

**ORDENANZA MUNICIPAL
OM-05-2026**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, en cumplimiento de las competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), considera necesario establecer un marco normativo que regule la propiedad horizontal en el cantón Francisco de Orellana.

El cantón Francisco de Orellana, mantiene un crecimiento urbanístico importante, que exige que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como ente rector de su territorio y con su competencia exclusiva de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo, actualice y cree cuanta herramienta técnica y jurídica sea necesaria para regular y armonizar este crecimiento urbanístico.

En el marco de la autonomía política, administrativa y financiera que la Constitución otorga a los gobiernos autónomos descentralizados, y en observancia de los principios de eficiencia, eficacia, responsabilidad y transparencia en la gestión pública, se presenta esta Ordenanza, como un instrumento legal necesario para agilizar los trámites concernientes a la propiedad horizontal.

Esta normativa busca además fortalecer la capacidad institucional y técnica del GAD Municipal de Francisco de Orellana, estableciendo procedimientos y requisitos que garanticen la seguridad jurídica con un marco legal estable y claro para los ciudadanos del cantón.

Esta Ordenanza permitirá declarar la propiedad horizontal de inmuebles del cantón Francisco de Orellana, así como la aprobación de proyectos modificatorios, declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “*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. (...)*”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos,*



provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”;*

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“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 literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los Concejos Municipales *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los alcaldes o alcaldesas *“Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;*

Que, el artículo 485 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Régimen legal de la propiedad integrada. - El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.”;*



Que, el numeral 1 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.”*;

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal establece *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. (...)”*;

Que, mediante memorando No. GADMFO-DOT-2026-027 de 12 de enero de 2026 el Arq. Willian Ramos, Director de Ordenamiento Territorial pone a consideración de la máxima autoridad del GADMFO el borrador de ordenanza denominado **“LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA.”**;

Que, mediante INFORME No. GADMFO-SCM-VIZC-2026-002 de fecha 13 de enero de 2026 se emitió el INFORME DE CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES DEL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA;

Que, mediante memorando No. GADMFO-SCM-2026-022 de fecha 15 de enero de 2026 se dispuso la conformación de comisión conjunta para análisis del proyecto de ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-023 de 6 de febrero del 2026, el PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA procedió a APROBAR en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre **“LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”**, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-005 de 4 de febrero del 2026 emitido por la Comisión Conjunta conformada por la Comisión de Legislación Control y Fiscalización y Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-042 de 10 de marzo del 2026, el PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA procedió a APROBAR en SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre **“LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”**, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-014 emitido por la



Comisión Conjunta conformada por la Comisión de Legislación Control y Fiscalización y Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y,

En ejercicio de las competencias establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Ley de Propiedad Horizontal

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO
DE ORELLANA**

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas aplicables a las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, que regulen su planificación, construcción, uso, administración y control, así como delimitar las funciones técnicas y administrativas que corresponde ejercer a la Municipalidad en el ámbito de sus competencias, de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Ley de Propiedad Horizontal, a las cuales deberán adecuarse obligatoriamente las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado.

Artículo 2.- Ámbito. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en toda la jurisdicción político administrativa del cantón Francisco de Orellana.

Artículo 3.- Alcance. - Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal:

- a) Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.
- b) Se podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.
- c) Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.



El área mínima de las unidades de propiedad exclusiva será de seis metros cuadrados (6,00 m²). Las oficinas y locales comerciales deberán tener su respectiva batería sanitaria.

Artículo 4.- Normativa. - Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza no excluyen el fiel cumplimiento de las leyes, reglamentos, regulaciones y demás normativa vigente, aplicable a la propiedad horizontal, al ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo.

Además, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre sistemas de agua potable, alcantarillado, sistema contra incendios, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes.

Artículo 5.- Normas generales de servicios básicos. - Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

- a) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.
- b) En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.
- c) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas y lluvias de cada unidad se diseñarán de acuerdo con la normativa vigente, de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general de la edificación, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario.
- d) Para la evacuación de basura, para las unidades que no disponen de un depósito propio, se contará con depósito común, conforme a lo establecido en la normativa ambiental aplicable.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PRELIMINAR PARA LA DECLARACIÓN Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 6.- Autorización administrativa preliminar. - Para que el o los propietarios puedan declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar, de acuerdo con el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y esta ordenanza.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.



Artículo 7.- Requisitos para la autorización administrativa preliminar. - Son requisitos para obtener la autorización administrativa preliminar para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:

- a) Oficio dirigido a la primera autoridad del GADMFO, solicitando la “Autorización administrativa preliminar para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal”; suscrito por el propietario/s y responsable técnico, así como datos para notificaciones (correo electrónico – Nro. telefónico)
- b) Copias de la cédula de identidad y certificado de votación.
- c) Copia del registro profesional del responsable técnico.
- d) Certificado de viabilidad emitido por la Dirección de Riesgos del GADMFO (previa inspección).
- e) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivas, y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.
- f) Línea de fábrica (adquirir en recaudación).
- g) Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- h) Original y copia del Certificado de gravámenes actualizado.
- i) Original y copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- j) Original y copia del certificado de no adeudar al GADMFO, de todos los suscriptores de la solicitud.
- k) Formulario de aprobación de planos y permiso de construcción, debidamente autorizados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
- l) Una copia de planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
- m) Cinco copias de los planos del proyecto de propiedad horizontal, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación, con firma original del responsable técnico.
- n) Cuadro de alícuotas, suscrito por un profesional ingeniero civil o arquitecto y el propietario del inmueble. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes, privativas y útiles, con firma original del propietario y responsable técnico.
- o) CD conteniendo en digital toda la información y el emplazamiento georeferenciado en formato .dwg versión 2010.

Artículo 8.- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal. - El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

- a) Efectuada la solicitud del interesado, la Dirección de Ordenamiento Territorial, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual la máxima autoridad del ejecutivo emitirá la resolución administrativa que contenga la autorización administrativa preliminar.
- b) Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura



pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad, la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.

- c) La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
- d) Es responsabilidad del registro de la propiedad del cantón remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

Artículo 9.- Determinación del Inmueble por su naturaleza y fines. - En la Resolución de autorización administrativa preliminar para la declaración de Propiedad Horizontal, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye la edificación, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto.

Artículo 10.- Actualización Catastral. - Una vez realizada la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de declaración de Propiedad Horizontal, se procederá a la actualización catastral respectiva por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 11.- Informe de construcción. - Una vez concluida la edificación; el interesado debe presentar a la municipalidad un informe técnico firmado por el responsable técnico, en el cual se especifique el fiel cumplimiento de las normas aplicables de edificabilidad y construcción contenidas en el Permiso de Construcción, dicho informe quedará sujeto a la revisión y aprobación de la municipalidad.

Artículo 12.- Aprobación del informe de construcción presentado por el interesado. - La Dirección de Ordenamiento Territorial emitirá el certificado de aprobación del informe de construcción presentado por el interesado, una vez emitido el informe favorable por el técnico responsable de la inspección realizada para verificar que la construcción está concluida de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo 13.- Planos definitivos. - Una vez concluida la obra, los planos definitivos (as-built) arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones a los que se refiere el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, se deben protocolizar y se sentará al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Se entenderá como Planos as-built los planos (arquitectónicos, eléctricos, sanitarios y estructurales) que se levanten sobre las edificaciones construidas con la autorización administrativa preliminar, que contengan las versiones finales. Los diseños que se encuentren en los planos as-built no deberán modificar las áreas ni el cuadro de alícuotas previamente aprobados por el GAD Municipal de Francisco de Orellana.



El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunes de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o constituidos en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios.

Artículo 14.- Reglamento interno. - Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal, constituye el reglamento interno de copropietarios, por lo que no son necesarios su protocolización, inscripción o declaración alguna.

Una vez que el bien inmueble edificado, declarado en propiedad horizontal, haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, para la aprobación del reglamento interno de copropiedad, los condóminos procederán a aprobarlo, protocolizarlo e inscribirlo en el registro de la propiedad correspondiente. A partir de la fecha de inscripción del reglamento interno de copropiedad, los notarios y registradores deben precautelar el cumplimiento de las exigencias del artículo 19 de la Ley referidas al reglamento de copropiedad.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICACIONES CUYA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA TERMINADA

Artículo 15.- Requisitos para declarar en régimen de propiedad horizontal edificaciones cuya construcción se encuentra terminada. - Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, que no se sustanciaron con una autorización administrativa preliminar, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Oficio dirigido a la primera autoridad del GADMFO, solicitando la “Autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal”; suscrito por el propietario/s y responsable técnico, así como datos para notificaciones (correo electrónico – No. telefónico)
- b) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación.
- c) Copia del registro profesional del responsable técnico.
- d) Línea de fábrica (adquirir en recaudación).
- e) Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Original y copia del Certificado de gravámenes actualizado
- g) Original y copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- h) Original y copia del certificado de no adeudar al GADMFO, de todos los suscriptores de la solicitud.
- i) Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad de la construcción existente y de existir de las modificaciones aprobadas. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá legalizar la construcción presentando los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por



- un Arquitecto, así como planos estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.
- j) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene tres o más plantas o cinco o más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios;
 - k) Copia de las planillas o facturas de consumo de electricidad de cada unidad para verificar que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.
 - l) Original y copia del reglamento interno de condóminos.
 - m) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivas, y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.
 - n) Una copia de planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
 - o) Cinco copias de los planos del proyecto de propiedad horizontal, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación, con firma original del responsable técnico.
 - p) Cuadro de alícuotas, suscrito por un profesional ingeniero civil o arquitecto y el propietario del inmueble. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes, privativas y útiles, con firma original del propietario y responsable técnico.
 - q) CD conteniendo en digital toda la información y el emplazamiento geo referenciado en formato .dwg versión 2010.

Artículo 16.- Procedimiento para declarar en régimen de propiedad horizontal edificaciones cuya construcción se encuentra terminada. – El procedimiento para la declaración de propiedad horizontal de edificaciones cuya construcción se encuentra terminada, se sujeta a las siguientes reglas:

- a) Efectuada la solicitud del interesado, la Dirección de Ordenamiento Territorial, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual la máxima autoridad del ejecutivo emitirá la resolución administrativa declarando la propiedad horizontal del bien inmueble.
- b) Extendida la resolución administrativa de declaratoria de propiedad horizontal, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad, la resolución administrativa de declaratoria de propiedad horizontal y el proyecto de propiedad horizontal aprobado.
- c) La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
- d) Es responsabilidad del registro de la propiedad del cantón remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.



Artículo 17.- Determinación del Inmueble por su naturaleza y fines. - En la Resolución de declaración de Propiedad Horizontal, se hará constar la naturaleza y el fin de la edificación, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto.

Artículo 18.- Actualización Catastral. - Una vez realizada la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de declaración de Propiedad Horizontal, se procederá a la actualización catastral respectiva por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

CAPÍTULO IV

MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 19.- Modificación de los Bienes Comunes. - La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Artículo 20.- Modificación de los Bienes Exclusivos. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario, que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el reglamento interno; y, que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte del GADMFO; si ello fuere necesario.

Artículo 21.- Modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal. - Para modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada siempre que no impliquen cambios o afectación a la estructura, se requerirán de la aprobación del 60% de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse.



Para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva municipalidad. Si se procede sin esta autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Artículo 22.- Requisitos para aprobación de modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal. - Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben presentar los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Oficio dirigido a la primera autoridad del GADMFO, solicitando la “autorización administrativa para modificar la declaratoria de régimen de propiedad horizontal”; suscrito por el propietario/s y responsable técnico, así como datos para notificaciones (correo electrónico – No. telefónico)
- b) Dos copias de la cédula de identidad y certificado de votación.
- c) Copia del registro profesional del responsable técnico.
- d) Línea de fábrica (adquirir en recaudación).
- e) Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Original y copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- g) Original y copia del certificado de no adeudar al GADMFO, de todos los suscriptores de la solicitud.
- h) Autorización de los copropietarios de acuerdo al Reglamento Interno y de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
- i) Formulario de aprobación de planos y permiso de construcción, debidamente aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial (ampliatoria si aplica).
- j) Una copia de planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
- k) Cinco copias de los planos del proyecto de propiedad horizontal en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación, con firma original del responsable técnico.
- l) Cinco juegos del cuadro de áreas, alícuotas y linderos.
- m) Cuatro juegos del reglamento interno de propiedad horizontal.
- n) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio de todos los propietarios de las unidades que conforman la propiedad horizontal.
- o) Certificado de gravámenes, actualizado, de la totalidad de unidades que conforman la propiedad horizontal.
- p) CD con cuadro de áreas alícuotas y linderos; y, archivo digital en Autocad V.2010 del proyecto arquitectónico aprobado georreferenciado al sistema espacial del cantón Francisco de Orellana.

Artículo 23.- Procedimiento para aprobación de modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal. - El procedimiento para aprobación de modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal se sujeta a las siguientes reglas:



- a) Efectuada la solicitud del interesado, la Dirección de Ordenamiento Territorial, emitirá la certificación de que el proyecto de modificatoria de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual la máxima autoridad del ejecutivo emitirá la resolución administrativa declarando la aprobación de la modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble.
- b) Extendida la resolución administrativa de aprobación de la modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble, el interesado debe realizar la protocolización de dicha modificatoria, mediante escritura pública.
- c) La escritura de modificatoria de la declaración de propiedad horizontal debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
- d) Es responsabilidad del registro de la propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para aprobación de trámites de modificatoria de declaratorias de propiedad horizontal, aprobadas con anterioridad a la emisión de esta Ordenanza Municipal, se aplicará el procedimiento establecido en el capítulo cuarto de este cuerpo normativo.

SEGUNDA. - Para los casos de reformas de los actos administrativos con los cuales se aprobaron las declaratorias de propiedad horizontal, expedidos con anterioridad a la emisión de esta Ordenanza Municipal, se emitirán mediante Resolución Administrativa, conforme a esta ordenanza, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

TERCERA. - En casos excepcionales, se podrá dejar sin efecto regímenes de Propiedad Horizontal, legalmente constituidos, contando con los informes técnicos favorables, previo a que el interesado haya cumplido con los requisitos indispensables, requisitos que serán elaborados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del GADMFO, informes que servirán de insumos para motivar el Informe Jurídico y acto seguido elaborar la correspondiente Resolución Administrativa, la cual, dejará sin efecto el citado régimen, se protocolizará y se mandará al Registro de la Propiedad para el registro de rigor, para lo cual debe haber la autorización de todos los condóminos, según sea pertinente.

CUARTA. - En todo cuanto no esté previsto en la presente Ordenanza, se aplicará la normativa legal vigente y, en caso de contradicción entre la Ordenanza y la normativa legal vigente se aplicará la jerarquía normativa de conformidad a lo dispuesto en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Disponer a la Dirección de Comunicación Social la publicación de la presente ordenanza municipal en la página web institucional.



SEGUNDA. - Disponer a Secretaría de Concejo Municipal, gestione la publicación de la presente ordenanza municipal en el Registro Oficial.

TERCERA. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los diez días del mes de marzo del dos mil veinte y seis.

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

Abg. Iván Zambrano Cuenca
**SECRETARIO DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADMFO**

CERTIFICO: Que “LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA” fue conocida, discutida y aprobada, en primer debate, en sesión Extraordinaria Nro. 09-2026-EXT del 06 de febrero de 2026 y, en segundo debate, en sesión Ordinaria Nro. 016-2026-ORD del 10 de marzo de 2026, ello de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción. **LO CERTIFICO.** -

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los diez días del mes de marzo del dos mil veintiséis.- **VISTOS:** Por cuanto “LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD



HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA” está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, 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 lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

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

RAZÓN: SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA: SIENTO POR TAL que la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó “LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

