



**N° 602-GADMLA-2021**

**ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE  
SRES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER Y VALENCIA MURILLO ENMA  
NANCY**

**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”.

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: **SRES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER CC: 0701223141 Y VALENCIA MURILLO ENMA NANCY CC: 1201470968** propietarios del inmueble signado con clave catastral **210150010603600100000000**; 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:

**EXPIDE:**

**ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER Y VALENCIA MURILLO ENMA NANCY**

**Art. 1.-DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-** El Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, declara al inmueble de propiedad de **SRES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER Y VALENCIA MURILLO ENMA NANCY**, ubicado en el **Barrio El Mirador Calle Cofanes entre Vilcabamba y Progreso**, 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 **640,50m<sup>2</sup>**, comprendido dentro de los siguientes linderos:

- NORTE** : 30,50 metros con la Calle Cofanes
- SUR** : 30,50 metros con el Predio N° 02
- ESTE** : 21,00 metros con la Calle Vilcabamba
- OESTE** : 21,00 metros con la Calle Progreso

**Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:** Está constituido por: Departamentos y locales comerciales.

**CUADRO DE AREAS**

Nº ALICUOTAS	UBICACIÓN	USO -DENOMINACIÓN	NIVEL	AREAS CONSTRUIDAS ÚTILES A ENAJENAR (M2)	AREAS NO COMPUTABLES (M2)
1	1RA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 1	N+3,15	117,91	
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	N+0.30	34,40	
	PLANTA BAJA	PLANTA BAJA GARAJE 1	N+015		59,91
2	2DA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 2	N+5,95	121,71	
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 2	N+0,30	33,47	
	PLANTA BAJA	GARAJE 2	N+0,15		90,41
3	2DA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 3	N+5,95	118,49	
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 3	N+0.30	33,47	
	PLANTA BAJA	GARAJE 3	N+0.15		105,97
4	1RA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 4	N+3,15	125,63	
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 4	N+0,30	27,18	
	PLANTA BAJA	GARAJE 4	N+0,15		91,47
AREAS COMUNALES	AREA COMUNAL PB	CIRCULACIÓN COMUNAL PB	N+0.30		38.94
	AREA COMUNAL PA	CIRCULACIÓN COMUNAL 1º PA	N+3.15		15.82
	AREA COMUNAL SPA	CIRCULACIÓN COMUNAL 2º PA	N+5.95		18.97





PLANTA BAJA	PORTAL	N+0.30	125.27
ÁREA DE TERRENO		640,50 M2	

### CUADRO DE ALÍCUOTAS

N° DE ALÍCUOTAS	UBICACIÓN	USO DENOMINACIÓN	NIVEL	AREA CONSTRUIDA AREA UTIL (M2)	AREA NO COMPUTABLE AREA ABIERTA (M2)	AREAS TOTALES	ALICUOTA PARCIAL		ALICUOTA TOTAL AREA UTIL	
								%		%
1	1° PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 1	N+3.49	117.91		117.91	12.28	%	22.10	%
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	N+0.30	34.40		34.40	3.58	%		
	PLANTA BAJA	GARAJE 1	N+0.15		59.91	59.91	6.24	%		
2	2° PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 2	N+5.95	121.71		121.71	12.68	%	25.59	%
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 2	N+0.30	33.47		33.47	3.49	%		
	PLANTA BAJA	GARAJE 2	N+0.15		90.41	90.41	9.42	%		
3	2° PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 3	N+5.95	118.49		118.49	12.34	%	26.87	%
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 3	N+0.30	33.47		33.47	3.49	%		
	PLANTA BAJA	GARAJE 3	N+0.15		105.97	105.97	11.04	%		
4	1° PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 4	N+3.15	125.63		125.63	13.08	%	25.44	%
	PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 4	N+.30	27.18		27.18	2.83	%		
	PLANTA BAJA	GARAJE 4	N+0.15		91.47	91.47	9.53	%		
TOTAL DE AREA A SER DECLARADA DE USO EXCLUSIVO				612.26	347.76	0,00	100,00	%	100,00	%
				<b>960.02 M2</b>						
ÁREA DE TERRENO				640,50 M2						

### CUADRO DE AREAS COMUNALES

AREAS COMUNALES	UBICACIÓN	USO DENOMINACIÓN	NIVEL	AREAS ABIERTAS DE USO COMUNAL	AREAS CUBIERTAS DE USO COMUNAL
	PLANTA BAJA	AREA COMUNAL PB	N+0.30		38.94
	1° PLANTA ALTA	AREA COMUNAL PA	N+3,15		15.82
	2° PLANTA ALTA	AREA COMUNAL SPA	N+5.95		18.97
	PLANTA BAJA	PORTAL	N+0.30	67.91	57.36
TOTAL PARCIAL				67.91	131.09
TOTAL DE ÁREAS A SER DECLARADAS DE USO COMUNAL				199.00	





**Art. 4.- DE LAS ÁREAS COMUNALES:** Se consideran áreas de utilización común: Área de circulación, gradas comunales, patio, portal y paredes medianeras que separa una alcuota de otra de distinto dueño.

**Art. 5.- DEL DETALLE DE ÁREAS PARA DEFINIR ALICUOTAS.-** Se entenderán como tal, solo el área útil (m<sup>2</sup>) a ser declarado de acuerdo al porcentaje que corresponda para cada copropietario.

**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: VIVIENDA Y COMERCIO

**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.

## DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** 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.

## EXPOSICION DE MOTIVOS ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRES. SRES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER Y VALENCIA MURILLO ENMA NANCY

La Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 30 textualmente manifiesta "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de situación social y económica"

El Artículo 375 Constitución de la República del Ecuador dice que el estado en todos sus niveles garantizará el hábitat y la vivienda digna, 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, así lo dispone el literal c) del Artículo 57 del COOTAD.

Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados promover la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda.





Es pertinente considerar también que en la actualidad existen instituciones públicas y privadas que bajo diferentes condiciones otorgan créditos para la adquisición de viviendas, entre las que se encuentran el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, MIDUVI, Bancos Privados, entre otros.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los veintidós días del mes de noviembre del dos mil veintiuno.

Ing. Abraham Freire Paz  
**ALCALDE DEL CANTON LAGO AGRIO**

Tnlga. Alexandra Vargas Tandazo  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
GOBIERNO MUNICIPAL DE LAGO  
AGRIO, ENCARGADA.**

CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: INMUEBLE SRES. CABANILLA MINUCHE JORGE KLEBER Y VALENCIA MURILLO ENMA NANCY**", de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Lago Agrio, en sesiones extraordinarias, realizadas el veinticuatro de septiembre y veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, respectivamente.

Tnlga. Alexandra Vargas Tandazo  
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO (E)**

**SANCIÓN:** Nueva Loja, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veintiuno, a las 15h00, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

Ing. Abraham Freire Paz  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE LAGO AGRIO**





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO



**CERTIFICACIÓN:** Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

Tnlga. Alexandra Vargas Tandazo  
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO (E)**

