

OM-02-2023

**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



Handwritten marks and scribbles in the top right corner.



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-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-0447, de fecha 24 de febrero del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; y, Arq. William Ramos 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 del ciudadano **LAJE SANCHEZ WIMPER ALEJANDRO** con cedula de ciudadanía Nro. 2200112049, representante legal mediante poder especial de los ciudadanos LAJE SANCHEZ KEVIN ELIAN con cedula de ciudadanía 2200112056; LAJE SANCHEZ KELLY GARDENIA con cedula de ciudadanía 2200112031; LAJE SANCHEZ GABRIELA ISABEL con cedula de ciudadanía 220112072, 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. 1-A, 2, 3; MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "SANTO DOMINGO" "CBO. OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS"; BARRIO "27 DE OCTUBRE"; 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 del ciudadano **LAJE SANCHEZ WIMPER ALEJANDRO** con cedula de ciudadanía Nro. 2200112049, representante legal mediante poder especial de los ciudadanos LAJE SANCHEZ KEVIN ELIAN con cedula de ciudadanía 2200112056; LAJE SANCHEZ KELLY GARDENIA con cedula de ciudadanía 2200112031; LAJE SANCHEZ GABRIELA ISABEL con cedula de ciudadanía 220112072, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 1-A, 2, 3; MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "SANTO DOMINGO" "CBO. OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS"; BARRIO "27 DE OCTUBRE"; 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-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-0447, de fecha 24 de febrero del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; y, Arq. William Ramos Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 1334.98 m2 (área total) y/o 1219.53 m2 (área neta); comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con la Calle SANTO DOMINGO, en treinta y un metros con cincuenta y un centímetros; **SUR:** Con el lote número UNO, en quince metros y formando una L y con la Calle LOS TAYOS en dieciséis metro con cincuenta centímetros; **ESTE:** Con la Calle



2

○

○

OSWALDO BURGOS, en treinta y tres metros con sesenta y cinco centímetros y lote número UNO, en veinte metros; **OESTE:** Con el lote número CUATRO, en cincuenta y un metros con veintiocho centímetros.

De la documentación se depende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa, que otorgaran el Gobierno Municipal Francisco de Orellana, a favor de los ciudadanos Laje Sánchez Wimper Alejandro; Laje Sánchez Kevin Elian; Laje Sánchez Kelly Gardenia; y, Laje Sánchez Gabriela Isabel, celebrada el **dieciocho de enero del dos mil siete**, 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 Nro. 437; Tomo UNO; de fecha **diecinueve de enero del dos mil siete**.

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

Propietario: LAJE SANCHEZ WIMPER ALEJANDRO C.C: 2200112049  
 LAJE SANCHEZ KEVIN ELIAN C.C: 2200112056  
 LAJE SANCHEZ KELLY GARDENIA C.C: 2200112031  
 LAJE SANCHEZ GRABRIELA ISABEL C.C: 220112072  
 PODER ESPECIAL: LAJE SANCHEZ WIMPER ALEJANDRO C.C: 2200112049

Ubicación: Santo Domingo, Cbo. Oswaldo Burgos y Los Tayos  
 Barrio: 27 de Octubre  
 Lote: 1-A, 2, 3  
 Manzana: J-5  
 Propuesta: Arq. SILVA LOPEZ JUAN CARLOS, Reg. Profesional 2022-348-DOP-GADMFO-JA

Área total del terreno: 1334.98 m2 100%  
 Área de neta del terreno: 1219.53 m2 91.35%  
 Área comunal: 200.22 m2 15.00%

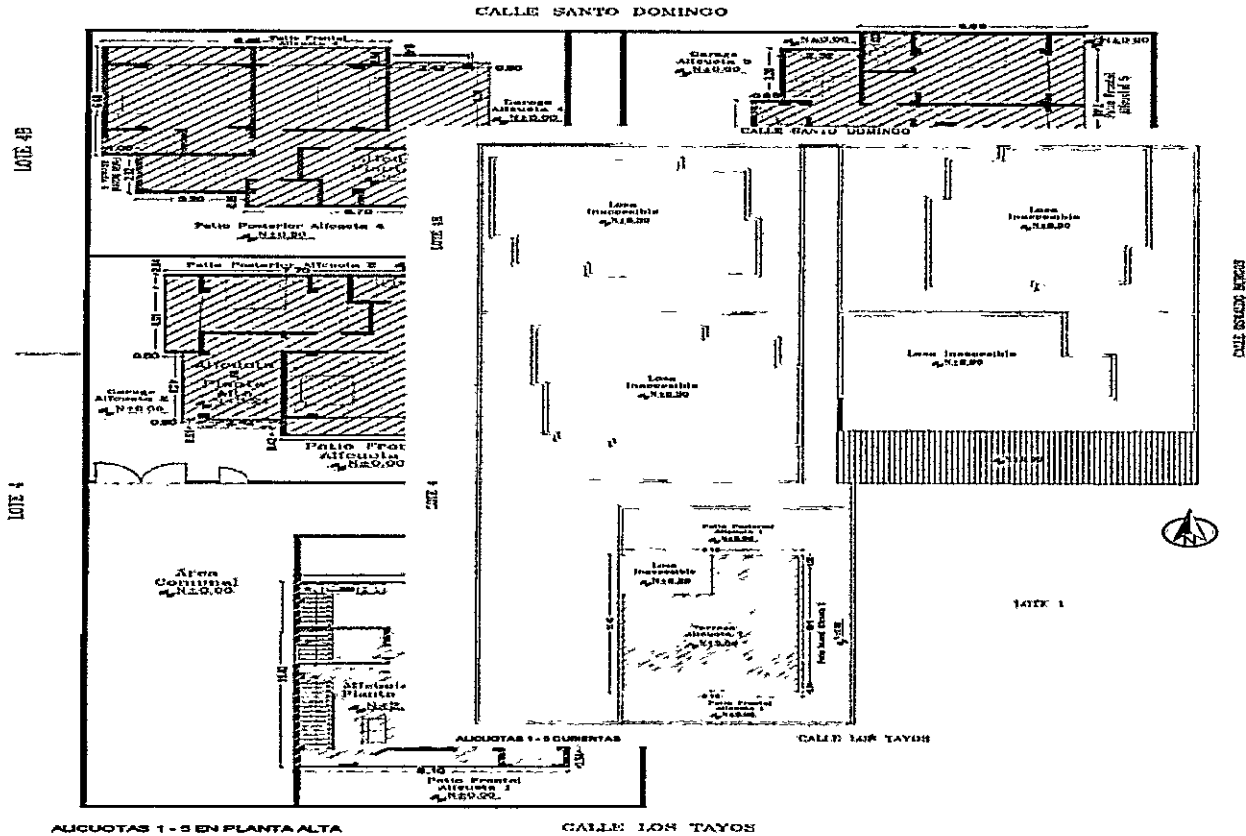
Área Total Alícuota 1 358.42 m2 23.61%  
 Área Total Alícuota 2 306.41 m2 20.18%  
 Área Total Alícuota 3 221.34 m2 14.58%  
 Área Total Alícuota 4 305.92 m2 20.15%  
 Área Total Alícuota 5 326.15 m2 21.48%



12  
13  
14  
15  
16



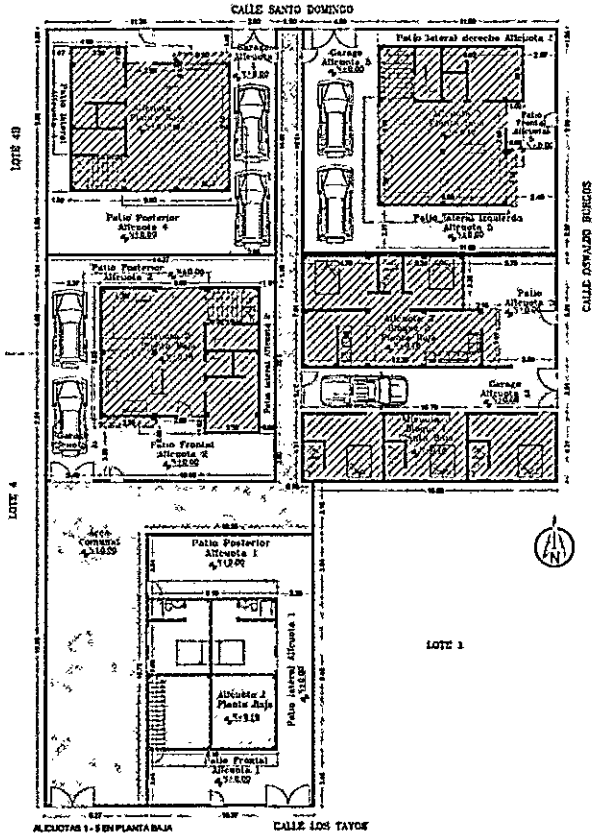
Área en PB Alícuota 1	76.13 m <sup>2</sup>
Área en PB Alícuota 2	84.88 m <sup>2</sup>
Área en PB Alícuota 3	68.15 m <sup>2</sup>
Área en PB Alícuota 4	84.88 m <sup>2</sup>
Área en PB Alícuota 5	84.88 m <sup>2</sup>



4  
2  
1







CUADRO DE AREAS		
	M2	%
AREA TOTAL DEL TERRENO	1334,98	100
AREA NETA DEL TERRENO	1219,53	91,35
AREA COMUNAL	200,22	15,00

AREA COMUNAL				
ALICUOTA	NIVEL	USOS	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )
AREA COMUNAL	200,22	PATIO COMUNAL	-	200,22
TOTAL			-	200,22
AREA TOTAL			200,22	

ALICUOTAS								
ALICUOTA	DENOMINACION	NIVEL	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )	TOTAL	ALICUOTAS TOTALES (m <sup>2</sup> )	ALICUOTAS PARCIALES (%)	ALICUOTAS TOTALES (%)
1	PLANTA BAJA	N+0.18	76,13		76,13	358,42	5,01	23,61
	PLANTA ALTA	N+2.88	92,33		92,33		6,08	
	PLANTA DE TERRAZA	N+5.58	13,52	78,81	92,33		6,08	
	PATIO FRONTAL ALICUOTA 1	N+0.00	7,64	28,06	35,70		2,35	
	PATIO LATERAL ALICUOTA 1	N+0.00	21,18		21,18		1,40	
	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 1	N+0.00	8,53	32,22	40,75	2,68		
2	PLANTA BAJA	N+0.18	83,64	1,24	84,88	306,41	5,59	20,18
	PLANTA ALTA	N+3.24	107,44		107,44		7,08	
	PATIO FRONTAL ALICUOTA 2	N+0.00	3,33	33,60	36,93		2,43	
	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2	N+0.00	6,53	21,08	27,61		1,82	
	PATIO LATERAL ALICUOTA 2	N+0.00	6,65	2,34	8,99		0,59	
	GARAGE ALICUOTA 2	N+0.00	6,05	34,51	40,56	2,67		
3	PLANTA BAJA BLOQUE 1	N+0.18	68,15		68,15	221,34	4,49	14,58
	PLANTA BAJA BLOQUE 2	N+0.18	78,16		78,16		5,15	
	GARAJE ALICUOTA 3	N+0.00		42,64	42,64		2,81	
	PATIO ALICUOTA 3	N+0.00		32,39	32,39		2,13	
4	PLANTA BAJA	N+0.18	83,64	1,24	84,88	305,92	5,59	20,15
	PLANTA ALTA	N+3.24	106,23		106,23		7,00	



11



	PATIO FRONTAL ALICUOTA 4	N+0.00	3,33	13,26	16,59		1,09	
	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 4	N+0.00	5,69	38,75	44,44		2,93	
	PATIO LATERAL ALICUOTA 4	N+0.00	6,67	6,76	13,43		0,88	
	GARAGE ALICUOTA 4	N+0.00	6,89	33,46	40,35		2,66	
5	PLANTA BAJA	N+0.18	83,64	1,24	84,88	326,15	5,59	21,48
	PLANTA ALTA	N+3.24	106,23		106,23		7,00	
	PATIO FRONTAL ALICUOTA 5	N+0.00	3,33	21,58	24,91		1,64	
	PATIO LATERAL DERECHO ALICUOTA 5	N+0.00	7,08	4,68	11,76		0,77	
	PATIO LATERAL IZQUIERDO ALICUOTA 5	N+0.00	6,04	26,91	32,95		2,17	
	GARAGE ALICUOTA 5	N+0.00	6,54	58,88	65,42		4,31	
<b>TOTAL</b>			1004,59	513,65			100,00	100,00
<b>AREA TOTAL</b>						1518,24		

CUADRO LINDEROS								
ALICUOTA	NIVEL	DENOMINACION	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
1	N+0.18	PLANTA BAJA	Con Patio Posterior Alicuota 1, en 8.10m	Con Patio Frontal Alicuota 1, en 8.10m	Con Patio Lateral Alicuota 1, en 9.40m	Con Área Comunal, en 9.40m	Con Planta Alta Alicuota 1, en 76.13 m2	Con suelo natural, en 76.13 m2
	N+2.88	PLANTA ALTA	Con vacío de Patio Posterior Alicuota 1, en 8.10m	Con vacío de Patio Frontal Alicuota 1, en 8.10m	Con vacío de Patio Lateral Alicuota 1, en 9.40m; con Patio Posterior Alicuota 1, en 1.06m	Con vacío de Área Comunal en 11.40m	Con Terraza Alicuota 1, en 92.33m2	Con Planta Baja Alicuota 1, en 76.13m2; con Patio Posterior Alicuota 1 en 8.53m2; Con Patio Frontal Alicuota 1 en 7.64m2
	N+5.58	PLANTA DE TERRAZA	Con vacío de Patio Posterior Alicuota 1, en 8.10m	Con vacío de Patio Frontal Alicuota 1, en 8.10m	Con vacío de Patio Lateral Alicuota 1, en 9.40m; con Patio Posterior Alicuota 1, en 1.06m	Con vacío de Área Comunal en 11.40m	Con cielo abierto en 78.81 m2 y con losa inaccesible en 13.52m2	Con Planta Alta Alicuota 1 en 92.33m2
	N+0.00	PATIO FRONTAL ALICUOTA 1	Con Alicuota 1 Planta Baja en 8.10m; con Patio Lateral Alicuota 1 en 2.25m	Con Calle Los Tayos en 10.37m	Con lote 1 en 3.45m	Con área Comunal en 3.45m	Con Planta Alta Alicuota 1 en 7.64m2; con Cielo Abierto en 28.06m2	Con suelo natural en 35.70 m2
	N+0.00	PATIO LATERAL ALICUOTA 1	Con Patio Posterior Alicuota 1, en 2.25m	Con Patio Frontal Alicuota 1, en 2.25m	Con Lote 1 en 9.40m	Con Alicuota 1 Planta Baja en 9.40m	Con Cielo abierto en 21.18 m2	Con suelo natural en 21.18 m2
	N+0.00	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 1	Con Área Comunal en 10.35m	Con Planta Baja Alicuota 1 en 8.10m; Con Patio Lateral Alicuota 1 en 2.25m	Con lote 1 en 3,94m	Con Área Comunal en 3,94m	Con Planta Alta Alicuota 1 en 8.53m2; con Cielo Abierto en 32.22m2	Con suelo natural en 40,75m2
2	N+0.18	PLANTA BAJA	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 9.90m	Con Patio Frontal Alicuota 2 en 3.50m, 0.60m, 2.90m, 1.02m, 3.50m	Con Patio Lateral Alicuota 2 en 9.02m	Con Garage Alicuota 2 en 8,60m	Con Alicuota 2 Planta Alta en 83.64m2; Con Cielo Abierto en 1.24m2	Con suelo natural en 84.88m2
	N+3.24	PLANTA ALTA	Con vacío de Patio Posterior Alicuota 2 en 7.70m, 0.85m, 3.20m.	Con Garage Alicuota 2 en 0.50m; con Patio Frontal Alicuota 2 en 2.42m, 0.42m, 8.84m	Con vacío de Área Comunal en 6.68m; Con Patio Lateral Alicuota 2 en 1.00m y 2.32m	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 0.84m; con Garage Alicuota 2 en 4.01m, 0.50m, 4.09m	Con losa inaccesible en 107,44m2	Con Alicuota 2 Planta Baja en 83.64m2; Patio Frontal Alicuota 2 en 3.33m2; con Patio Lateral Alicuota 2 en 6.65m2, Con Patio Posterior Alicuota 2 en 6.53m2, Con Garage Alicuota 2 en 6.05m2



11



	N+0.00	PATIO FRONTAL ALICUOTA 2	Con Alicuota 2 Planta Baja con 3.50m, 0.60m, 2.90m, 1.02m, 3.50m; Con Patio Lateral Alicuota 2 en 0.98m	Con Área Comunal en 10.88m	Con Área Comunal en 3.00m	Con Garage Alicuota 2 en 3.39m	Con Alicuota 2 Planta Alta en 3.33m <sup>2</sup> ; Con Cielo Abierto en 33.6m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 36.93m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2	Con Patio Posterior Alicuota 4 en 14.27m	Con Garage Alicuota 2 en 3.37m; con Alicuota 2 Planta Baja en 9.90m; con Patio Lateral Alicuota 2 en 1.01m	Con Área Comunal en 1.92m	Con Lote 4 en 1.94m	Con Alicuota 2 Planta Alta en 6.53m <sup>2</sup> ; con Cielo Abierto en 21.08m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 27.61m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO LATERAL ALICUOTA 2	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 1.01m	Con Patio Frontal Alicuota 2 en 0.98m	Con Área Comunal en 9.02m	Con Alicuota 2 Planta Baja en 9.02	Con Alicuota 2 Planta Alta en 6.65m <sup>2</sup> ; Con Cielo Abierto en 2.34m	Con suelo natural en 8.99m <sup>2</sup>
	N+0.00	GARAGE ALICUOTA 2	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 3.37m	Con Área Comunal en 3.40m	Con Patio Frontal Alicuota 2 en 3.39m; con Alicuota 2 Planta Baja en 8.60m	Con Lote 4 en 7.91m; con lote 4B en 4.08m	Con Alicuota 2 Planta Alta en 6.05m <sup>2</sup> ; con Cielo Abierto en 34.51m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 40.56m <sup>2</sup>
3	N+0.18	PLANTA BAJA BLOQUE 1	Con Garage Alicuota 3 en 15.79m	Con Área Comunal en 0.75m; con lote 1 en 15.03m	Con Calle Oswaldo Burgos en 4.31m <sup>2</sup>	Con Área Comunal en 4.31m	Con losa inaccesible en 68.15m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 68.15m <sup>2</sup>
	N+0.18	PLANTA BAJA BLOQUE 2	Con Garage Alicuota 5 en 4.70m; con Patio Lateral Izquierda Alicuota 5 en 5.34m	Con Garage Alicuota 3 en 12.20m	Con Patio Alicuota 3 en 3.35m, 2.16m, 3.65m	Con Área Comunal en 7.01m	Con losa inaccesible en 78.16m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 78.16m <sup>2</sup>
	N+0.00	GARAJE ALICUOTA 3	Con Alicuota 3 Bloque 2 Planta Baja en 12.20m; con Patio Alicuota 3 en 3.59m	Con Alicuota 3 bloque 1 Planta Baja en 15.79m	Con Calle Oswaldo Burgos en 2.81m <sup>2</sup>	Con Área Comunal en 2.70m	Con cielo abierto en 42.64m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 42.64m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO ALICUOTA 3	Con Patio Lateral Izquierdo Alicuota 5 en 5.75m	Con Garage Alicuota 3 en 3.59m	Con Calle Oswaldo Burgos en 6.89m	Con Alicuota 3 Bloque 2 Planta Baja en 3.65m, 2.16m, 3.35m	Con Cielo abierto en 32.39m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 32.39m <sup>2</sup>
4	N+0.18	PLANTA BAJA	Con Patio Frontal Alicuota 4 en 3.50m, 1.00m, 2.90m, 0.60m, 3.50m	Con Patio Posterior Alicuota 4 en 9.90m	Con Garage Alicuota 4 en 8.60m	Con Patio Lateral Alicuota 4 en 9.00m	Con Alicuota 4 Planta Alta en 83.64m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 1.24m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 84.88m <sup>2</sup>
	N+3.24	PLANTA ALTA	Con vacío de Patio Frontal Alicuota 4 en 8.48m, 0.42m; con vacío de Alicuota 4 Planta Baja en 2.42m y 0.51m; con vacío de Garage Alicuota 4 en 0.50m	Con vacío de Patio Posterior Alicuota 4 en 3.20m, 0.85m, 6.70m; con vacío de Garage Alicuota 4 en 1.00m	Con vacío de Garage Alicuota 4 en 4.09m, 0.50m, 4.85m	Con vacío Patio Lateral Alicuota 4 en 6.68m, 1.00m, 2.32m	Con Losa inaccesible en 106.23m <sup>2</sup>	Con Alicuota 4 Planta Baja en 83.64m <sup>2</sup> ; con Patio Frontal Alicuota 4 en 3.33m <sup>2</sup> ; con Garage Alicuota 4 en 6.89m <sup>2</sup> ; con Patio Posterior Alicuota 4 en 5.69m <sup>2</sup> ; con Patio Lateral Alicuota 4 en 6.67m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO FRONTAL ALICUOTA 4	Con Calle Santo Domingo en 11.38m	Con Patio Lateral Alicuota 4 en 1.47m, Con Alicuota 4 Planta Baja en 3.50m, 1.00m, 2.90m, 0.60m, 3.50m	Con Garage Alicuota 4 en 1.49m	Con Lote 4B en 1.09m	Con Alicuota 4 Planta Alta en 3.33m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 38.75m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 16.59m <sup>2</sup>



11



	N+0.00	PATIO POSTERIOR ALICUOTA 4	Con Patio Lateral Alicuota 4 en 1.50m, Con Alicuota 4 Planta Baja en 9.90m	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 14.27m	Con Garage Alicuota 4 en 3.88m	Con Lote 4B en 3.88m	Con Alicuota 4 Planta Alta en 5.69m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 13.26m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 44.44m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO LATERAL ALICUOTA 4	Con Patio Frontal Alicuota 4 en 1.47m	Con Patio Posterior Alicuota 4 en 1.50m	Con Alicuota 4 Planta Baja en 9.00m	Con Lote 4B en 9.00m	Con Alicuota 4 Planta Alta en 6.67m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 6.76m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 13.43m <sup>2</sup>
	N+0.00	GARAGE ALICUOTA 4	Con Calle Santo Domingo en 2.90m	Con Patio Posterior Alicuota 2 en 2.86m	Con Área Comunal en 14.01m	Con Patio Posterior Alicuota 4 en 3.88m; con Alicuota 4 Planta Baja en 8.60m; con Patio Frontal Alicuota 4 en 1.49m	Con Alicuota 4 Planta Alta en 6.89m <sup>2</sup> ; Con cielo abierto en 33.46m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 40.35m <sup>2</sup>
5	N+0.18	PLANTA BAJA	Con Patio lateral derecho Alicuota 5 en 9.02m	Con Patio lateral izquierdo Alicuota 5 en 8.60m	Con Patio frontal Alicuota 5 en 3.50m, 1.02m, 2.90m, 0.60m, 3.50m	Con Garage Alicuota 5 en 9.90m	Con Alicuota 5 Planta Alta en 83.64m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 1.24m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 84.88m <sup>2</sup>
	N+3.24	PLANTA ALTA	Con vacío de Patio lateral derecho Alicuota 5 en 2.32m y 1.00m. Con vacío de calle Santo Domingo en 6.63m	Con vacío de Garage Alicuota 5 en 0.85m. Con Patio lateral izquierdo Alicuota 4 en 4.00m, 0.50m y 4.09m	Con vacío de patio lateral izquierdo Alicuota 5 en 0.50m. Con vacío de Patio Frontal Alicuota 5 en 2.42m, 0.93m, 7.48m. Y con vacío de Patio lateral derecho Alicuota 5 en 1.00m	Con vacío de Garage Alicuota 5 en 3.20m, 0.85m y 7.70m	Con Losa inaccesible en 106.23m <sup>2</sup>	Con Alicuota 5 Planta Baja en 83.64m <sup>2</sup> ; con Patio Frontal Alicuota 5 en 3.33m <sup>2</sup> , con Garage Alicuota 5 en 6.54m <sup>2</sup> ; con Patio lateral derecho Alicuota en 6.68m <sup>2</sup> ; con Patio Lateral izquierdo Alicuota 5 en 6.04m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO FRONTAL ALICUOTA 5	Con Patio Lateral derecho Alicuota 5 en 2.07m	Con Patio lateral izquierdo Alicuota 5 en 2.49m	Con calle Oswaldo Burgos en 9.90m	Con Alicuota 5 planta baja en 3.50m, 1.02m, 2.90m, 0.60m y 3.50m	Con Alicuota 5 Planta Alta en 3.33m <sup>2</sup> ; con cielo abierto en 21.58m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 24.91m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO LATERAL DERECHO ALICUOTA 5	Con Calle Santo Domingo en 11.09m	Con Alicuota 5 en planta baja en 9.02m. Con patio Frontal Alicuota 5 en 2.07m	Con calle Oswaldo Burgos en 1.06m	Con Garage Alicuota 5 en 1.06m	Con Alicuota 5 planta alta en 6.68m <sup>2</sup> . Con Cielo abierto en 2.21m <sup>2</sup> y 2.47m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 11.36m <sup>2</sup>
	N+0.00	PATIO LATERAL IZQUIERDO ALICUOTA 5	Con Alicuota 5 planta baja en 8.60m. Con Patio Frontal Alicuota 5 en 2.49m	Con alicuota 3 bloque 2 en 5.34m. Con Patio Alicuota 3 en 5.75m	Con calle Oswaldo burgos en 2.97m	Con Garage Alicuota 5 en 2.97m	Con Alicuota 5 planta alta en 6.04m <sup>2</sup> . Con cielo abierto en 26.91m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 32.95m <sup>2</sup>
	N+0.00	GARAGE ALICUOTA 5	Con calle Santo Domingo en 4.09m	Con Alicuota 3 planta baja en 4.70m	Con Patio lateral derecho Alicuota 5 en 1.06m; Con Alicuota 5 planta baja en 9.90m. Con Patio Lateral izquierdo Alicuota 5 en 2.97m	Con Área Comunal en 13.94m	Con Alicuota 5 planta alta en 6.54m <sup>2</sup> . Con Cielo abierto en 58.8m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 65.42m <sup>2</sup>
ÁREA COMUNAL	N+0.00	ÁREA COMUNAL	Con calle Santo Domingo en 1.50m	Con calle Los Tayos en 6.27m	Con Garage Alicuota 5 en 13.94m; con alicuota 3, bloque 2 en 7.01m; con garage Alicuota 3 en 2.70m; Con Alicuota 3 Bloque 1 en	Con Garage Alicuota 4 en 14.01m; con patio posterior Alicuota 2 en 1.92m; con Patio lateral Alicuota 2 en 9.02m; con Patio frontal Alicuota 2 en 3.00m y	Con cielo abierto en 188.34m <sup>2</sup>	Con suelo natural en 188.34m <sup>2</sup>



11





					4.31m y 0.76m; con lote 1 en 3,15m; con Patio posterior Alícuota 1 en 10.35m y 3,94m; con Alícuota 1 planta baja en 9.40m; con Patio Frontal Alícuota 1 en 3.45m	10.88m; con Garage Alícuota 2 en 3.40m; y con Lote 4 en 19.96m.	
--	--	--	--	--	--	---	--

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 1-A, 2, 3; MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "SANTO DOMINGO" "CBO. OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS"; BARRIO "27 DE OCTUBRE"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0057669** suscrita por el Arq. German Ortega 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 Ordenamiento Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Procuraduría Sindica 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



100



con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble del ciudadano **LAJE SANCHEZ WIMPER ALEJANDRO** con cedula de ciudadanía Nro. 2200112049, representante legal mediante poder especial de los ciudadanos LAJE SANCHEZ KEVIN ELIAN con cedula de ciudadanía 2200112056; LAJE SANCHEZ KELLY GARDENIA con cedula de ciudadanía 2200112031; LAJE SANCHEZ GABRIELA ISABEL con cedula de ciudadanía 220112072, 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 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

1000



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.

11

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes marzo del 2023.



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. 1-A, 2, 3, MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "STO DOMINDO" CBO "OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS", BARRIO "27 DE OCTUBRE"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 21 y 28 de marzo del 2023, 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**



12 11 11 11 11



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de marzo del dos mil veintitrés.-  
**VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 1-A, 2, 3, MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "STO DOMINDO" CBO "OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS", BARRIO "27 DE OCTUBRE"; 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.



Firmado digitalmente por:  
 JOSE RICARDO  
 RAMIREZ RIOFRIO

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. 1-A, 2, 3, MANZANA NRO. J-5; UBICADO EN LA CALLE "STO DOMINDO" CBO "OSWALDO BURGOS" Y "LOS TAYOS", BARRIO "27 DE OCTUBRE"; 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.-



Firmado digitalmente por:  
 SERGIO VINICIO  
 POVEDA VEGA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

10

11

12

13