, del 20 octubre del año 2008, enuncia: Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, expresa: Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de su competencia jurisdicciones territoriales.

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, explica: Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento –Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro.00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 del 21 de enero del 2014, entre otras determina: Art. 54.- funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) 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 de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta: Art. 56.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice: Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos resoluciones.



Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Francisco de Orellana 2012 -2020. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 82-2012-CGADMFO-ORD, del 8 de diciembre del 2012; y, el Plan de Ordenamiento Urbano de la cabecera cantonal Francisco de Orellana. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 003-2013-CGADMFO-ORD, del 8 de enero del 2013; y, la Ordenanza Municipal Nro. ORD-005-2018 de fecha 22 de Marzo del 2018, la declaración de propiedad horizontal debe cumplir estrictamente con la normativa establecida, bajo la juiciosa responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial.

Que, la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal es el documento que autoriza a las edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, comercio u otros usos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Que, con fundamento en el Informe Nro. 2964-GADMFO-DPT-2019, de fecha 24 de diciembre de 2019, suscrito por la Arq. Yendry Almache Moya Analista de Planificación y Regulación Territorial; Arq. Miguel Ángel Romero Jefe Planificación y Regulación Territorial; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; es procedente la petición de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del bien inmueble de propiedad de la ciudadana: **MARIUXI ELIZABETH ALCÍVAR ZAMBRANO**, con cedula de ciudadanía Nro. 172071968-9 y papeleta de votación Nro. 0002-095 de fecha 24 de marzo del 2019, Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

En uso de las facultades conferidas en el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.

Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara al inmueble de propiedad de la ciudadana **MARIUXI ELIZABETH ALCÍVAR ZAMBRANO**, con cedula de ciudadanía Nro. 172071968-9 y papeleta de votación Nro. 0002-095 de fecha 24 de marzo del 2019, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL



NRO. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 2.- SUPERFICIE Y LINDEROS DEL INMUEBLE.- El bien inmueble objeto de la presente declaratoria, de conformidad con el Informe Nro. Informe Nro. 2964-GADMFO-DPT-2019, de fecha 24 de diciembre de 2019, suscrito por la Arq. Yendry Almache Moya Analista de Planificación y Regulación Territorial; Arq. Miguel Ángel Romero Jefe Planificación y Regulación Territorial; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de **1108.57 (área total) y/o 1052.39 (área neta); y, 203.49 m2 (área comunal)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de Fraccionamiento y compra venta: **NORTE:** Con el Lote Nro. 1, - 1A, en una longitud de 28.52; **SUR:** Con el Lote Nro. 3^a, - 80, en una longitud de 28.52 metros; **ESTE:** Con los lotes números 81-A, - 81, en una longitud 37.12 metros; **OESTE:** Con la Calle Augusto Rueda, en una longitud 36.42 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Fraccionamiento y Compra Venta que se otorgaron los ciudadanos Jacinto Antonio Torres Zamora y Cruz María Maza Manzaba a favor de la ciudadana **Mariuxi Elizabeth Alcívar Zambrano**, celebrada el **3 de octubre de 2019**, ante el Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga Notario Segundo del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 642, folio inicial Nro. 3945; folio final Nro. 3949; Repertorio Nro. 2201, Tomo UNO; de fecha **30 de octubre de 2019**.

Art. 3.- CARACTERÍSTICAS INMUEBLE.- El bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:

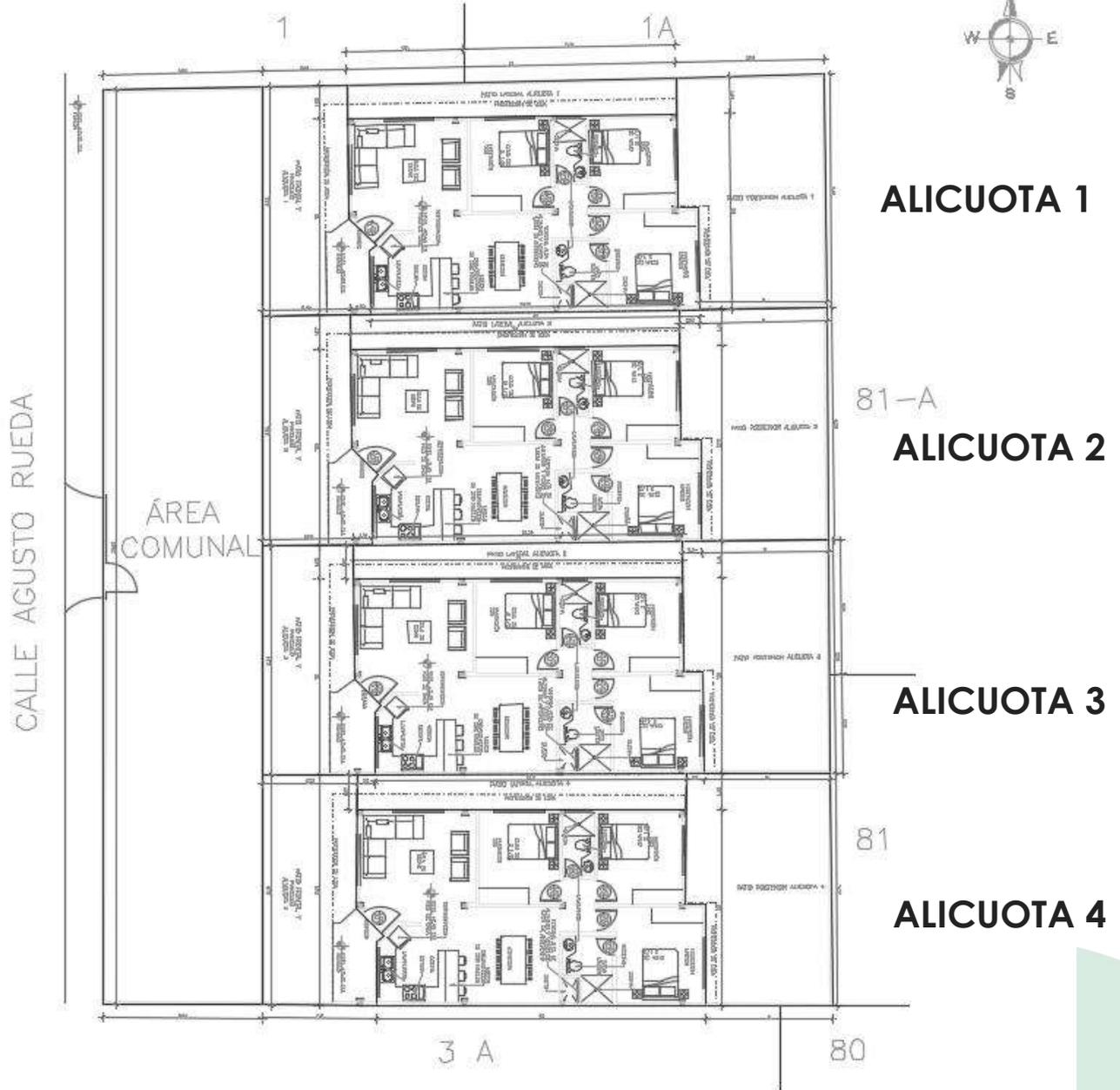
Propietarios: ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH C.I. 172071968-9

Ubicación: Calle Augusto Rueda
Barrio: Los Rosales
Lote: 3
Manzana: 24
Propuesta: Arq. Juan Carlos Silva López, Reg. Profesional 2019-348-GOP-GADMFO-DR

Área de total:	1108.57 m2	100%
Área de neta:	1052.39 m2	95%
Área comunal:	203.49 m2	18%

Propuesta de Declaratoria de Propiedad Horizontal. Elaboración Arq. Juan Carlos Silva López, Reg. Profesional 2019-348-GOP-GADMFO-DR





S



CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS PARA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Alícuotas Propietarios: N° de cédulas:
 ALÍCUOTA 1: SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH cl. 17207168-9
 ALÍCUOTA 2: SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH cl. 17207168-9
 ALÍCUOTA 3: SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH cl. 17207168-9
 ALÍCUOTA 4: SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH cl. 17207168-9

Ubicación de la propiedad: CALLE AGUSTO RUEDA BARRIO LOS SAUCES
 Manzana: 24
 ZONA: 2
 Lote: 3
 Arquitecto: JUAN CARLOS SILVA LÓPEZ
 Área total: 1108.57 m² 100%
 Área de nota: 1052.39 m² 95%
 Área comunal 203.49 m² 18%

CUADRO DE ALÍCUOTAS								
ALÍCUOTA N°	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREAS NETAS (m ²)		TOTAL (m ²)	ALÍCUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALÍCUOTA (m ²)	ALÍCUOTA TOTAL (%)
			CUBERTAS	ABIERTAS				
ALÍCUOTA 1	PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA	+ 0.43	101.7600		101.7600	12.36%	204.7820	24.88%
	PATIO LATERAL	+ 0.30	7.8000	10.4444	18.2444	2.13%		
	PATIO POSTERIOR	+ 0.30	1.6943	49.1243	50.8186	6.17%		
	PATIO FRONTAL Y PARQUEO	+ 0.30	10.7979	23.1611	33.9590	4.13%		
ALÍCUOTA 2	PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA	+ 0.43	101.7600		101.7600	12.36%	101.7600	12.36%
	PATIO LATERAL	+ 0.30	7.8000	10.4665	18.2665	2.22%		
	PATIO POSTERIOR	+ 0.30	1.6943	48.8629	50.5572	6.14%		
	PATIO FRONTAL Y PARQUEO	+ 0.30	10.7979	24.0713	34.8692	4.24%		
ALÍCUOTA 3	PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA	+ 0.43	101.7600		101.7600	12.36%	101.7600	12.36%
	PATIO LATERAL	+ 0.30	7.8000	10.4666	18.2666	2.22%		
	PATIO POSTERIOR	+ 0.30	1.6943	48.8027	50.4970	6.11%		
	PATIO FRONTAL Y PARQUEO	+ 0.30	10.7979	25.0307	35.8286	4.35%		
ALÍCUOTA 4	PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA	+ 0.43	101.7600		101.7600	12.36%	101.7600	12.36%
	PATIO LATERAL	+ 0.30	7.8000	10.4702	18.2702	2.22%		
	PATIO POSTERIOR	+ 0.30	1.6943	48.3434	50.0377	6.08%		
	PATIO FRONTAL Y PARQUEO	+ 0.30	10.7979	25.9696	36.7675	4.47%		
SUBTOTAL			488.2088	335.01	823.22		100.00%	

DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREAS NETAS (m ²)		TOTAL (m ²)	PARCIAL (%)	
		CUBERTAS	ABIERTAS			
ÁREA COMUNAL	+/- 0.00	203.4899		203.4899	18.36%	DEL ÁREA TOTAL
TOTAL	+/- 0.00	203.4899		203.4899	18.36%	DEL ÁREA TOTAL

RESUMEN	
ALÍCUOTA 1	204.782 m ²
ALÍCUOTA 2	101.760 m ²
ALÍCUOTA 3	101.760 m ²
ALÍCUOTA 4	101.760 m ²
TOTAL	510.062 m ²
ÁREA COMUNAL	203.4899 m ²
ÁREA NETA DEL TERRENO	1052.390 m ²
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	1108.57 m ²

Alcivar Zambrano Mariuxi Elizabeth

SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH
 PROPIETARIO
 cl. 17207168-9

SR. JUAN CARLOS SILVA LÓPEZ
 ARQUITECTO PROYECTISTA
 Cl. 110427820-3



CUADROS DE LINDERACIÓN ALÍCUOTAS

ALÍCUOTAS	PROPIETARIOS:	Nº de cédulas:
ALÍCUOTA 1:	SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH	cl. 17207168-9
ALÍCUOTA 2:	SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH	cl. 17207168-9
ALÍCUOTA 3:	SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH	cl. 17207168-9
ALÍCUOTA 4:	SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH	cl. 17207168-9

Ubicación de la propiedad: CALLE AGUSTO RUEDA BARRIO LOS SAUCES
Manzana: 24
Zona: 2
Lote: 3
Arquitecto Proyectista: JUAN CARLOS SILVA LÓPEZ

ALÍCUOTA 1		área	204.782	% alicuota	24.88%
PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA		área	101.76	% alicuota	12.36%
NORTE:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 1				
SUR:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 2				
ESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 1				
OESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 1				
INFERIOR:	EN 101.76 M2 CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 101.76 M2 CON LOSA DE CUBIERTA				

PATIO LATERAL		área	18.2444	% alicuota	2.22%
NORTE:	EN 13.00 METROS CON LOTE 1				
SUR:	EN 13 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1				
ESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 1				
OESTE:	EN 1.36 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 1				
INFERIOR:	EN 18.2444 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 7.80M2 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 10.4444 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				

PATIO POSTERIOR		área	50.8186	% alicuota	6.17%
NORTE:	EN 5.88 METROS CON LOTE 1A				
SUR:	EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 2				
ESTE:	EN 9.28 METROS CON LOTE 81 A				
OESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 1, Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA ALÍCUOTA 1				
INFERIOR:	EN 50.8186 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 1.6934 METROS CUADRADOS CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 491243 METROS CUADRADOS EN CIELO ABIERTO				



ALICUOTA 2		área	101.76	% alicuota	12.36%
PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA		área	101.76	% alicuota	12.36%
NORTE:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 2				
SUR:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3				
ESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 2				
OESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 2				
INFERIOR:	EN 101.76 M2 CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 101.76 M2 CON LOSA DE CUBIERTA				

PATIO LATERAL		área	18.2665	% alicuota	2.22%
NORTE:	EN 0.83 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEADERO ALÍCUOTA 1 Y EN 12.18 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1				
	EN 13 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2				
ESTE:	EN 1.46 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 2				
OESTE:	EN 1.37 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 2				
INFERIOR:	EN 18.2665 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 7.80M2 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 10.4444 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				

PATIO POSTERIOR		área	50.5572	% alicuota	6.14%
NORTE:	EN 0.82 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 Y EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 1				
SUR:	EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 3				
ESTE:	EN 9.28 METROS CON LOTE 81 A				
OESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 2, Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA ALÍCUOTA 2				
INFERIOR:	EN 50.5572 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 1.6934 METROS CUADRADOS CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 48.8629 METROS CUADRADOS EN CIELO ABIERTO				

PATIO FRONTAL Y PARQUEO		área	34.8692	% alicuota	4.24%
NORTE:	EN 3.45 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 1				
SUR:	EN 3.59 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEADERO DE ALÍCUOTA TRES Y EN 0.76 METROS PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3				
ESTE:	EN 1.37 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 2 Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2				
OESTE:	EN 9.15 METROS CON ÁREA COMUNAL				
INFERIOR:	EN 34.8692 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 10.7979 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 24.0713 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				



ALÍCUOTA 3	área 206.1522	% alícuota 25.04%
-------------------	----------------------	--------------------------

PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA		área	101.76	% alícuota	12.36%
NORTE:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3				
SUR:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 4				
ESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 3				
OESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 3				
INFERIOR:	EN 101.76 M2 CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 101.76 M2 CON LOSA DE CUBIERTA				

PATIO LATERAL		área	18.2666	% alícuota	2.22%
NORTE:	EN 0.76 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEADERO ALÍCUOTA 2 Y EN 12.24 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2				
SUR:	EN 13 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 3				
ESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 3				
OESTE:	EN 1.37 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 3				
INFERIOR:	EN 18.2666 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 7.80M2 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 10.4666 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				

PATIO POSTERIOR		área	50.297	% alícuota	6.11%
ESTE:	EN 0.76 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 Y EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 2				
SUR:	EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 4				
ESTE:	EN 5.33 METROS CON LOTE 81 A Y EN 3.95 METROS CON LOTE 81				
OESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3, Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA ALÍCUOTA 3				
INFERIOR:	EN 50.2970 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 1.6934 METROS CUADRADOS CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 48.6027 METROS CUADRADOS EN CIELO ABIERTO				

PATIO FRONTAL Y PARQUEO		área	35.8286	% alícuota	4.35%
NORTE:	EN 3.59 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 2				
SUR:	EN 3.72 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEADERO DE ALÍCUOTA 4 Y EN 0.70 METROS PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3				
ESTE:	EN 1.37 CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 3 Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 3				
OESTE:	EN 9.14 METROS CON ÁREA COMUNAL				
INFERIOR:	EN 35.8286 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 10.7979 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 25.0307 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				



ALÍCUOTA 4	área 238.6029	% alícuota 25.13%
-------------------	----------------------	--------------------------

PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA		área	101.76	% alícuota	12.36%
NORTE:	EN 13 METROS CON PATIO LATERAL ALÍCUOTA 4				
SUR:	EN 13 METROS CON LOTE 3 A				
ESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 4				
OESTE:	EN 7.80 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 4				
INFERIOR:	EN 101.76 M2 CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 101.76 M2 CON LOSA DE CUBIERTA				

PATIO LATERAL		área	50.0377	% alícuota	2.22%
NORTE:	EN 0.70 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEADERO ALÍCUOTA 3 Y EN 12.30 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 4				
SUR:	EN 13 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 4				
ESTE:	EN 1.45 METROS CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUOTA 4				
OESTE:	EN 1.37 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALÍCUOTA 4				
INFERIOR:	EN 18.2702 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 7.80M2 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 10.4702 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				

PATIO POSTERIOR		área	50.0377	% alícuota	6.08%
NORTE:	EN 0.70 METROS CON ÁREA CONSTRUIDA ALICUOTA 3 Y EN 5 METROS CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 3				
SUR:	EN 5 METROS CON LOTE 3A				
ESTE:	EN 9.28 METROS CON LOTE B1				
OESTE:	EN 1.44 METROS CON PATIO LATERAL ALICUOTA 4, Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA ALICUOTA 4				
INFERIOR:	EN 50.0377 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 1.6934 METROS CUADRADOS CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 48.3434 METROS CUADRADOS EN CIELO ABIERTO				

PATIO FRONTAL Y PARQUEO		área	36.7675	% alícuota	4.47%
NORTE:	EN 3.72 METROS CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALICUOTA 3				
SUR:	EN 4.50 METROS CON LOTE 3 A				
ESTE:	EN 1.37 CON PATIO LATERAL ALICUOTA 4 Y EN 7.80 METROS CON PLANTA ARQUITECTÓNICA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 4				
OESTE:	EN 9.16 METROS CON ÁREA COMUNAL				
INFERIOR:	EN 36.7675 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
SUPERIOR:	EN 10.7979 CON LOSA DE CUBIERTA Y EN 25.9696 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				



ÁREA COMUNAL		área	230.4899	%	20.79%
ÁREA COMUNAL		área	230.4899	% alicuota	20.79%
NORTE:	EN 6.32 METROS CON LOTE 1				
SUR:	EN 6.32 METROS CON LOTE 3 A				
ESTE:	EN 9.14 CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALICUOTA 1 , EN 9.15 CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALICUOTA 2, EN 9.14 CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALICUOTA 3 , EN 9.16 CON PATIO FRONTAL Y PARQUEO ALICUOTA 4				
OCCIDENTE:	EN 36.42 CON ACERA DE CALLE AGUSTO RUEDA				
ANTERIOR:	EN 230.4849 METROS CUADRADOS CON SUELO NATURAL				
POSTERIOR:	EN 230.4849 METROS CUADRADOS CON CIELO ABIERTO				


SR. JUAN CARLOS SILVA LOPEZ
ARQUITECTO PROYECTISTA
C.I. 110427826-3


SR. ALCIVAR ZAMBRANO MARIUXI ELIZABETH
PROPIETARIO
C.I. 17207168-9

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.

Art. 4.- DE LAS ÁREAS COMUNALES.- Se consideran áreas de utilización común: las gradas, terraza comunal; y, las circulaciones peatonales, conforme constan, manifiestan y se consignan en los documentos; y, en los cuadros explicativos.

Art. 5.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.- Es obligación del propietario del bien inmueble declarado en propiedad horizontal, elaborar el Primer Reglamento Interno de Copropiedad, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal; el mismo que se sujetará a las normas establecidas en esta ordenanza, así como a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 6.- NATURALEZA Y FIN DEL INMUEBLE.- En cumplimiento a lo que establece el Art. 4 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, la naturaleza del bien inmueble, para vivienda.

Art. 7.- OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA.- Es responsabilidad y obligación del propietario del inmueble, elevar a escritura pública la presente ordenanza, con sus planos y demás documentos habilitantes e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana; y, entregar en la Dirección de Gestión de Planificación Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Dirección Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tres copias debidamente certificadas e inscritas con su planos y demás documentos habilitantes.

La Escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, es el Instrumento jurídico que contiene toda la información del inmueble en condominio que señala con toda claridad: su ubicación; sus dimensiones, medidas y colindancias; sus antecedentes de propiedad; los permisos y autorizaciones que hacen constar su cumplimiento con las disposiciones legales vigentes al momento de su constitución; la descripción de áreas

privativas y comunes; la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, su número, ubicación, uso autorizado, colindancias y medidas; la descripción de las áreas y bienes comunes, su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permiten su fácil identificación; así como el valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal. La escritura pública debe estar inscrita en el Registro de La Propiedad del Cantón Francisco de Orellana y corresponde al propietario original del condominio el cumplimiento de las formalidades legales.

Art. 8.- DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, o, de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble de la ciudadana: **MARIUXI ELIZABETH ALCÍVAR ZAMBRANO**, con cedula de ciudadanía Nro. 172071968-9 y papeleta de votación Nro. 0002-095 de fecha 24 de marzo del 2019, misma que no podrá alegar a su favor que se encuentra celebrada escritura de transferencia de dominio a favor de terceros. Además, la municipalidad promoverá las acciones legales pertinentes.

Art. 9.- NORMAS GENERALES.- Los diversos piso de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean en independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Debe determinarse exactamente la ubicación de las instalaciones energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de climatización, sistemas contra incendios, aire acondicionado y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre Constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni el **Registrador de la Propiedad** del cantón Francisco de Orellana, inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de Copropiedad.

Se tendrá como valor de cada piso, departamento local, el precio del avalúo municipal.

El Reglamento Interno del Condominio es un instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la ley de propiedad horizontal, de acuerdo a las características propias de cada condominio.

El reglamento interno señala las normas a que deben sujetarse los ocupantes del condominio; cada condominio tiene sus propias características y por lo tanto sus propias disposiciones. Su elaboración puede tener dos orígenes:



Para construcciones nuevas, por quienes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando sujeta su ratificación a la asamblea general de copropietarios. Para inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en asamblea general de copropietarios. El reglamento interno del condominio debe contener, sin contravenir lo establecido por la ley de propiedad, las disposiciones que por las características específicas del inmueble se consideren necesarias. Debe referirse, por lo menos, a lo siguiente: los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar la áreas y bienes comunes y los propios; las políticas para la administración, mantenimiento y operación del condominio; las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva; el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva, así como de las cuotas extraordinarias; el procedimiento para el cobro de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva, así como de las cuotas extraordinarias; las disposiciones para propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad; el tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en la ley de propiedad horizontal. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros de la junta directiva, además de lo establecido por la ley de propiedad horizontal. Las bases para la modificación de reglamento interno del condominio conforme a lo establecido en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en la ley de propiedad horizontal. El reglamento interno del condominio forma parte del apéndice de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. Asimismo, el reglamento interno del condominio debe registrarse en una notaría, que previamente verifica que no contravenga las disposiciones establecidas en la ley de propiedad horizontal y la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 10.- NORMAS CONSTRUCTIVAS.- La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe de estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. **El permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana,** es un documento que permite ocupar la vivienda u oficinas o locales comerciales cuando la construcción ha concluido en su totalidad. La aprobación se realizará luego de una inspección In Situ. Uno de los requisitos exigidos, para construcciones de varios niveles en adelante, es el certificado de la prueba de resistencia del hormigón utilizado. Además, este instrumento sirve para verificar que las construcciones se realicen según los planos aprobados y los permisos de construcción mediante una inspección ocular y sin previo aviso por parte de los técnicos de la Dirección de Gestión de planificación territorial.

Art. 11.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la presente fecha sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución;



y, luego de su inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los 24 días del mes enero del 2020.

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
**ALCALDE DEL CANTÓN
FRANCISCO DE ORELLANA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinaria y extraordinaria del 14 y 24 de enero del 2020, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veinticuatro días del mes de enero del dos mil veinte.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Sr. José Ricardo Ramírez Riofrio
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 3, MANZANA NRO. 24, UBICADO EN LA CALLE "AGUSTO RUEDA"; BARRIO "LOS ROSALES", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA,** el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

