

OM-014-2021

**EL 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 No. 1573-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 24 de agosto de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y Regulación y Uso de Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento 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 Señora: **NOBOA CABRERA MARTHA CECILIA CC: 180089975-7,** Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

2

**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. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; 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 Señora **NOBOA CABRERA MARTHA CECILIA CC: 180089975-7,** que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; 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 No. 1573-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 24 de agosto de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y Regulación y Uso de Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 358.77 m<sup>2</sup> (**área total**) y/o **341.02 (área neta)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de Fraccionamiento y compra venta: **NORTE:** Con el Lote No. 58 en 28.58 metros; **SUR:** Con el Lote No. 56B en 28.89 metros; **ESTE:** Con la Calle Napo en 11.84 metros; **OESTE:** Con el Lote No. 57 en 11.90 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Inscripción Registral de Partición Voluntaria de Bienes Hereditarios que se otorga a favor de Valladares Noboa Bhenee Ismael, Valladares Noboa Iván Santiago, Valladares Noboa Jairo Damián, Valladares Noboa Mayra Cecilia, Noboa Cabrera Martha Cecilia, celebrada el **30 de agosto de 2010**, ante el Dr. Salomón Merino Torres, Notario Público del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 28, folio inicial Nro. 128; folio final Nro. 128; Repertorio Nro. 2165-2010, Tomo UNO; de fecha **26 de octubre del 2010**.

Así también se desprende la existencia de una Aclaratoria de Transferencia de Dominio otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana a favor de Noboa Cabrera Martha Cecilia, celebrada el **10 de febrero de 2021**, ante el Dr. Iván Gómez Duran, Notario Público Primero del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 145, folio inicial Nro. 3824; folio final Nro. 3824; Repertorio Nro. 272-2021, Tomo UNO; de fecha **18 de febrero del 2021**.

3

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

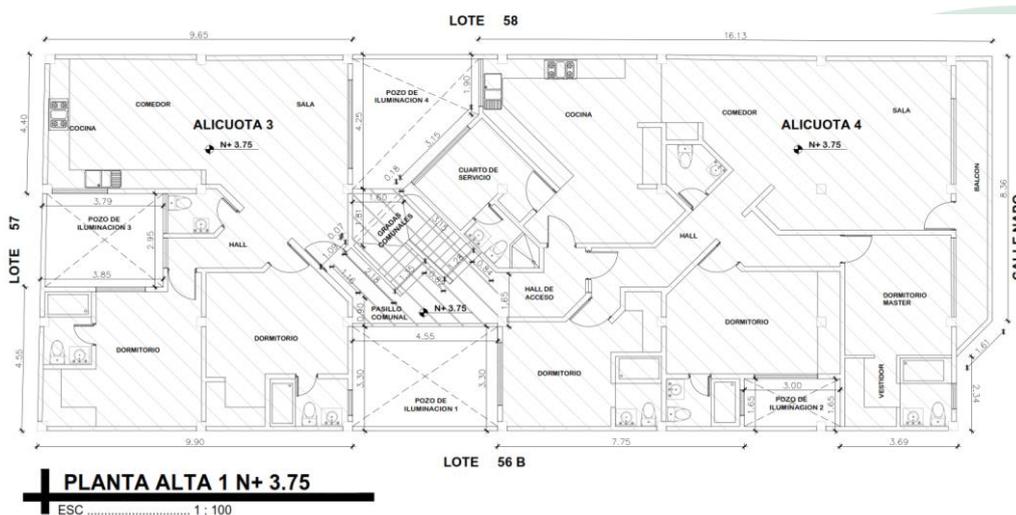
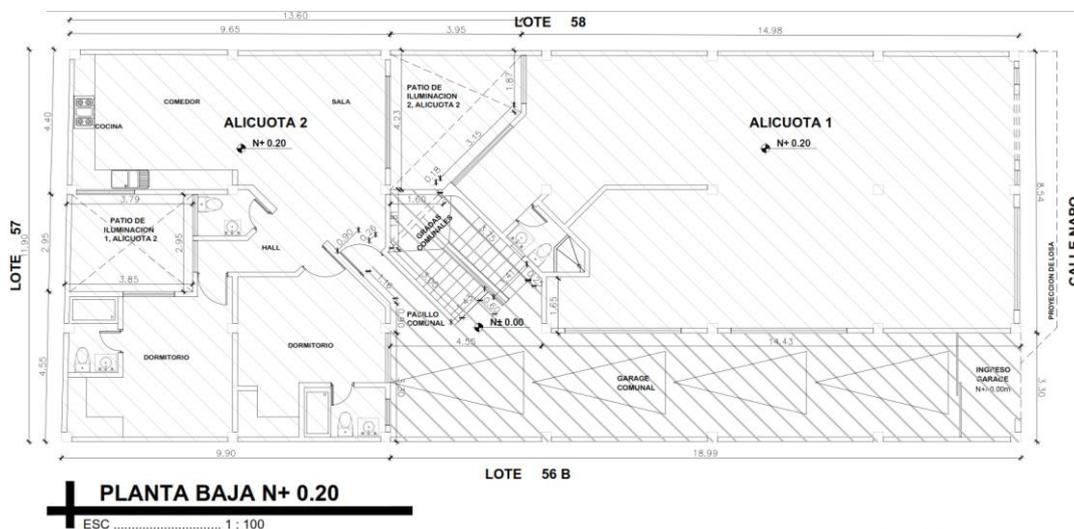
Propietario:	NOBOA CABRERA MARTHA CECILIA C.C: 180089975-7	
Ubicación:	Calle: Napo entre Av. Guayaquil y Juan Montalvo.	
Barrio:	Central	
Lote:	56-A	
Manzana:	B9	
Propuesta:	Arq. Ruiz Rivadeneyra Gustavo Mauricio, Reg. Profesional 2020-198-DOP-GADMFO-JA	
Área total:	358.77 m <sup>2</sup>	100%
Área de neta:	341.02 m <sup>2</sup>	95.05%
Área comunal:	427.60 m <sup>2</sup>	119.18%

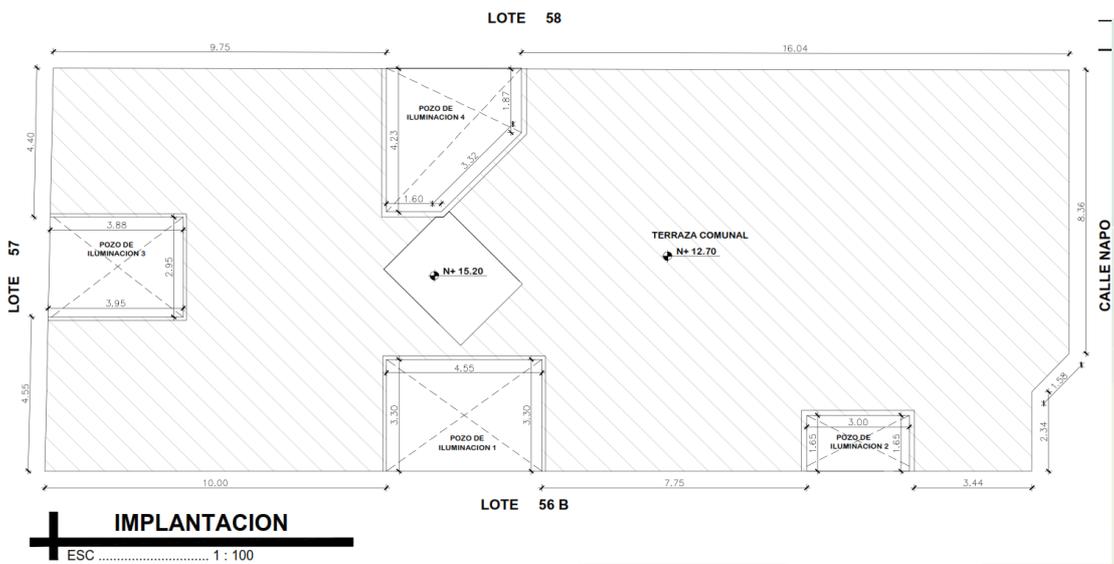
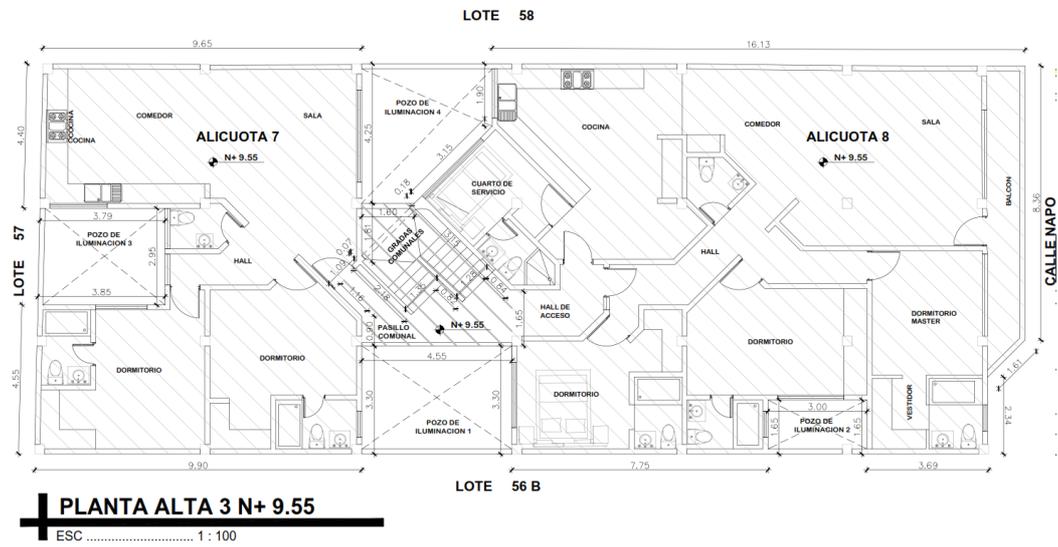
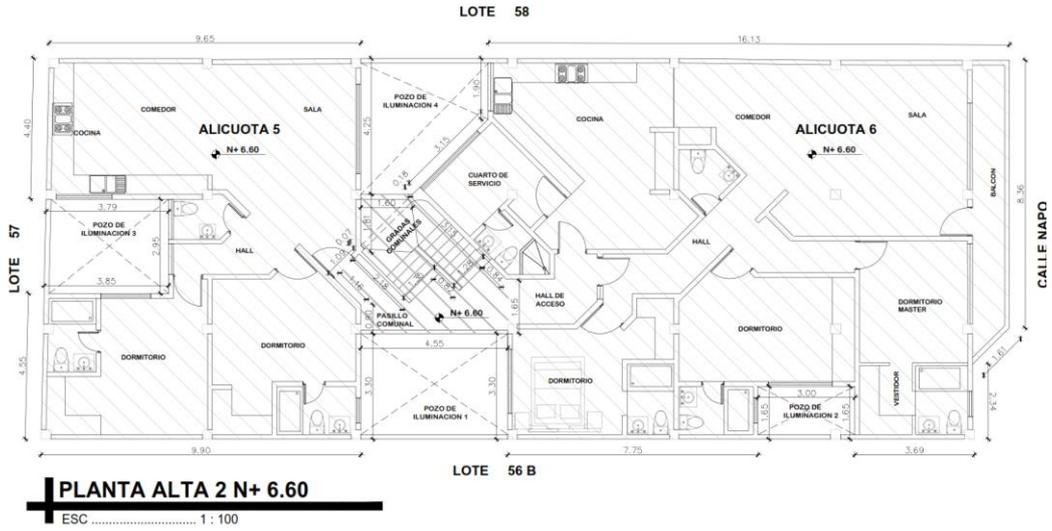


Alícuota 1	132.22 m <sup>2</sup>
Alícuota 2	129.58 m <sup>2</sup>
Alícuota 3	104.37 m <sup>2</sup>
Alícuota 4	185.05 m <sup>2</sup>
Alícuota 5	104.37 m <sup>2</sup>
Alícuota 6	185.05 m <sup>2</sup>
Alícuota 7	104.37 m <sup>2</sup>
Alícuota 8	185.05 m <sup>2</sup>

Área Neta del terreno 358.77 m<sup>2</sup>  
 Área Total del terreno 341.02 m<sup>2</sup>

Propuesta de Declaratoria de Propiedad Horizontal. Elaboración: Arq. Ruiz Rivadeneyra Gustavo Mauricio.





CUADRO DE AREAS		
	M2	%
AREA TOTAL DEL TERRENO	358,77	100
AREA NETA DEL TERRENO	341,02	95,05
AREA COMUNAL	427,6	119,18

ÁREA COMUNAL				
ALICUOTA	NIVEL	USOS	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )
ÁREA COMUNAL	N+0.00	PARQUEADERO COMUNAL	62,61	
		GRADAS COMUNALES	11,07	
		PASILLO COMUNAL	5,77	
	N+3.75	GRADAS COMUNALES	8,51	
		PASILLO COMUNAL	8,33	
	N+6.60	GRADAS COMUNALES	8,51	
		PASILLO COMUNAL	8,33	
	N+9.55	GRADAS COMUNALES	8,51	
		PASILLO COMUNAL	8,33	
	N+12.50	TERRAZA		297,63
TOTAL			129,97	297,63
AREA TOTAL			427,6	

ALICUOTAS						
ALICUOTA	NIVEL	USOS	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )	ALICUOTAS PARCIALES (%)	ALICUOTAS TOTALES (%)
1	N+0.20	LOCAL COMERCIAL	132,22		11,70	11,70
2	N+0.20	VIVIENDA, PATIOS DE ILUMINACION 1 Y 2	104,37	25,21	9,24	9,24
3	N+3.75	VIVIENDA	104,37		9,24	9,24
4	N+3.75	VIVIENDA	185,05		16,38	16,38
5	N+6.60	VIVIENDA	104,37		9,24	9,24
6	N+6.60	VIVIENDA	185,05		16,38	16,38
7	N+9.55	VIVIENDA	104,37		9,24	9,24
8	N+9.55	VIVIENDA	185,05		16,38	16,38
TOTAL			1104,85	25,21	97,77	97,77
AREA TOTAL			1130,06			



CUADRO DE LINDEROS				
N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0.20	LOCAL COMERCIAL	11,70	11,70
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 14.98m	Con lote N°58		
SUR	En 14.43m	Con garage comunal		
ESTE	En 8.54m	Con Calle Napo		
OESTE	En 1.65m	Con Pasillo comunal N:0.00		
	En 0.25m	Con Pasillo comunal N:0.00		
	En 3.75m	Con gradas comunales N:0.00		
	En 3.15m	Con Alícuota 2 (patio de iluminación 2)		
	En 1,87m	Con Alícuota 2 (patio de iluminación 2)		
SUPERIOR	En 132.22m2	Con Alícuota 4		
INFERIOR	En 132.22m2	Suelo Natural		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0.20	VIVIENDA, PATIOS DE ILUMINACION 1 Y 2	9,24	9,24
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 13.60m	Con lote N°58		
SUR	En 9.90m	Con lote 56B		
ESTE	En 1,87m	Con Alícuota 1		
	En 3,15m	Con Alícuota 1		
	En 0,18m	Con gradas comunales N:0.00		
	En 1,60m	Con gradas comunales N:0.00		
	En 1.81m	Con gradas comunales N:0.00		
	En 0.26m	Con gradas comunales N:0.00		
	En 0.90m	Con Pasillo comunal N:0.00		
	En 1.16m	Con Pasillo comunal N:0.00		
	En 0.90m	Con Pasillo comunal N:0.00		
	En 3.30m	Con garage comunal		
OESTE	En 11.90m	Con lote N°57		
SUPERIOR	En 104.37m2	Con Alícuota 3		
	En 11.28m2	Con pozo de iluminación 3		
	En 14.02m2	Con pozo de iluminación 4		
INFERIOR	En 129.67m2	Con suelo natural		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+3.75	VIVIENDA	9,24	9,24
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 9.65m	Con lote 58		
SUR	En 9.90m	Con lote 56B		
ESTE	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
	En 0.90m	Con pasillo comunal N:+3.75		
	En 1.16m	Con pasillo comunal N:+3.75		
	En 1.09m	Con pasillo comunal N:+3.75		
	En 0.07m	Con gradas comunales N:+3.75		
	En 1.81m	Con gradas comunales N:+3.75		
OESTE	En 4.25m	Con pozo de iluminación 4		
	En 4.55m	Con lote 57		
	En 3.85m	Con pozo de iluminación 3		
	En 2.95m	Con pozo de iluminación 3		
	En 3.79m	Con pozo de iluminación 3		
SUPERIOR	En 104.37m	Con Alícuota 5		
INFERIOR	En 104.37m	Con Alícuota 2		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
4	N+3.75	VIVIENDA	16,38	16,38
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 16.13m	Con lote 58		
SUR	En 3.69m	Con lote 56B		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 3.00m	Con pozo de iluminación 2		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 7.75m	Con lote 56B		
ESTE	En 8.36m	Con vista a la calle Napo		
	En 1.61m	Con vista a la calle Napo		
	En 2.34m	Con vista a la calle Napo		
OESTE	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
	En 1.65m	Con pasillo comunal N:+3.75		
	En 0.84m	Con pasillo comunal N:+3.75		
	En 3.15m	Con gradas comunales N:+3.75		
	En 3.15m	Con pozo de iluminación 4		
SUPERIOR	En 185.05m2	Con alícuota 6		
INFERIOR	En 132.22m2	Con alícuota 1		
	En 42.66m2	Con garage comunal		
	En 10.17 m2	Volando sobre la calle Napo		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
5	N+6.60	VIVIENDA	9,24	9,24
LINDEROS	COLINDANTE			
NORTE	En 9.65m	Con lote 58		
SUR	En 9.90m	Con lote 56B		
ESTE	En 4.25m	Con pozo de iluminación 4		
	En 1.81m	Con gradas comunales N:+6.60		
	En 0.07m	Con gradas comunales N:+6.60		
	En 1.09m	Con pasillo comunal N:+6.60		
	En 1.16m	Con pasillo comunal N:+6.60		
	En 0.90m	Con pasillo comunal N:+6.60		
	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
OESTE	En 4.55m	Con lote 57		
	En 3.85m	Con pozo de iluminación 3		
	En 2.95m	Con pozo de iluminación 3		
	En 3.79m	Con pozo de iluminación 3		
	En 4.40m	Con lote 57		
SUPERIOR	En 104.37m2	Con alícuota 7		
INFERIOR	En 104.37m2	Con alícuota 3		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
6	N+6.60	VIVIENDA	16,38	16,38
LINDEROS	COLINDANTE			
NORTE	En 16.13m	Con lote 58		
SUR	En 3.69m	Con lote 56B		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 3.00m	Con pozo de iluminación 2		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 7.75m	Con lote 56B		
ESTE	En 8.36m	Con vista a la calle Napo		
	En 1.61m	Con vista a la calle Napo		
	En 2.34m	Con vista a la calle Napo		
OESTE	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
	En 1.65m	Con pasillo comunal N:+6,60		
	En 0.84m	Con pasillo comunal N:+6,60		
	En 3.15m	Con gradas comunales N:+6,60		
	En 3.15m	Con pozo de iluminación 4		
En 1.90m	Con pozo de iluminación 4			
SUPERIOR	En 185.05m	Con alícuota 8		
INFERIOR	En 185.05m	Con alícuota 4		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
7	N+9.55	VIVIENDA	9,24	9,24
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 9.65m	Con lote 58		
SUR	En 9.90m	Con lote 56B		
ESTE	En 4.25m	Con pozo de iluminación 4		
	En 1.81m	Con gradas comunales N:+9,55		
	En 0.07m	Con gradas comunales N:+9,55		
	En 1.09m	Con pasillo comunal N:+9,55		
	En 1.16m	Con pasillo comunal N:+9,55		
	En 0.90m	Con pasillo comunal N:+9,55		
OESTE	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
	En 4.55m	Con lote 57		
	En 3.85m	Con pozo de iluminación 3		
	En 2.95m	Con pozo de iluminación 3		
	En 3.79m	Con pozo de iluminación 3		
SUPERIOR	En 104.37m2	Con terrea comunal		
INFERIOR	En 104.37m2	Con alícuota 5		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
8	N+9.55	VIVIENDA	16,38	16,38
LINDEROS		COLINDANTE		
NORTE	En 16.13m	Con lote 58		
SUR	En 3.69m	Con lote 56B		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 3.00m	Con pozo de iluminación 2		
	En 1.65m	Con pozo de iluminación 2		
	En 7.75m	Con lote 56B		
ESTE	En 8.36m	Con vista a la calle Napo		
	En 1.61m	Con vista a la calle Napo		
	En 2.34m	Con vista a la calle Napo		
OESTE	En 3.30m	Con pozo de iluminación 1		
	En 1.65m	Con pasillo comunal N:+9,55		
	En 0.84m	Con pasillo comunal N:+9,55		
	En 3.15m	Con gradas comunales N:+9,55		
	En 3.15m	Con pozo de iluminación 4		
SUPERIOR	En 185.05m	Con terraza comunal		
INFERIOR	En 185.05m	Con alícuota 6		

ÁREAS COMUNALES		ALÍCUOTA %	119,18
<b>NIVEL</b>		<b>USO</b>	
N+0.00		PARQUEADERO COMUNAL	
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>		
NORTE	En 4.55m	Con pasillo comunal N:0.00	
	En 14.43m	Con alícuota 1	
SUR	En 18.99m	Con lote 56B	
ESTE	En 3.30m	Con calle Napo	
OESTE	En 3.30m	Con alícuota 2	
SUPERIOR	En 15.01m2	Con pozo de iluminación 1	
	En 4.95m2	Con pozo de iluminación 2	
	En 42.66m2	Con alícuota 4	
INFERIOR	En 62.61m2	Con suelo natural	

<b>NIVEL</b>		<b>USO</b>	
N+0.00		GRADAS COMUNALES	
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>		
NORTE	En 1.60m	Con patio de iluminación 2, alícuota 2	
SUR	En 3.00m	Con pasillo comunal N:0.00	
	En 1.43m	Con pasillo comunal N:0.00	
	En 0.60m	Con pasillo comunal N:0.00	
	En 1.41m	Con pasillo comunal N:0.00	
ESTE	En 3.75m	Con alícuota 1	
OESTE	En 1.81m	Con alícuota 2	
	En 0.26m	Con alícuota 2	
SUPERIOR	En 11.07m2	Con gradas N:+3.75	
INFERIOR	En 11.07m2	Con suelo natural	

<b>NIVEL</b>		<b>USO</b>	
N+0.00		PASILLO COMUNAL	
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>		
NORTE	En 0.90m	Con alícuota 2	
	En 3.00m	Con gradas comunales N:0.00	
	En 1.43m	Con gradas comunales N:0.00	
	En 0.60m	Con gradas comunales N:0.00	
	En 1.41m	Con gradas comunales N:0.00	
	En 0.25m	Con alícuota 1	
SUR	En 4.55m	Con garage comunal	
ESTE	En 1.65m	Con alícuota 1	
OESTE	En 1.16m	Con alícuota 2	
	En 0.90m	Con alícuota 2	
SUPERIOR	En 5.77m2	Con pasillo comunal N: +3.75	
INFERIOR	En 5.77m2	Con suelo natural	

NIVEL		USO
N+3.75		GRADAS COMUNALES
LINDEROS	COLINDANTE	
NORTE	En 1.60m	Con pozo de iluminación 4
	En 2.18m	Con pasillo comunal N:+3.75
SUR	En 1.35m	Con pasillo comunal N:+3.75
	En 0.82m	Con pasillo comunal N:+3.75
	En 1.28m	Con pasillo comunal N:+3.75
ESTE	En 3.15m	Con alícuota 4
OESTE	En 0.07m	Con alícuota 3
	En 1.81m	Con alícuota 3
SUPERIOR	En 8.51m <sup>2</sup>	Con gradas N:+6.60
INFERIOR	En 8.51m <sup>2</sup>	Con gradas N:+0.00

NIVEL		USO
N+3.75		PASILLO COMUNAL
LINDEROS	COLINDANTE	
NORTE	En 1.09m	Con alícuota 3
	En 2.18m	Con gradas comunales N:+3.75
	En 1.35m	Con gradas comunales N:+3.75
	En 0.82m	Con gradas comunales N:+3.75
	En 1.28m	Con gradas comunales N:+3.75
	En 0.84m	Con alícuota 4
SUR	En 4.55m	Con pozo de iluminación 1
ESTE	En 1.65m	Con alícuota 4
OESTE	En 1.16m	Con alícuota 3
	En 0.90m	Con alícuota 3
SUPERIOR	En 8.33m <sup>2</sup>	Con pasillo comunal N: +6.60
INFERIOR	En 8.33m <sup>2</sup>	Con pasillo comunal N: +0.00

NIVEL		USO
N+6.60		PASILLO COMUNAL
LINDEROS	COLINDANTE	
NORTE	En 1.09m	Con alícuota 5
	En 2.18m	Con gradas comunales N:+6.60
	En 1.35m	Con gradas comunales N:+6.60
	En 0.82m	Con gradas comunales N:+6.60
	En 1.28m	Con gradas comunales N:+6.60
	En 0.84m	Con alícuota 6
SUR	En 4.55m	Con pozo de iluminación 1
ESTE	En 1.65m	Con alícuota 6
OESTE	En 1.16m	Con alícuota 5
	En 0,90m	Con alícuota 5
SUPERIOR	En 8.33m <sup>2</sup>	Con pasillo comunal N: +9.55
INFERIOR	En 8.33m <sup>2</sup>	Con pasillo comunal N: +3.75



NIVEL		USO	
N+12.50		TERRAZA	
LINDEROS	COLINDANTE		
NORTE	En 9.75m	Con lote 58	
	En 4.23m	Con pozo de iluminacion 4	
	En 1.60m	Con pozo de iluminaci3n 4	
	En 3.32m	Con pozo de iluminaci3n 4	
	En 1.87m	Con pozo de iluminacion 4	
SUR	En 16.04m	Con lote 58	
	En 3.44m	Con lote 56B	
	En 1.65m	Con pozo de iluminaci3n 2	
	En 3.00m	Con pozo de iluminaci3n 2	
	En 1.65m	Con pozo de iluminaci3n 2	
	En 7.75m	Con lote 56B	
	En 3.30m	Con pozo de iluminaci3n 1	
	En 4.55m	Con pozo de iluminaci3n 1	
	En 3.30m	Con pozo de iluminaci3n 1	
ESTE	En 10.00m	Con lote 56B	
	En 8.36m	Con vista a la calle Napo	
	En 1.58m	Con vista a la calle Napo	
OESTE	En 2.34m	Con vista a la calle Napo	
	En 4.55m	Con lote 57	
	En 3.95m	Con pozo de iluminaci3n 3	
	En 2.95m	Con pozo de iluminaci3n 3	
SUPERIOR	En 3.88m	Con pozo de iluminaci3n 3	
	En 4.40m	Con lote 57	
INFERIOR	En 297.63m2	Con cielo abierto	
	En 104.37m2	Con alicuota 7	
	En 8.33m2	Con pasillo comunal N:+9.55	
ESTE	En 185.05m2	Con alicuota 8	
	En 1.65m	Con alicuota 8	
OESTE	En 1.16m	Con alicuota 7	
	En 0.90m	Con alicuota 7	
SUPERIOR	En 8.33m2	Con terraza comunal	
INFERIOR	En 8.33m2	Con pasillo comunal N: +6.60	

NIVEL		USO	
N+9.55		GRADAS COMUNALES	
LINDEROS	COLINDANTE		
NORTE	En 1.60m	Con pozo de iluminaci3n 4	
	En 2,18m	Con pasillo comunal N:+9,95	
SUR	En 1.35m	Con pasillo comunal N:+9,95	
	En 0.82m	Con pasillo comunal N:+9,95	
	En 1.28m	Con pasillo comunal N:+9,95	
ESTE	En 3.15m	Con alicuota 8	
OESTE	En 0.07m	Con alicuota 7	
	En 1,81m	Con alicuota 7	
SUPERIOR	En 8.51m2	Con tapa grada	
INFERIOR	En 8.51m2	Con gradas N:+6.60	

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA



GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, se emite de acuerdo a la línea de fábrica No. **0055012** suscrita por el Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial.

**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 señora **NOBOA CABRERA MARTHA CECILIA CC: 1800899757**, 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 pisos 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.

15

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 quiénes 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 Ordenamiento 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 cinco días del mes octubre del 2021.

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. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 28 de



septiembre y 5 de octubre del 2021, 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 seis días del mes de octubre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; 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.

17

Sr. Jose 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. 56-A, MANZANA NRO. B9, ZONA UNO; UBICADO EN LAS CALLES NAPO ENTRE AVENIDA GUAYAQUIL Y JUAN MONTALVO; BARRIO "CENTRAL"; 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**

