



GESTION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 2 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas del GAD Municipal el "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 5 del COOTAD, determinan que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, dentro de sus circunscripciones territoriales.

Que, de conformidad con lo que establece el literal x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al Concejo Municipal, le corresponde regular y controlar mediante la expedición de ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia.

Que, el Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "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 por otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y 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..."

Que, el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal indica: "Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuera, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües y de los demás bienes comunes"



GESTION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



La tradición del dominio de un departamento, piso o local y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo”.

Que, el Artículo 15 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal determina: Tributos Sobre Bienes Exclusivos.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Que, el Artículo 17 *Ibidem* establece: De las Obligaciones de los Propietarios y Usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos los siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de copropietarios podrán establecer las demás que complementen a las establecidas.

Que, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal Artículo 4, expresa que es potestad de la municipalidad el aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal de los inmuebles que se encuentren en su jurisdicción, haciendo constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio.

Que, para conseguir un desarrollo planificado y armónico, el GAD Lago Agrio requiere de la actualización de un marco jurídico ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos de la ciudadanía en materia de urbanismo.

Que, la Dirección de Planificación de la Municipalidad ante el requerimiento efectuado por: ROMERO ORELLANA JOVITA MARIA propietaria del inmueble signado con clave catastral 210150020603013000; considerando que la petición cumple con los requisitos técnicos y legales emite el informe favorable para autorización de la declaratoria de propiedad horizontal.

En uso de las atribuciones legales conferidas por el Art. 240 inciso 1º de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:



GESTION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

G.A.D.M.

LAGO AGRIO
Tierra de gente emprendedora

EXPIDE:

ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRA. JOVITA MARIA ROMERO ORELLANA

Art. 1.-DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL- El Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, declara al inmueble de propiedad de **ROMERO ORELLANA JOVITA MARIA**, ubicado en el **Barrio 9 de Octubre** Calle **Eloy Alfaro y 12 de Febrero**, de la Parroquia **Nueva Loja**, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, 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 técnico de Declaratoria de Propiedad Horizontal, expedido por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, tiene una superficie total de **555,93m²**, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE : 20,54 metros con la Calle Eloy Alfaro
SUR : 20,64 metros con el Predio N° 12
ESTE : 27,00 metros con el Predio N° 14
OESTE : 27,00 metros con la Calle 12 de Febrero

Superficie Total: 555,93 m²

Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: Está constituido por: Locales Comerciales, Oficinas y Apartamentos

Art. 4.- DE LAS ÁREAS COMUNALES: Se consideran áreas de utilización común: Portal, hall de ingreso, circunvalación vertical, patio comunal y bodega.

Art. 5.- DEL DETALLE DE ÁREAS PARA DEFINIR ALICUOTAS.- Se entenderán como tal, solo el área útil (m²) a ser declarado de acuerdo al porcentaje que corresponda para cada copropietario.

Área exclusiva para Propiedad Horizontal **1.037.56 m²**

CUADRO DE AREAS COMUNALES

UBICACIÓN	USO DENOMINACION	NIVEL	AREA CUBIERTA M2	AREA ABIERTA (M2)
PLANTA BAJA	PORTAL	Variable	112,61	
	HALL DE INGRESO	N + 0.40	49,10	
	CIRCULACION VERTICAL	Variable	9,70	



GESTION DE PLANIFICACIÓN

G.A.D.M.

Tierras de gestión especulativa

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

	PATIO COMUNAL	N + 0.20		99,51
PLANTA ALTA	HALL DE CIRCULACION	N+3,40	30,13	
	CIRCULACION VERTICAL Y BODEGA	Variable	4,47	
	HALL DE CIRCULACION	N+4,15	42,62	
TOTAL AREAS COMUNALES			248,63	99,51
			348,14	

CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

N° DE ALÍCUOTAS	USO - DENOMINACION	NIVEL	AREAS CONSTRUIDAS UTILES A ENAJENAR (M2)	AREAS ABIERTAS DE USO EXCLUSIVO A ENAJENAR (M2)	ALÍCUOTA PARCIAL %		ALÍCUOTA TOTAL %	
						%		%
1	LOCAL 1	N + 0.20	40,72		5,91	%	5,91	%
2	LOCAL 2	N + 0.20	84,24		12,22	%	12,22	%
3	LOCAL 3	N + 0.40	51,66		7,49	%	7,49	%
4	LOCAL 4	N + 0.40	49,47		7,18	%	7,18	%
5	LOCAL 5	N + 0,40	58,92		8,55	%	8,55	%
6	APARTAMENTO 1	N + 3,40	59,31		8,60	%	8,89	%
	POZO DE ILUMINACION APARTAMENTO 1	N + 3,40		1,99	0,29	%		
7	APARTAMENTO 2	N + 4,15	79,28		11,50	%	11,50	%
8	OFICINA 1	N + 3,40	15,90		2,31	%	2,31	%
9	OFICINA 2	N + 3,40	21,77		3,16	%	3,16	%
10	OFICINA 3	N + 3,40	38,22		5,54	%	6,05	%
	BAÑO OFICINA 3	N + 3,40	3,50		0,51	%		
11	OFICINA 4	N + 4,15	30,32		4,40	%	4,40	%
12	OFICINA 5	N + 4,15	41,60		6,03	%	6,03	%
13	OFICINA 6	N + 4,15	26,23		3,80	%	3,80	%



GESTION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

14	OFICINA 7	N + 4,15	31,00		4,50	%	4,50	%
15	OFICINA 8	N + 4,15	22,39		3,25	%	3,25	%
16	OFICINA 9	N + 4,15	32,90		4,77	%	4,77	%
TOTAL DE AREAS A SER DECLARADAS DE USO EXCLUSIVO			687,43	1,99	100,00	%		%
			689,42					

Art. 6.- 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. 7. 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 es de: COMERCIO – VIVIENDA

Art. 8.- 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 Lago Agrio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Por tratarse de una Propiedad Horizontal aprobada solo en planos, el propietario o dueño del inmueble deberá rendir una garantía del 1% del avalúo de inmueble a ser legalizado como propiedad horizontal, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio por la ejecución de todas y cada una de las alícuotas que resultaren de la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble a ser regularizado por esta Municipalidad; a más de considerar la tasa para este efecto que se estipula en el Art. 2 numeral 1.1 de la Ordenanza Sustitutiva que Establece el Cobro de Tasa por Prestación de Servicios Técnicos Administrativos y otros, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, presta a la ciudadanía.

Las garantías no podrán ser solicitadas o retiradas mientras dure la ejecución de la construcción que se esté edificando, más sin embargo es necesario aclarar que dichas garantías podrán ser retiradas una vez que se concluya con la construcción previa inspección e Informe de la Comisaría de Construcciones del GADMLA; dentro del plazo estipulado para la construcción de la obras .

En caso que la construcción no estuviera efectuada de acuerdo a planos aprobados por el GADMLA, se ejecutará dichas garantías.



GESTION DE PLANIFICACIÓN

G.A.D.M.

ORDEN
Tarea de gestión comunitaria

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

SEGUNDA.- Se establece el plazo de **tres años (03)** a partir de la sanción de la presente Ordenanza, para la construcción de las edificaciones señaladas en los planos, en caso excederse del tiempo estipulado para la terminación de la construcción que se está regularizando, el propietario del inmueble será acreedor a una sanción de carácter pecuniario del 100% (cien por ciento) del valor de la Garantía depositada para la ejecución de la referida edificación a fin de dar cumplimiento de la propiedad horizontal; y en caso de reiterar el incumplimiento por parte del propietario del tiempo estipulado para su culminación, la Comisaría de Construcciones del GADMLA iniciara el debido proceso administrativo a fin de dar cumplimiento a lo que manda el presente artículo.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página WEB del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, a los dieciséis días del mes marzo de dos mil dieciocho.

Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL GADMLA

Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA

CERTIFICO - El Suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRA. JOVITA MARIA ROMERO ORELLANA**, fue aprobada en primer y segundo debate, por el Concejo Municipal del cantón Lago Agrio, en las sesiones ordinarias de Concejo Municipal, de fechas cinco de agosto de 2016 y dieciséis de marzo de 2018, en su orden respectivo.

Nueva Loja, 16 de marzo de 2018.

Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA



GESTION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

G.A.D.M.

LAGO AGRIO

Tierra de gente emprendedora

Nueva Loja, a los veintiséis días del mes de marzo de 2018, las 10h00, al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del COOTAD, remito en tres ejemplares al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, de la **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRA. JOVITA MARIA ROMERO ORELLANA**, para que en el término de ley, lo sancione o la observe.


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA



ALCALDIA DEL CANTON LAGO GRIO.- VISTO: Nueva Loja, veintisiete de marzo de 2018, habiendo recibido en tres ejemplares de la **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRA. JOVITA MARIA ROMERO ORELLANA**. Sanciono expresamente su texto y al tenor del artículo 324 del COOTAD, dispongo su Promulgación y publicación en la página WEB del Municipio del cantón Lago Agrio, para su vigencia.


Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO

CERTIFICO.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Lago Agrio, certifico, que el señor Alcalde del cantón Lago Agrio, Ab. Vinicio Vega, proveyó, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRA. JOVITA MARIA ROMERO ORELLANA**, el 27 de marzo de 2018.

Nueva Loja, 27 de marzo de 2018


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON LAGO AGRIO





registro público de la propiedad
del cantón lago agrio



El Registrador de la Propiedad del cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, a petición de JOVITA ROMERO, en legal forma;

CERTIFICA:

Que revisados los libros del Registro de la Propiedad, Tomo: PRIMERO, folio: Doscientos cincuenta y cuatro, bajo el número: Doscientos cincuenta, consta que: JOVITA ROMERO ORELLANA, es propietaria del predio urbano, signado con el número diez, manzana número cero ochenta y uno, sector número cero uno, ubicado en la ciudad de Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, adquirido por compra venta al Gobierno Municipal de Lago Agrio, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del cantón Lago Agrio a cargo del señor Héctor Gavidia Velasteguí, el dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro e inscrita el diez del mismo mes y año. Los linderos son: NORTE: Calle Eloy Alfaro, en veintiuno coma sesenta metros.- SUR: Predio cero nueve, en veintiuno coma cincuenta metros.- ESTE: Con el predio número once, en veinticinco coma cincuenta metros.- OESTE: Con la calle Doce de Febrero, en veinticinco coma cincuenta metros.- Consta anotada una RECTIFICACIÓN, celebrada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, a cargo de la Doctora Wilma Salazar Jaramillo, el diecisiete de abril de dos mil catorce e inscrita el veintiuno de abril del mismo año, donde se rectifica los linderos y dimensiones: NORTE: Con la calle Eloy Alfaro, en veinte coma cincuenta y cuatro metros; SUR: Con el predio doce, en veinte coma sesenta y cuatro metros.- ESTE: Con el predio catorce, en veintisiete metros.- OESTE: Con la calle 12 de Febrero, en veintisiete metros. Lo que da una cabida total de quinientos cincuenta y cinco coma noventa y tres metros cuadrados. UNA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, celebrada en la Notaría Primera del cantón Lago Agrio, a cargo del Doctor Juan Carlos Pastor Guevara, el diecinueve de abril de dos mil dieciocho e inscrita el veinte de abril del dos mil dieciocho. Sobre el predio no pesan prohibiciones de enajenar, hipotecas, ni otros gravámenes de naturaleza alguna.

Nueva Loja, 24 de abril de 2018.

Dr. Bayron Saritama Torres.
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON LAGO AGRIO





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTÓN LAGO AGRIO



HORA 9:40:36		Certificado: 69.627	Elaborado por:	MAYRA TAPIA
Factura: 54.172	Trámite: 60.947	C.R.V.A.: 5.010,312	Revisado por:	Amparo O. <i>[Signature]</i>



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTÓN LAGO AGRIO



CERTIFICO

Hoy en el Tomo: **CUATRO**, Folio: Tres, bajo el Número: Tres y anotado en el repertorio general con el número: Mil cuatrocientos treinta y cinco, queda inscrita la precedente escritura de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, a favor de **ROMERO ORELLANA JOVITA MARÍA**.

Nueva Loja, 20 de abril de 2018



Dr. Bayron Saritama Torres.
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON LAGO AGRIO**

Elaborado por: ANDREA PINEDA
FACTURA: 54173
HORA: 11:22:27



Dirección: Calle 12 de Febrero entre Venezuela y Cofanes

Teléfonos: (593) 06 2835208 ext. 406 - 407 - 408

Facebook: <https://www.facebook.com/RegistroPublicoDeLaPropiedadDeLagoAgrio>