

OM-010-2023

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA

FRANCISCO DE ORELLANA		DIRECCION DE PLANIFICACION	
20 SET. 2023			
RECIBIDO POR:	Geovana Mendoza		
FIRMA:		HORA:	10:43

**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 ORDENANZA OM-013-2021 DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023, Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, la declaración de propiedad horizontal debe cumplir estrictamente con la normativa establecida, bajo la juiciosa responsabilidad de la Dirección de Ordenamiento 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-2023-480, de fecha 1 de agosto del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe de Planificación, Regulación y Uso del Suelo; y, Arq. Willian 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 **BAQUERO OSORIO EDISON STEVE** con cedula de ciudadanía Nro. 1718268731, 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. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCCHA" Y "ANTONIO LLORI"; 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 del ciudadano **BAQUERO OSORIO EDISON**

**STEVE** con cedula de ciudadanía Nro. 1718268731, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCOA" Y "ANTONIO LLORI"; 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-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-480, de fecha 1 de agosto del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe de Planificación, Regulación y Uso del Suelo; y, Arq. Willian Ramos Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 600.00 m2 (área total); 527.25 m2 (área neta); y, 99.75 (área comunal); comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con el lote número 56-B, en 28.50 metros; **SUR:** Con la calle Pañacocha, en 28.50 metros; **ESTE:** Con el lote número 53-A, en 18.50 metros; **OESTE:** Con la calle Antonio Llori, en 18.50 metros.

De la documentación se depende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa, que otorga la Cooperativa de Ahorro y Crédito Puerto Francisco de Orellana, representado legalmente por la ciudadana Castillo Mena Samara Lizeth, a favor del ciudadano Baquero Osorio Edison Steve, celebrada el **quince de noviembre del dos mil veintidós**, ante el Dr. Iván Ramiro Gómez Duran Notario Primera del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 1138, folio Inicial Nro. 27373; Folio Final Nro. 27389; Tomo CINCO; de fecha **dieciocho de noviembre del dos mil veintidós**.

**Art. 3.- CARACTERISTICAS INMUEBLE. -**

La bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:

Propietario:	BAQUERO OSORIO EDISON STEVE CON C.I: 1718268731	
Ubicación:	Pañacocha y Antonio Llori	
Barrio:	Los Rosales	
Lote:	56A	
Manzana:	15	
Propuesta:	Arq. NIETO PALACIOS JOHANNA MISHEL, Reg. Profesional 2023-556-DOP-GADMFO-PC	

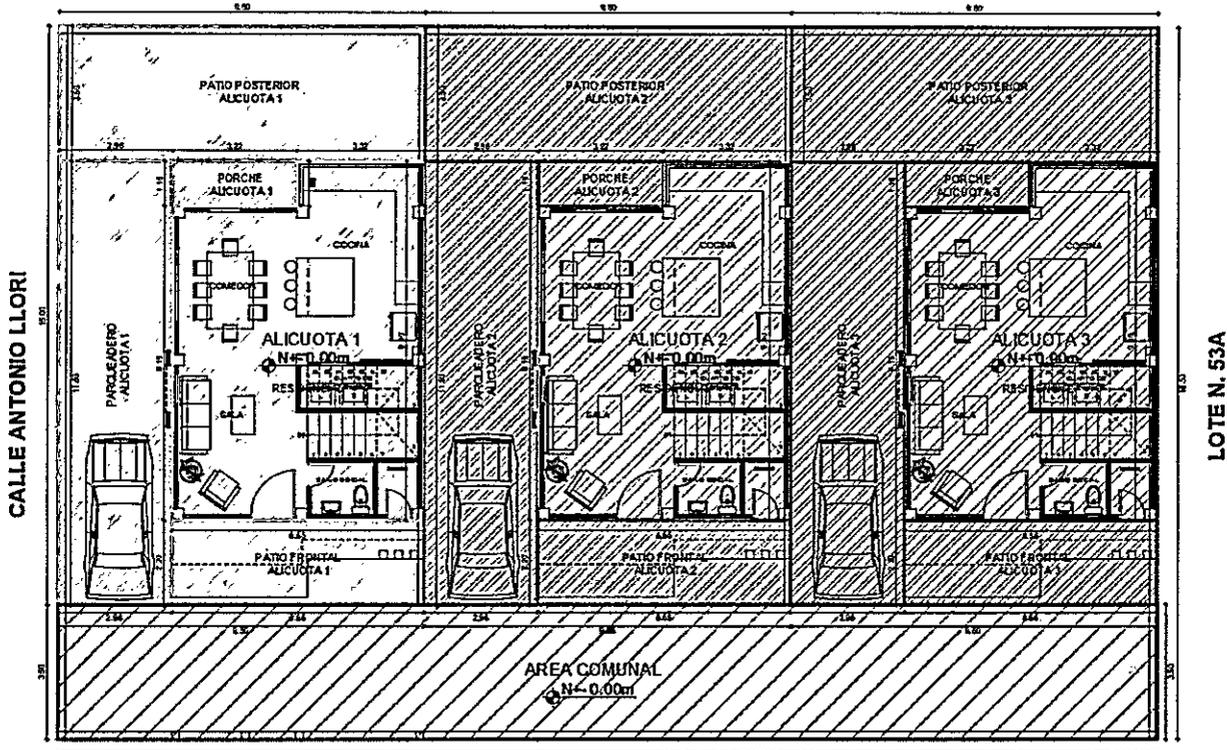
Área total del terreno:	600.00 m2	100%
Área de neta del terreno:	527.25 m2	87.88%
Área comunal:	99.75 m2	16.63%

Área Total Alícuota 1	267.82 m2	33.33%
-----------------------	-----------	--------



Área Total Alicuota 2	267.82 m2	33.33%
Área Total Alicuota 3	267.82 m2	33.33%
Área en PB Alicuota 1	142.48 m2	
Área en PB Alicuota 2	142.48 m2	
Área en PB Alicuota 3	142.48 m2	

LOTE N. 56B



CALLE PAÑACOCHA

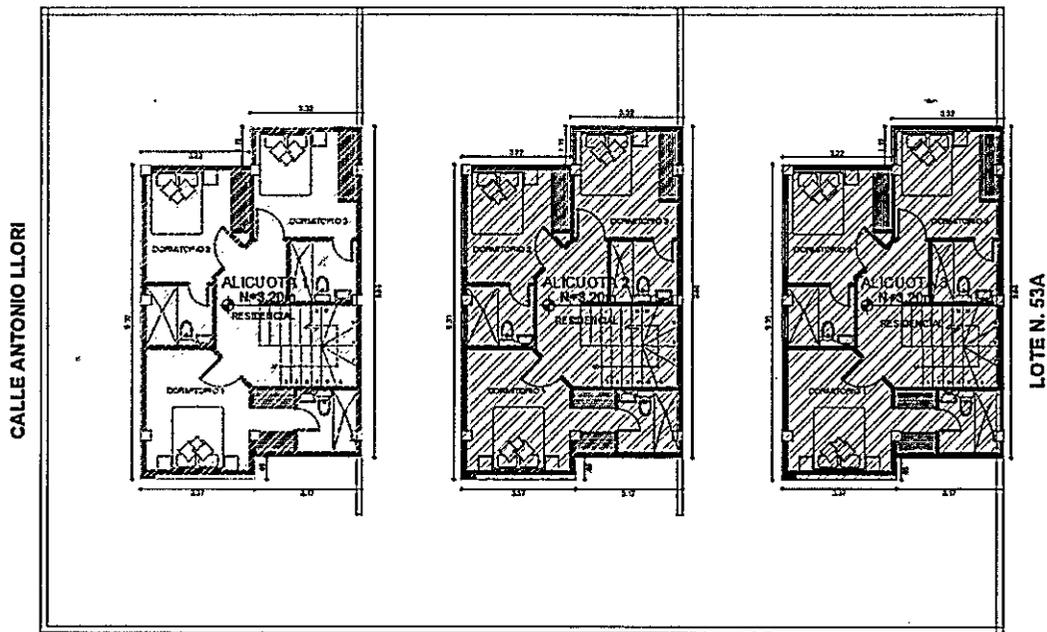
ALICUOTAS N±0.00

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

ESCALA 1:100



LOTE N. 56B



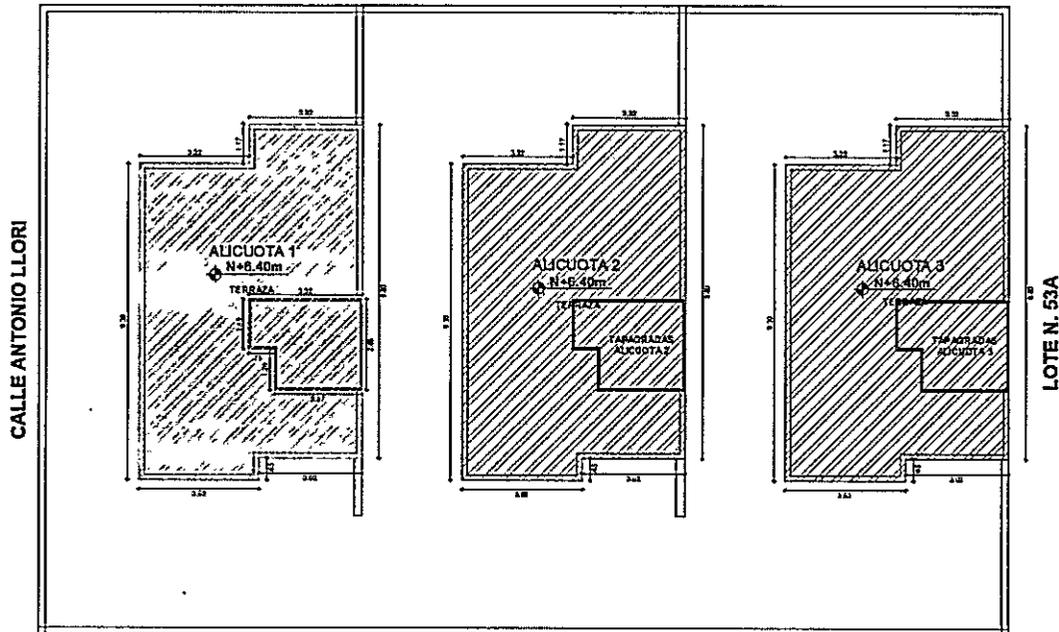
CALLE PAÑACOCHA

**ALCUOTAS N+3,20**

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

ESCALA 1:100

LOTE N. 56B



CALLE PAÑACOCHA

**ALCUOTAS N+6,40**

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

ESCALA 1:100



CUADRO DE AREAS		
	M2	%
AREA TOTAL DEL TERRENO	600	100
AREA NETA DEL TERRENO	527,25	87,88
AREA COMUNAL	99,75	16,63

ÁREA COMUNAL				
ALICUOTA	NIVEL (m)	USOS	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )
AREA COMUNAL	N+0.00	ÁREA VERDE	0,00	99,75
TOTAL			0	99,75
AREA TOTAL			99,75	

ALICUOTAS								
ALICUOTAS	NIVEL (m)	USOS	AREA CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )	ÁREA PARCIAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ALICUOTAS PARCIALES (%)	ALICUOTAS TOTALES (%)
1	N+0,00	ALICUOTA 1	57,16		57,16	267,82	7,11	33,33
	N+0,00	PORCHE	3,70		3,70		0,46	
	N+0,00	PATIO FRONTAL	5,56	8,83	14,39		1,79	
	N+0,00	PARQUEADERO		33,98	33,98		4,23	
	N+0,00	PATIO POSTERIOR		33,25	33,25		4,14	
	N+3,20	ALICUOTA 1	62,62		62,62		7,79	
	N+6,40	TERRAZA	7,90	54,82	62,72		7,81	
2	N+0,00	ALICUOTA 2	57,16		57,16	267,82	7,11	33,33
	N+0,00	PORCHE	3,70		3,70		0,46	
	N+0,00	PATIO FRONTAL	5,56	8,83	14,39		1,79	
	N+0,00	PARQUEADERO		33,98	33,98		4,23	
	N+0,00	PATIO POSTERIOR		33,25	33,25		4,14	
	N+3,20	ALICUOTA 2	62,62		62,62		7,79	
	N+6,40	TERRAZA	7,90	54,82	62,72		7,81	
3	N+0,00	ALICUOTA 3	57,16		57,16	267,82	7,11	33,33
	N+0,00	PORCHE	3,70		3,70		0,46	
	N+0,00	PATIO FRONTAL	5,56	8,83	14,39		1,79	
	N+0,00	PARQUEADERO		33,98	33,98		4,23	
	N+0,00	PATIO POSTERIOR		33,25	33,25		4,14	
	N+3,20	ALICUOTA 3	62,62		62,62		7,79	
	N+6,40	TERRAZA	7,90	54,82	62,72		7,81	
<b>TOTAL</b>			<b>410,82</b>	<b>392,64</b>	<b>803,46</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



AREA TOTAL	803,46
------------	--------

CUADRO DE LINDEROS				
N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0,00	ALICUOTA 1	7,14	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,32m	Con patio posterior alícuota 1 N+0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 1 N+0,00		
SUR	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 1 N+0,00		
ESTE	En 9,30m	Con parqueadero alícuota 2 N+0,00		
OESTE	En 8,15m	Con parqueadero alícuota 1 N+0,00		
	En 1,15m	Con porche alícuota 1 N+0,00		
SUPERIOR	En 57,16 m2	Con alícuota 1 N+3,20		
INFERIOR	En 57,16 m2	Suelo natural		

N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0,00	PORCHE	0,46	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,22m	Con patio posterior alícuota 1 N+0,00		
SUR	En 3,22m	Con alícuota 1 N+0,00		
ESTE	En 1,15m	Con alícuota 1 N+0,00		
OESTE	En 1,15m	Con parqueadero alícuota 1 N+0,00		
SUPERIOR	En 3,70 m2	Con cubierta porche		
INFERIOR	En 3,70 m2	Suelo natural		

N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0,00	PATIO FRONTAL	1,79	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 6,55m	Con alícuota 1 N+0,00		
SUR	En 6,55m	Con área comunal N+0.00		
ESTE	En 2,20m	Con parqueadero alícuota 2 N+0.00		
OESTE	En 2,20m	Con parqueadero alícuota 1 N+0.00		
SUPERIOR	En 5,56 m2	Con alícuota 1 N+3,20		
	En 8,83m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 14,39 m2	Suelo natural		

N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0,00	PARQUEADERO	4,23	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 2,96m	Con patio posterior alícuota 1 N+0.00		
SUR	En 2,96m	Con área comunal N+0.00		
ESTE	En 1,15m	Con porche alícuota 1 N+0,00		
	En 8,15m	Con alícuota 1 N+0,00		
	En 2,20m	Con patio frontal alícuota 1 N+0.00		
OESTE	En 11,50m	Con calle Antonio Llori		
SUPERIOR	En 33,98m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 33,98m2	Suelo natural		



N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+-0,00	PATIO POSTERIOR	4,14	33,33
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>COLINDANTE</b>		
<b>NORTE</b>	En 9,50m	Con lote N° 56B		
<b>SUR</b>	En 3,32m	Con alícuota 1 N+-0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 1 N+-0,00		
	En 2,96m	Parqueadero alícuota 1 N+-0,00		
<b>ESTE</b>	En 3,50m	Con patio posterior alícuota 2 N+-0,00		
<b>OESTE</b>	En 3,50m	Con calle Antonio Llori		
<b>SUPERIOR</b>	En 33,25 m2	Con cielo abierto		
<b>INFERIOR</b>	En 33,25 m2	Suelo natural		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+3,20	ALICUOTA 1	7,79	33,33
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>COLINDANTE</b>		
<b>NORTE</b>	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 1 N+-0,00		
	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 1 N+-0,00		
<b>SUR</b>	En 3,37m	Con vista a patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
	En 3,17m	Con vista a patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
<b>ESTE</b>	En 9,80m	Con vista a parqueadero alícuota 2 N+-0,00		
	En 0,65m	Con vista a patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
<b>OESTE</b>	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 1 N+-0,00		
	En 1,15m	Con vista a porche alícuota 1 N+-0,00		
<b>SUPERIOR</b>	En 62,62 m2	Con terraza alícuota 1 N+6,40		
<b>INFERIOR</b>	En 57,16 m2	Con alícuota 1 N+-0,00		
	En 5,46 m2	Con patio frontal alícuota 1 N+-0,00		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+6,40	TERRAZA	7,81	33,33
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>COLINDANTE</b>		
<b>NORTE</b>	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 1 N+-0,00		
	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 1 N+-0,00		
<b>SUR</b>	En 3,52m	Con vista al patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
	En 3,02m	Con vista al patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
<b>ESTE</b>	En 9,80m	Con vista a parqueadero alícuota 2 N+-0,00		
	En 0,65m	Con vista a patio frontal alícuota 1 N+-0,00		
<b>OESTE</b>	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 1 N+-0,00		
	En 1,17m	Con vista a porche alícuota 1 N+-0,00		
<b>SUPERIOR</b>	En 54,82 m2	Con cielo abierto		
	En 7,90 m2	Con tapagradas alícuota 1 N+8,80		
<b>INFERIOR</b>	En 62,72 m2	Con alícuota 1 N+3,20m		

N° ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+-0,00	ALICUOTA 2	7,11	33,33
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>COLINDANTE</b>		
<b>NORTE</b>	En 3,32m	Con patio posterior alícuota 2 N+-0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 2 N+-0,00		
<b>SUR</b>	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 2 N+-0,00		
<b>ESTE</b>	En 9,30m	Con parqueadero alícuota 3 N+-0,00		
<b>OESTE</b>	En 8,15m	Con parqueadero alícuota 2 N+-0,00		
	En 1,15m	Con porche alícuota 2 N+-0,00		

SUPERIOR	En 57,16 m2	Con alícuota 2 N+3,20
INFERIOR	En 57,16 m2	Suelo natural

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0,00	PORCHÉ	0,46	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,22m	Con patio posterior alícuota 2 N+0,00		
SUR	En 3,22m	Con alícuota 2 N+0,00		
ESTE	En 1,15m	Con alícuota 2 N+0,00		
OESTE	En 1,15m	Con parqueadero alícuota 2 N+0,00		
SUPERIOR	En 3,70 m2	Con cubierta porche		
INFERIOR	En 3,70 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0,00	PATIO FRONTAL	1,79	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 6,55m	Con alícuota 2 N+0,00		
SUR	En 6,55m	Con área comunal N+0.00		
ESTE	En 2,20m	Con parqueadero alícuota 3 N+0.00		
OESTE	En 2,20m	Con parqueadero alícuota 2 N+0.00		
SUPERIOR	En 5,56 m2	Con alícuota 2 N+3,20		
	En 8,83m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 14,39 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0,00	PARQUEADERO	4,23	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 2,96m	Con patio posterior alícuota 2 N+0.00		
SUR	En 2,96m	Con área comunal N+0.00		
ESTE	En 1,15m	Con porche alícuota 2 N+0,00		
	En 8,15m	Con alícuota 2 N+0,00		
	En 2,20m	Con patio frontal alícuota 2 N+0.00		
OESTE	En 9,30m	Con alícuota 1 N+0,00		
	En 2,20m	Con patio frontal alícuota 1 N+0.00		
SUPERIOR	En 33,98m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 33,98m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0,00	PATIO POSTERIOR	4,14	4,14
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 9,50m	Con lote N° 56B		
SUR	En 3,32m	Con alícuota 2 N+0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 2 N+0,00		
	En 2,96m	Parqueadero alícuota 2 N+0.00		
ESTE	En 3,50m	Con patio posterior alícuota 3 N+0.00		
OESTE	En 3,50m	Con patio posterior alícuota 1 N+0.00		
SUPERIOR	En 33,25 m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 33,25 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+3,20	ALICUOTA 2	7,79	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		



NORTE	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 2 N+-0,00
	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 2 N+-0,00
SUR	En 3,37m	Con vista a patio frontal alícuota 2 N+-0,00
	En 3,17m	Con vista a patio frontal alícuota 2 N+-0,00
ESTE	En 9,80m	Con vista a parqueadero alícuota 3 N+-0,00
	En 0,65m	Con vista a patio frontal alícuota 2 N+-0,00
OESTE	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 2 N+-0,00
	En 1,15m	Con vista a porche alícuota 2 N+-0,00
SUPERIOR	En 62,62 m2	Con terraza alícuota 2 N+6,40
INFERIOR	En 57,16 m2	Con alícuota 2 N+-0,00
	En 5,56 m2	Con patio frontal alícuota 2 N+-0,00

Nº ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+6.40	TERRAZA	7,81	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 2 N+-0,00		
	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 2 N+-0,00		
SUR	En 3,52m	Con vista al patio frontal alícuota 2 N+-0,00		
	En 3,02m	Con vista al patio Frontal alícuota 2 N+-0,00		
ESTE	En 9,80m	Con vista a parqueadero alícuota 3 N+-0,00		
	En 0,65m	Con vista a patio Frontal alícuota 2 N+-0,00		
OESTE	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 2 N+-0,00		
	En 1,17m	Con vista a porche alícuota 2 N+-0,00		
SUPERIOR	En 54.82 m2	Con cielo abierto		
	En 7.90 m2	Con tapagradas alícuota 2 N+8.80		
INFERIOR	En 62,72 m2	Con alícuota 2 N+3,20m		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+-0,00	ALICUOTA 3	7,11	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,32m	Con patio posterior alícuota 3 N+-0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 3 N+-0,00		
SUR	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 3 N+-0,00		
ESTE	En 9,30m	Con lote N. 53A		
OESTE	En 8,15m	Con parqueadero alícuota 3 N+-0,00		
	En 1,15m	Con porche alícuota 3 N+-0,00		
SUPERIOR	En 57,16 m2	Con alícuota 3 N+3,20		
INFERIOR	En 57,16 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+-0,00	PORCHE	0,46	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,22m	Con patio posterior alícuota 3 N+-0,00		
SUR	En 3,22m	Con alícuota 3 N+-0,00		
ESTE	En 1,15m	Con alícuota 3 N+-0,00		
OESTE	En 1,15m	Con parqueadero alícuota 3 N+-0,00		
SUPERIOR	En 3,70 m2	Con cubierta porche		
INFERIOR	En 3,70 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+-0,00	PATIO FRONTAL	1,79	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		



# FRANCISCO DE ORELLANA

ALCALDÍA

NORTE	En 6,55m	Con alícuota 3 N+0,00
SUR	En 6,55m	Con área comunal N+0.00
ESTE	En 2,20m	Con lote N. 53A
OESTE	En 2,20m	Con parqueadero alícuota 3 N+0.00
SUPERIOR	En 5,56 m2	Con alícuota 3 N+3,20
	En 8,83m2	Con cielo abierto
INFERIOR	En 14,39 m2	Suelo natural

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+0,00	PARQUEADERO	4,23	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 2,96m	Con patio posterior alícuota 3 N+0.00		
SUR	En 2,96m	Con área comunal N+0.00		
ESTE	En 1,15m	Con porche alícuota 3 N+0,00		
	En 8,15m	Con alícuota 3 N+0,00		
	En 2,20m	Con patio frontal alícuota 3 N+0.00		
OESTE	En 9,30m	Con alícuota 2 N+0,00		
	En 2,20m	Con patio frontal alícuota 2 N+0.00		
SUPERIOR	En 33,98m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 33,98m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+0,00	PATIO POSTERIOR	4,14	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 9,50m	Con lote N° 56B		
SUR	En 3,32m	Con alícuota 3 N+0,00		
	En 3,22m	Con porche alícuota 3 N+0,00		
	En 2,96m	Parqueadero alícuota 3 N+0.00		
ESTE	En 3,50m	Con lote N° 53A		
OESTE	En 3,50m	Con calle Antonio Llori		
SUPERIOR	En 33,25 m2	Con cielo abierto		
INFERIOR	En 33,25 m2	Suelo natural		

Nº ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+3,20	ALICUOTA 3	7,79	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 3 N+0,00		
	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 3 N+0,00		
SUR	En 3,37m	Con vista a patio frontal alícuota 3 N+0,00		
	En 3,17m	Con vista a patio frontal alícuota 3 N+0,00		
ESTE	En 9,80m	Con vista a lote N. 53A		
	En 0,65m	Con vista a patio frontal alícuota 3 N+0,00		
OESTE	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 3 N+0,00		
	En 1,15m	Con vista a porche alícuota 3 N+0,00		
SUPERIOR	En 62,62 m2	Con terraza alícuota 3 N+6,40		
INFERIOR	En 57,16 m2	Con alícuota 3 N+0,00		
	En 5,56 m2	Con patio frontal alícuota 2 N+0,00		

Nº ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+6,40	TERRAZA	7,81	33,33
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 3,32m	Con vista a patio posterior alícuota 3 N+0,00		

www.orellana.gob.ec  
 www.orellanaturistica.gob.ec  
 Francisco de Orellana – Ecuador  
 Calle Napo 11-05 y Uquillas



ALCALDIA DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA

Telf. 062999060 ext.

	En 3,22m	Con vista a porche alícuota 3 N+-0,00
SUR	En 3,52m	Con vista al patio frontal alícuota 3 N+-0,00
	En 3,02m	Con vista al patio Frontal alícuota 3 N+-0,00
ESTE	En 9,80m	Con vista a lote N. 53A
	En 0,65m	Con vista a patio frontal alícuota 3 N+-0,00
OESTE	En 9,30m	Con vista a parqueadero alícuota 3 N+-0,00
	En 1,17m	Con vista a porche alícuota 3 N+-0,00
SUPERIOR	En 54,82 m2	Con cielo abierto
	En 7,90 m2	Con tapagradas alícuota 3 N+8.80
INFERIOR	En 62,72 m2	Con alícuota 3 N+3,20m

NIVEL		USO
N+-0,00 m		ÁREA COMUNAL
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE
NORTE	En 2,96m	Con parqueadero alícuota 1 N. +-0.00
	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 1 N. +-0.00
	En 2,96m	Con parqueadero alícuota 2 N. +-0.00
	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 2 N. +-0.00
	En 2,96m	Con parqueadero alícuota 3 N.+-0.00
	En 6,55m	Con patio frontal alícuota 3 N. +-0.00
SUR	En 28,50m	Calle Pañacocha
ESTE	En 3,50m	Con lote N. 53A
OESTE	En 3,50m	Con calle Antonio Llori
SUPERIOR	En 99,75 m2	Con cielo abierto
INFERIOR	En 99,75 m2	Con suelo natural

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCOA" Y "ANTONIO LLORI"; BARRIO "LOS ROSALES"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0058595** suscrita por el Arq. Willian Ramos 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 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 con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble del ciudadano **BAQUERO OSORIO EDISON STEVE** con cedula de ciudadanía Nro. 1718268731, 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 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 doce días del mes septiembre del dos mil veintitrés.

**Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel**,  
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA



**Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias**,  
SECRETARIO GENERAL GADMFO

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCCHA" Y "ANTONIO LLORI"; 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 ordinarias del 5 y 12 de septiembre del 2023, respectivamente y de



conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la alcaldesa para su sanción.

Lo certifico:

  
**Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias**  
SECRETARIO GENERAL-GADMFO



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.** - Francisco de Orellana, a los quince días del mes de septiembre 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. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCOA" Y "ANTONIO LLORI"; 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.

FRANCISCO DE <b>ORELLANA</b> ALCALDÍA	PROCURADURÍA SÍNDICA
21 SET. 2023	
RECIBIDO POR:	
FIRMA:	9H25

  
**Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel.**  
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.

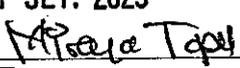


**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.** - Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 56A; MANZANA NRO. 15; UBICADO EN LA CALLE "PAÑACOCOA" Y "ANTONIO LLORI"; BARRIO "LOS ROSALES"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA,** la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico. -

  
**Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias**  
SECRETARIO GENERAL-GADMFO



FRANCISCO DE <b>ORELLANA</b> ALCALDÍA	DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
21 SET. 2023	
RECIBIDO POR:	
FIRMA:	9:31

