

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 381-ALC-GADMFO-2024

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL URBANO

**TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTÉS SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la Republica del Ecuador en el artículo 227 dispone “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone - “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

Que, El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley en su numeral 1) 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 artículo 321 señala de la Constitución de la República del Ecuador dispone “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Ordenamiento territorial dispone “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y



recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 27 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 57 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;

Que, el art. 472 del COOTAD, dispone “Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD dispone “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal 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 artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 381-ALC-GADMFO-2024

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL URBANO

**TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTÉS SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la Republica del Ecuador en el artículo 227 dispone “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone - “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

Que, El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley en su numeral 1) 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 artículo 321 señala de la Constitución de la República del Ecuador dispone “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Ordenamiento territorial dispone “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y



recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 27 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 57 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;

Que, el art. 472 del COOTAD, dispone “Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD dispone “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal 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 artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión



urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.”;

Que, el artículo 150 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “Proceso de Intervenciones Territoriales. - Toda intervención territorial, por efectos y cumplimiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS, como Planes Urbanísticos y demás intervenciones, deberá contar con un informe de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, que no se contrapone a los mismos y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”;

Que, el artículo 17 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone “Instructivos metodológicos. - El ente rector de la planificación nacional elaborará los instructivos metodológicos para la formulación, monitoreo y evaluación de las políticas públicas nacionales y sectoriales. Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación.”;

Que, mediante **Registro Oficial N° 119 del Jueves 6 de Octubre del 2005** se publicó la codificación a la **Ley De propiedad Horizontal** misma que regula la creación administración y manejo de los inmuebles declarados en Propiedad Horizontal.

Que, con trámite N.º 7960 de fecha 25 de abril del 2024, la señora **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA con C.I: 171214139-7**, solicita se declare propiedad horizontal sobre el predio el predio de su propiedad identificado como **Lote N° 5-6** con clave catastral **2201500207046006** y una extensión de 684.00m², localizado en la manzana Nro. J-1, Barrio Julio Llori, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-0883**, de fecha 02 de mayo del 2024, suscrito por los ingenieros Ulises Jiménez y Leila García en calidad Jefe de Avalúos y Catastros y Analista de Nomenclatura de Catastros y Registro del GADMFO respectivamente, se informa que “...revisando la Base de Datos del Sistema Informático **CABILDO** y el libro de registro que reposa en esta dependencia, el terreno ubicado en el Barrio Julio Llori, manzana Nro. J-1, lote Nro. 5 y 6, consta a nombre de **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA** (propietario), **FECHA DE ESCRITURA** (31-01-2024) fecha de registro (06-02-2024), área total del predio 684,00 m², clave Catastral 2201500207046006.(...).”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1315**, de fecha 05 de junio del 2024, suscrito por los arquitectos William Ramos, María Judith Madera y Ana Milena Guaynga en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial, Jefe de Planificación Regulación y Uso de Suelo y Analista de Regulación y Control de Edificaciones del GADMFO, se concluye que “Revisando las áreas propuestas para la declaratoria de Propiedad Horizontal y contrastando con las planimetrías presentadas, a través del Departamento de Planificación, Regulación y Uso de Suelo se informa que ambas son congruentes.

De conformidad con lo establecido en la Ley de propiedad horizontal, el propietario adjunta el reglamento interno de Copropiedad, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de propiedad Horizontal.”;

Que, mediante el mismo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1315**, se recomienda que “Se recomienda, ante lo expuesto, se proceda a aprobar el proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal presentado por el Arq. Arq. JOHNNY PAUL SÁNCHEZ ORDOÑEZ, Reg. Profesional No. 2024-640-DOP-GADMFO-RJ, propiedad de la Sra. **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA** con C.I: **171214139-7** y al cual se refiere el presente informe.

Así mismo, en caso de aprobarse lo solicitado por el usuario, se recomienda disponer a la Dirección Jurídica la revisión de todo el proceso y la elaboración de la Ordenanza y/o Resolución correspondiente a fin de dar continuidad al proceso regular administrativo.”;

Que, de la documentación adjuntada por el señor la señora **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA** con C.I: **171214139-7**, para la declaratoria de propiedad horizontal del Lote Nº 5-6 con clave catastral **2201500207046006** y una extensión de 684.00m², localizado en la manzana Nro. J-1, Barrio Julio Llori, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el **certificado Nro. 1120-2024** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote en cuestión posee un área neta de 684 METROS CUADRADOS y un área total de 720.00 METROS CUADRADOS, siendo la propietaria actual la solicitante, quien lo adquirió mediante compraventa celebrada ante el Notario Público del Cantón Francisco de Orellana, Dr. Salomón Merino Torres, el 13 de septiembre del 2001, e inscrita con número 246 en el repertorio 0-2004 el 21 de julio del 2004;

Que, la propuesta está enmarcada en las consideraciones técnicas y legales explicadas en la OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA”, aprobada mediante ordenanza por el GADMFO, alineados con Plan Nacional creando Oportunidades, LOTRYTA, LOOGTUS, COOTAD, por tal razón es criterio del Departamento de Planificación, Regulación y Uso de Suelo APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento;

Que, de acuerdo a lo prescrito en la parte final del art. 471 del COOTAD, para esta clase de fraccionamiento agrícola, se sujetarán a las leyes agrarias y Plan de Ordenamiento Territorial por el respectivo consejo cantonal, la misma que será concedida por el ejecutivo del Gobierno Municipal, de conformidad con los artículos 55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante la normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio del cantón;

Que, los servidores públicos que emiten los informes técnicos para formar la voluntad de la autoridad, son responsables administrativa, civil y penalmente en sus actuaciones, considerando que su comportamiento es bajo el principio de buena fe que señala el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo; y,

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 6o literales i) y o) y 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL del predio identificado como **Lote N° 5-6** con clave catastral **2201500207046006** y una extensión de **684.00m²**, localizado en la manzana Nro. J-1, Barrio Julio Llori, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por la señora **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA con C.I: 171214139-7** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1315**, de fecha 05 de junio del 2024.

Artículo 2 SUPERFICIE Y LINDEROS DEL INMUEBLE.- El bien inmueble objeto de la presente declaratoria, de conformidad con el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1315**, de fecha 05 de junio del 2024, tiene una superficie total de **684m²**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario que acompaña: **NORTE:** Con el lote Nro. 04, en 28,50 metros; **SUR:** Con el lote Nro. 07, en 28,50 metros; **ESTE:** Con la calle Ernesto Albán en 24 metros; **OESTE:** Con los lotes número Trece y Catorce en 24 metros.

Artículo 3 ÁREAS D ELA PROPIEDAD HORIZONTAL. – De acuerdo al contenido del INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1315, de fecha 05 de junio del 2024, cada una de las áreas del inmueble cuya PROPIEDAD HORIZONTAL SE DECLARA tendrá las siguientes características:

CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS PARA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Alicuotas	Propietarios	N° de cadulas
ALICUOTA 1:	SRA. TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA	1712141397
ALICUOTA 2:	SRA. TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA	1712141397
ALICUOTA 3:	SRA. TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA	1712141397

Ubicación de la prop:	ERNESTO ALBA EN TRE PEÑACHE Y JULIO LLORA
Manzana	211
Lote	5
Trámite	DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
Arquitecto Proyectista	Av. JORDY SANCHEZ
Área total	720.00 m ² 100%
Área de nota	684.00 m ² 95%
Área comunal	158.00 m ² 15%

CUADRO DE ALICUOTAS								
ALICUOTA N°	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREAS NETAS (m ²)		TOTAL (m ²)	ALICUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALICUOTA (m ²)	ALICUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
ALICUOTA 1	PLANTA BAJA CONSTRUIDA	+0.00	85.75		85.75	12.89%	198.89	27.89%
	PATIO POSTERIOR	+0.30	5.77	19.19	24.96	3.89%		
	PATIO FRONTAL	+0.30	8.38	85.89	94.26	9.84%		
	PATIO DERECHO	+0.30		12.81	12.81	1.87%		
ALICUOTA 2	PLANTA BAJA CONSTRUIDA	+0.00	57.87		57.87	8.34%	117.71	26.99%
	PATIO POSTERIOR	+0.30	0	133.44	133.44	19.80%		
	PATIO FRONTAL	+0.30	0	0.00	0.00	0.00%		
	PATIO IZQUIERDO	+0.30	0	3.89	3.89	0.62%		
	PATIO DERECHO	+0.31	0	3.89	3.89	0.62%		
ALICUOTA 3	PLANTA BAJA CONSTRUIDA	+0.00	85.75		85.75	12.89%	198.89	27.89%
	PATIO POSTERIOR	+0.30		24.96	24.96	3.89%		
	PATIO FRONTAL	+0.30		85.28	85.28	9.84%		
	PATIO IZQUIERDO	+0.30		12.81	12.81	1.87%		
ÁREA COMUNAL	PLANTA BAJA	+0.30		198.89	198.89	15.10%	198.89	15.10%
SUBTOTAL			242.89	441.31	684.00	100.00%		

RESUMEN

ALICUOTA 1:	198.89 m ²
ALICUOTA 2:	117.71 m ²
ALICUOTA 3:	198.89 m ²
TOTAL:	515.49 m ²
ÁREA COMUNAL:	198.89 m ²
ÁREA NETA DEL TERRENO:	684.00 m ²
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	720.00 m ²

PATIO DERECHO		área	12,81	% alicuota	1,87%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 1 EN 1,04 m				
SUR:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 1,04 m				
ESTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 12,32 m				
OESTE:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 1 EN 12,32 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 12,81 m ²				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 12,81 m ²				

ALICUOTA 1		área	85,75	% alicuota	12,54%
PLANTA BAJA CONSTRUIDA		área	85,75	% alicuota	12,54%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 1 EN 6,96m				
SUR:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 6,96 m				
ESTE:	CON PATIO DERECHO ALICUOTA 1 EN 12,32m				
OESTE:	CON LOTE 7 EN 12,32m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 85,75 m ²				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA EN 85,75 m ²				

PATIO POSTERIOR		área	24,96	% alicuota	3,65%
NORTE:	CON LOTE 13 EN 8,00m				
SUR:	CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALICUOTA 1 EN 6,96m, CON PATIO DERECHO ALICUOTA 1 EN 1,04m				
ESTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 3,12m				
OESTE:	CON LOTE 7 EN 3,12m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 24,96 m ²				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA ALICUOTA 1 EN 5,77 m ² , CON CIELO ABIERTO EN 19,19m ²				

PATIO FRONTAL		área	65,28	% alicuota	9,54%
NORTE:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 1 EN 3,41 m, Y EN 3,55m, CON PATIO DERECHO ALICUOTA 1 EN 1,04m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 8,00 m				
ESTE:	CON PLANTA PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 2 EN 6,92 m Y CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 1,24 m				
OESTE:	CON LOTE 7 EN 8,16 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 65,28 m ²				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA EN 8,35 m ² , CON CIELO ABIERTO EN 56,93				

PATIO DERECHO		área	3,60	% alicuota	0,53%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 0,52 m				
SUR:	CON AREA COMUNAL EN 0,52 m				
ESTE:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 3 EN 6,92 m				
OESTE:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 6,92 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 3,60 m2				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 3,60 m2				

ALÍCUOTA 2	área	57,07	% alicuota	8,34%
-------------------	------	-------	------------	-------

PLANTA BAJA CONSTRUIDA		área	57,07	% alicuota	8,34%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 9,96 m				
SUR:	CON AREA COMUNAL EN 9,96 m2				
ESTE:	CON PATIO DERECHO ALICUOTA 2 EN 6,92 m Y CON AREA COMUNAL EN 1,28 m				
OESTE:	CON PATIO IZQUIERDA ALICUOTA 2 EN 6,92 m Y CON AREA COMUNAL EN 1,28 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 57,07m2				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA EN 57,07 m2				

PATIO POSTERIOR		área	133,44	% alicuota	19,51%
NORTE:	CON LOTE 13 EN 4,00 m Y CON LOTE 14 EN 4,00 m				
SUR:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 6,96 m Y PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 2 EN 0,52m Y PATIO DERECHO ALICUOTA 2 EN 0,52m				
ESTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 3 EN 3,12 m / CON PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 3 EN 12,32m Y CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 3 EN 1,24 m				
OESTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 1 EN 3,12 m / CON PATIO DERECHO ALICUOTA 1 EN 12,32m Y CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 1,24 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 133,44 m2				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 133,44 m2				

PATIO IZQUIERDA		área	3,60	% alicuota	0,00%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 0,52 m				
SUR:	CON AREA COMUNAL EN 0,52 m				
ESTE:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 6,92 m				
OESTE:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 6,92 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 3,60 m2				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 3,60 m2				

PATIO DERECHO		área	12,81	% alicuota	1,87%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 3 EN 1,80m				
SUR:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 3 EN 1,80m				
ESTE:	CON CALLE 6 DE DICIEMBRE EN 7,25m				
OESTE:	CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALICUOTA 3 EN 7,25m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 12,81m				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 12,81m				

ALICUOTA 3		área	85,75	% alicuota	12,54%
PLANTA BAJA CONSTRUIDA		área	85,75	% alicuota	12,54%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 3 EN 6,96m				
SUR:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 3 EN 6,96 m				
ESTE:	CON LOTE 4 EN 12,32m				
OESTE:	CON PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 3 EN 12,32m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 85,75 m2				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA EN 85,75 m2				

PATIO POSTERIOR		área	24,96	% alicuota	3,65%
NORTE:	CON LOTE 14 EN 8,00m				
SUR:	CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALICUOTA 3 EN 6,96m, CON PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 3 EN 1,04m				
ESTE:	CON LOTE 4 EN 3,12m				
OESTE:	CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 3,12m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 24,96 m2				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA ALICUOTA 3 EN 5,77 m2, CON CIELO ABIERTO EN 19,19m2				

PATIO FRONTAL		área	65,28	% alicuota	9,54%
NORTE:	CON PLANTA BAJA ALICUOTA 3 EN 3,41 m, Y EN 3,55m, CON PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 3 EN 1,04m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 8,00 m				
ESTE:	CON LOTE 4 EN 8,16 m				
OESTE:	CON PATIO IZQUIERDO ALICUOTA 2 EN 6,92 Y CON PATIO POSTERIOR ALICUOTA 2 EN 1,24 m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 65,28 m2				
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA EN 8,35 m2, CON CIELO ABIERTO EN 56,93				

ÁREA COMUNAL		área 108,69	% alicuota 15,10%
NORTE:	CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 8.00m, CON PATIO IZQUIERO ALICUOTA 2 EN 0,52m CON PANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 6,96m, CON PATIO FRONTAL ALICUOTA 3 EN 8.00m, CON PATIO DERECHO ALICUOTA 2 EN 0,52m		
SUR:	CON CALLE ERNESTO ALBAN EN 24.00m		
ESTE:	CON LOTE 4 EN 4,90m, CON PLANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 1,28m		
OESTE:	CON LOTE 7 EN 4,90m, CON PLANTA BAJA ALICUOTA 2 EN 1,28m		
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 108,69m		
SUPERIOR:	CON PROYECCIÓN DE LOSA ALICUOTA 2 EN 6,96m, CON CIELO ABIERTO EN 101,73m		

Artículo 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.

Artículo 5 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. - Se aprueba el reglamento de copropiedad aparejado a la petición inicial, mismo que deberá ser publicado en un lugar visible del edificio y una copia entregada a cada uno de los copropietarios. Cualquier modificación al mismo deberá contar la autorización de la mayoría simple de los copropietarios de conformidad a lo establecido en Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 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.

Artículo 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, incluido el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 8 DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS. - En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, o, de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza,

bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble de la ciudadana MAZA CASTILLO DIANA ALEJANDRA con cedula de ciudadanía Nro. 210021505-8, 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.

Artículo 9 NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona a la señora **TROYA CALVA LIDIA AGUSTINA con C.I: 171214139-7**; quien no ha consignado medios electrónicos para notificaciones.

Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo a sus competencias y funciones ejecuten y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veinticinco días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinticinco días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Mgs.

SECRETARIO GENERAL-GADMFO

