



Nº. 001-UOT-PH-GADMCJS-2026

**CONCEJO MUNICIPAL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449, del 20 octubre del año 2008, enuncia: Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, expresa: Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de su competencia jurisdicciones territoriales.

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, explica: Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento –Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro.00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 del 21 de enero del 2014, entre otras determina: Art. 54.- funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual



determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta: Art. 56.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice: Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos resoluciones.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, de conformidad con la Ordenanza Sustitutiva que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Joya de los Sachas. En el capítulo VII, Régimen de propiedad Horizontal. En el artículo 200 De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

Que, la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal es el documento que autoriza a las edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, comercio u otros usos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Que, con fundamento en el Informe No.001-LC-GADMCJS-2025 de fecha 18 de marzo de 2025, suscrito por el Arquitecto William Cabay, Analista de Planeamiento Urbano;

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



revisado por el Arquitecto Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de Ordenamiento territorial, y aprobado por la Arquitecta Linda Leyda Sancan Lino; es procedente la aprobación del permiso de declaratoria de propiedad Horizontal del bien inmueble de propiedad del ciudadano Arturo Rubén Añasco Defaz con cédula de ciudadanía 1704460508, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, de acuerdo con el Informe Técnico CRT-LC-N° 001-2025-GADMCJS suscrito por el Arquitecto William Cabay, Analista de Planeamiento Urbano, en el que emite el Certificado de Habitabilidad N-0001-2025 y CERTIFICA QUE: dicho bien inmueble cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad, salubridad y seguridad, conforme a la inspección técnica realizada el 20 de junio del 2025 y el mismo que puede ser destinado a uso residencial.

En uso de las facultades conferidas en el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.

Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, declara al inmueble de propiedad del ciudadano **ARTURO RUBÉN AÑASCO DEFAZ** con cédula de ciudadanía 1704460508, que consiste en un lote de terreno urbano signado con el número 02, manzana 05, ubicado en la calle el Moretal y calle los



Higuerones, lotización Santa Elena, parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 2.- SUPERFICIE Y LINDEROS DEL INMUEBLE.- El bien inmueble objeto de la presente declaratoria, de conformidad con la ficha registral No. 19026 y la escritura pública de compraventa tiene una superficie total de 600.00 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos generales; NORTE: Con lote 1, en 20.00 metros; SUR: Con calle el Moretal, en 20.00 metros; con calle los Higuerones, en 30.00 metros; Oeste: con lote 3, en 30.00 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa otorgado por la ciudadana Andi Tanquilla Ruth Estefania, a favor del ciudadano Añasco Defaz Arturo Ruben, celebrada el 16 de septiembre de 2020 e inscrita en el Repertorio: 613 en el libro PROPIEDADES con la partida numero trescientos veinte y tres (323) FOLIO 323 TOMO UNO, con ficha registral 19026, con fecha 21 de septiembre de 2020.

Art.3.- CARACTERÍSTICAS INMUEBLE.- El bien inmueble materia de la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, está constituido por cuatro unidades de vivienda.

Art4.- DEL DETALLE DE ÁREAS PARA DEFINIR ALÍCUOTAS.- Se entenderán como tal, solo el área útil (m²) a ser declarado de acuerdo al porcentaje que corresponda para cada copropietario.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



RESUMEN DE AREAS Y ALÍCUOTAS		
PROPIEDAD	TOTAL m2.	ALÍCUOTA TOTAL %
CASA 1	126.89	21.1483%
CASA 2	124.98	20.8300%
CASA 3	124.97	20.8283%
CASA 4	124.98	20.8300%
AREA COMUNAL	98.18	16.3633%
AREA TOTAL DE TERRENO	600.00	100.00%

CUADRO DE AREAS													
BLOQUES	DENOMINACION	NIVEL	NORTE		SUR		ESTE		OESTE		SUPERIOR	INFERIOR	AREA DE TERRENO m²
CASA-1	CASA 1	+0.10	Con la casa N° 2 en 9.90 m.	9.90	Con el Área Verde Comunal en 9.90 m.	9.90	Con Patio Frontal Exclusivo de Casa N° 1 en 6.35 m	6.35	Con Patrio Posterior Exclusivo de la Casa N° 1 en 6.35m	6.35	N=0+4.37/0+2.32	N=0+0.10	62.87
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1	±0.00	Con Patio Frontal Exclusivo Casa N° 2	7.10	Con el Área Verde Comunal	6.89	Con la Calle Los Higuerones	6.35	Con la Casa N° 1	6.35	Área abierta	N=0+0.00	45.00
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 1	±0.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 2	3.00	Con Área Verde Comunal	3.00	Con la Casa N° 1	6.35	Con Propiedad Privada	6.35	Área abierta	N=0+0.00	19.02
CASA-2	CASA 2	+0.10	Con la casa N° 3	9.90	Con la casa N° 1	9.90	Con Patio Frontal Exclusivo de Casa N° 2	6.25	Con Patrio Posterior Exclusivo de la Casa N° 2	6.25	N=0+4.37/0+2.32	N=0+0.10	61.88
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 2	±0.00	Con Patio Frontal Exclusivo Casa N° 3	7.10	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 1	7.10	Con la Calle Los Higuerones	6.25	Con la Casa N° 2	6.25	Área abierta	N=0+0.00	44.37
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 2	±0.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 3	3.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 1	3.00	Con la Casa N° 2	6.25	Con Propiedad Privada	6.25	Área abierta	N=0+0.00	18.73
CASA-3	CASA 3	+0.10	Con la casa N° 4	9.90	Con la casa N° 2	9.90	Con Patio Frontal Exclusivo de Casa N° 3	6.25	Con Patrio Posterior Exclusivo de la Casa N° 3	6.25	N=0+4.37/0+2.32	N=0+0.10	61.87
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 3	±0.00	Con Patio Frontal Exclusivo Casa N° 4	7.10	Con Patio Frontal Exclusivo Casa N° 2	7.10	Con la Calle Los Higuerones	6.25	Con la Casa N° 3	6.25	Área abierta	N=0+0.00	44.37
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 3	±0.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 4	3.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 2	3.00	Con la Casa N° 3	6.25	Con Propiedad Privada	6.25	Área abierta	N=0+0.00	18.73
CASA-4	CASA 4	+0.10	Con Circulación Vehicular Comunal Compartida Con Parquadero Comunal #1 Con Parquadero Comunal #2	1.60 5.65 2.65	Con la casa N° 3	9.90	Con Patio Frontal Exclusivo de Casa N° 4	6.25	Con Patrio Posterior Exclusivo de la Casa N° 4	6.55	N=0+4.37/0+2.32	N=0+0.10	61.88
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 4	±0.00	Con Circulación Vehicular Comunal Compartida	7.10	Con Patio Frontal Exclusivo Casa N° 3	7.10	Con la Calle Los Higuerones	6.25	Con la Casa N° 4	6.25	Área abierta	N=0+0.00	44.37
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 4	±0.00	Con Parquadero Comunal 01	3.00	Con Patio Posterior Exclusivo Casa N° 3	3.00	Con la Casa N° 4	6.25	Con Propiedad Privada	6.25	Área abierta	N=0+0.00	18.73
COMUNAL	PARQUEADERO COMUNAL 01	±0.00	Con Propiedad Privada	5.65	Con la casa N° 4 con patio posterior Exclusivo de casa N°4	2.65 3.00	Con Parquadero Comunal 02	3.00	: Con Propiedad Privada	3.00	Área abierta	N=0+0.00	16.92
	PARQUEADERO COMUNAL 02	±0.00	Con Propiedad Privada	5.65	Con la casa N° 4	5.65	Con Circulación Vehicular Comunal Compartida	3.00	Con Parquadero Comunal 01	3.00	Área abierta	N=0+0.00	16.92
	CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA	±0.00	Con Propiedad Privada	8.70	Con Patio Frontal exclusivo casa N°4 Casa N° 4	7.10 1.60	Con Circulación Vehicular Comunal Compartida	3.00	Con la Calle Los Higuerones	3.00	Área abierta	N=0+0.00	26.07
	AREA VERDE COMUNAL	±0.00	Con Patio Frontal exclusivo Casa N° 01 Con la Casa N° 4	6.89 9.90	Con la Calle El Moretal	17.00	Con Área de Afectación de Radio de curvatura	3.60	Con Propiedad Privada	1.90	Área abierta	N=0+0.00	36.29
	AREA DE AFECTACION DE RADIO DE CURVATURA	±0.00	Termina en Vértice	-	Con la Calle El Moretal	3.00	Con la Calle Los Higuerones	3.00	Con la Área Verde Comunal	4.62	Área abierta	N=0+0.00	1.98

TOTAL 600.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



CUADRO DE ALÍCUOTAS						
BLOQUES	DENOMINACION	NIVEL	AREA m²	AREA TOTAL m²	ALICUOTAS PARCIAL %	ALICUOTA TOTAL (m²)
CASA 1	CASA 1	+0.10	62.87	126.89	12.53%	25.2860%
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1	±0.00	45.00		8.97%	
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 1	±0.00	19.02		3.79%	
CASA 2	CASA 2	+0.10	61.88	124.98	12.33%	24.9053%
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 2	±0.00	44.37		8.84%	
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 2	±0.00	18.73		3.73%	
CASA 3	CASA 3	+0.10	61.87	124.97	12.33%	24.9034%
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 3	±0.00	44.37		8.84%	
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 3	±0.00	18.73		3.73%	
CASA 4	CASA 4	+0.10	61.88	124.98	12.33%	24.9053%
	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 4	±0.00	44.37		8.84%	
	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 4	±0.00	18.73		3.73%	

TOTAL

501.82	501.82	100.00%	100.00%
--------	--------	---------	---------

AREA COMUNAL						
BLOQUES	DENOMINACION	NIVEL	AREA m²	AREA TOTAL m²	ALICUOTA S TERRENO %	TOTAL B.E. Bien Excluyente (m²)
COMUNAL	PARQUEADERO COMUNAL 01	±0.00	16.92	98.18	2.82%	16.3633%
	PARQUEADERO COMUNAL 02	±0.00	16.92		2.82%	
	CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA	±0.00	26.07		4.35%	
	AREA VERDE COMUNAL	±0.00	36.29		6.05%	
	AREA DE AFECTACION DE RADIO DE CURVATURA	±0.00	1.98		0.33%	

TOTAL
TOTAL TERRENO

16.3633%	16.3633%
600	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



CUADRO DE LINDEROS											
Nº	BLOQUE	USO	DENOMINACION	NIVEL	ALICUOTAS PARCIALES %	NORTE (m)	SUR (m)	ESTE (m)	OESTE (m)	SUPERIOR (m2)	INFERIOR (m2)
1	PLANTA BAJA	VIVIENDA ECOLOGICA "YURA MANDA WASI"	VIVIENDA ECOLOGICA "YURA MANDA WASI"	CASA 1	0.0000	9.90 m CON CASA # 2	9.90 m. CON AREA VERDE COMUNAL	6.35 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO DE CASA 1	6.35 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO DE CASA 1	62.87 m2. CON CUBIERTA DE MADERA	62.87 m2 CON SUELO FIRME
			PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1	PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1	45.0000	7.10 m CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA #2	6.89 m. CON AREA VERDE COMUNAL	6.38m. CON LA CALLE HIGUERONES	6.38 m. CON LA CASA #1	45.00 m2 CON CIELO ABIERTO	45.00 m2 CON SUELO FIRME
			PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1	PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 1	19.0200	3.00 m CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #2	3.00 m. CON AREA VERDE COMUNAL	6.35m. CON LA CASA # 1	6.35 M. CON PROPIEDAD PRIVADA	19.20 m2 CON CIELO ABIERTO	19.20 m2 CON SUELO FIRME
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			CASA 2	0.0000	9.90 Mm. CON LA CASA #3	9.90 m. CON LA CASA # 3	6.25 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA #2	6.25 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA # 2	61.88 m2 CON CUBIERTA DE MADERA	61.88 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 2	44.3700	7.10 m. PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 3	7.10 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 1	6.25 m. CON LA CALLE HIGUERONES	6.25 m. CON LA CASA # 2	44.37 m2 CON CIELO ABIERTO	44.37 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 2	18.7300	3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #3	3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA # 1	6.25 m. CON LA CASA # 2	6.25 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	18.73 m2 CON CIELO ABIERTO	18.73 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			CASA 3	0.0000	9.90 m. CON CASA #4	9.90 m. CON CASA # 2	6.25 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 3	6.25 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 3	61.87 m2 CON CUBIERTA DE MADERA	61.87 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 3	44.3700	7.10 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA #4	7.10 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 2	6.25 m. CON LA CALLE HIGUERONES	6.25 m. CON LA CASA# 3	44.37 m2 CON CIELO ABIERTO	44.37 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 3	18.7300	3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #4	3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA # 2	6.25 m. CON CASA #3	6.25 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	18.73 m2 CON CIELO ABIERTO	18.73 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			CASA 4	0.0000	1.60 m. CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA; 5.65 m. CON PARQUEADERO COMUNAL #1 ; 2.65 m. CON PARQUEADERO COMUNAL #2	9.90 m. CON CASA # 3	6.25 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 4	6.25 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #4	61.88 m2 CON CUBIERTA DE MADERA	61.88 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 4	44.4700	7.10 m. CON AREA DE CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA	7.10 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 3	6.25 m. CON LA CALLE HIGUERONES	6.25 m. CON LA CASA # 4	44.37 m2 CON CIELO ABIERTO	44.37 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA 4	18.7300	3.00 m. CON PARQUEADERO COMUNAL 2	3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA # 3	6.25 m. CON LA CASA # 4	6.25 m. CON LA PROPIEDAD PRIVADA	18.73 m2 CON CIELO ABIERTO	18.73 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PARQUEADERO COMUNAL 01	16.9200	3.00 m CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #2	5.65 m. CON CASA # 4	3.00 m. CON AREA DE CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA	3.00 m. CON PARQUEADERO COMUNAL #1	16.92 m2 CON CIELO ABIERTO	16.92 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			PARQUEADERO COMUNAL 02	16.9200	5.65 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	2.65 m. CON CASA # 4 ; 3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #4	3.00 m. CON PARQUEADERO COMUNAL 1	3.00 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	16.92 m2 CON CIELO ABIERTO	16.92 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL COMPARTIDA	26.0700	8.70 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	7.10 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 4 ; 1.60 m. CON CASA # 4.	3.00 m. CON LA CALLE LOS HIGUERONES	3.00 m. CON PARQUEADERO COMUNAL #1	26.07 m2 CON CIELO ABIERTO	26.07 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			AREA DE AFECTACION DE	1.8800	TERMINA EN VERTICE	3.00 m. CON LA CALLE EL MORETAL	3.00 m. CON LA CALLE LOS HIGUERONES	3.60 m. CON AREA VERDE COMUNAL	1.93 m2. CON CIELO ABIERTO	1.93 m2 CON SUELO FIRME	
PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA 1			AREA VERDE COMUNAL	36.2900	6.89 m. CON PATIO FRONTAL EXCLUSIVO CASA # 1 ; 9.90 m. CON CASA # 1 ; 3.00 m. CON PATIO POSTERIOR EXCLUSIVO CASA #1	17.00 m. CON LA CALLE EL MORETAL	3.60 m. CON AREA DE AFECTACION DE RADIO DE CURVATURA.	1.90 m. CON PROPIEDAD PRIVADA	36.29 m2 CON CIELO ABIERTO	36.29 m2 CON SUELO FIRME	



Art.5.- DE LAS ÁREAS COMUNALES.- Se consideran áreas de utilización común: las gradas, terraza comunal; y, las circulaciones peatonales, conforme constan, manifiestan y se consignan en los documentos; y, en los cuadros explicativos.

Art.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, para 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 La Joya de los Sachas; y, entregar en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Unidad de Avalúos y Catastros; y, Procuraduría Sindica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, por ende se requiere de cuatro copias debidamente certificadas e inscritas con su planos y demás documentos habilitantes.

Art. 9.- 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 del cantón La Joya de los Sachas, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad del propietario del bien inmueble el ciudadano ARTURO RUBÉN AÑASCO DEFAZ con cédula de ciudadanía 17044605088, misma que no podrá alegar a su favor que se encuentra celebrada



escritura de transferencia de dominio a favor de terceros. Además, la municipalidad promoverá las acciones legales pertinentes.

Art. 10.- NORMAS GENERALES.- Los diversos piso de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean en independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Debe determinarse exactamente la ubicación de las instalaciones energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de climatización, sistemas contra incendios, aire acondicionado y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre Constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni el Registrador de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de Copropiedad.

Se tendrá como valor de cada piso, departamento local, el precio del avalúo municipal.

El Reglamento Interno del Condominio es un instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la ley de propiedad horizontal, de acuerdo a las características propias de cada condominio.

Art. 11.- NORMAS CONSTRUCTIVAS.- La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe de estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. **El permiso de habitabilidad** otorgado por la Unidad de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, es un documento que permite ocupar la vivienda u oficinas o locales comerciales cuando la construcción ha concluido en su totalidad. La aprobación se realizará luego de una inspección In Situ. Uno de los requisitos exigidos, para **construcciones de varios niveles** en adelante, es el certificado de la prueba de resistencia del hormigón utilizado. Además, este instrumento sirve para verificar que las construcciones se realicen según los planos aprobados y los permisos de construcción mediante una inspección ocular y sin previo aviso por parte de los técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 12.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la presente fecha sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución; y, luego de su inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Joya de los Sachas, a los xx días del mes xx del 2026.