



Secretaría general

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA Nro. PLE-CM-GADMCT-008-2026

A los veintiocho (28) días del mes de agosto de 2026, a las 14h46, en las instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua, se procedió a dar inicio a la Sesión Ordinaria convocada previamente a data veinticinco (25) de agosto de 2026. La Secretaria informa que por un tema de agenda el Señor Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Cantón Tosagua no podrá dirigir la Sesión Ordinaria, por lo tanto, en virtud de lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); la misma será dirigida por la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua. Indicado esto por parte de la Secretaria, la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua toma la palabra y después de su saludo protocolario, a los presentes a la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal y posterior a agradecer a todos por la presencia indicó; Señores Concejales daremos inicio a esta sesión; ante lo cual dispuso a la Secretaria General que constate el *quórum* reglamentario; la señora Secretaria dio cumplimiento a lo dispuesto de la siguiente manera: Yrma Domínguez Mero – **Vicealcaldesa** [PRESENTE]; Miguel Ronaldo Bermúdez Valdez – **Concejal** [PRESENTE], Hernán Antonio Domínguez Muñoz – **Concejal** [PRESENTE]; Emir Enrique Santos Álava – **Concejal** [PRESENTE]; Bairon Horides Zambrano Chávez – **Concejal** [PRESENTE]; por lo que la Secretaria certificó que se contó con el *quorum* reglamentario para iniciar la sesión ordinaria, y la Señora Vicealcaldesa, en uso a sus atribuciones declaró instalada la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-008-2026, con la presencia de cinco de los seis integrantes del Concejo Municipal, convocados.

Lectura y Aprobación del Orden del Día.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua, una vez que declaró instalada la sesión ordinaria, dispuso a la señora Secretaria que, de lectura al orden del día, contenido en la convocatoria, para su aprobación, y ella leyó lo siguiente:

CONVOCATORIA

Tosagua, 25 de agosto de 2026.

En uso a mis atribuciones, en calidad de Alcalde del Cantón Tosagua, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 316 y 318, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en concordancia con los artículos 10, literal b; y, 55, de la “*Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua*”; y en cumplimiento a la disposición reformatoria y tercera de la Ley Orgánica Reformatoria de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, por encontrarse dentro de las **72 horas** que determina la norma citada que reforma el COOTAD; se convoca a la Señora Vicealcaldesa y a los señores Concejales, a: Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, signada como **SESIÓN ORDINARIA Nro. PLE-CM-GADMCT-008-2026**; y, se propone el siguiente orden del día:



Secretaría general

Punto Uno. - Constatación del *quorum*;

Punto Dos. - Instalación de la Sesión Ordinaria;

Punto Tres. - Aprobación del “Orden del Día” establecido para la sesión, conforme señala el Artículo 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Punto Cuatro. - Aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026 de Concejo Municipal, de fecha 20 de agosto de 2026, conforme el Artículo 58 de la “**Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua**”;

Punto Cinco. - Conocimiento, Análisis y Resolución respecto a la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal denominada “**RESIDENCIA GLORIA ORMAZA**”, realizada por la señora Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, para lo cual se cuenta con el Informe No. 046-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. 001-GADMCT-CIMO-UDCT-2026, suscrito por el Ingeniero Carlos Ignacio Molina Ormaza, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.

Punto Seis. – Clausura.

La sesión ordinaria se llevará a cabo:

Lugar: Salón Auditorio GAD Municipal; **Fecha:** Viernes, 28 de agosto de 2026; **Hora:** 14h30.

Desarrollo de la Sesión Ordinaria.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón, dispuso que se inicie con los puntos a desarrollar en esta sesión.

Punto Uno. - Constatación del quórum. - Para iniciar la sesión ordinaria la Secretaria certificó que, se contó con la presencia de todos los integrantes del Concejo Municipal, por lo que existió el *quórum* reglamentario.

Punto Dos. - Instalación de la sesión ordinaria. - En razón que se contó con el *quorum* reglamentario, la Señora Vicealcaldesa en uso a sus atribuciones declaró instalada la sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026.

Punto Tres. - Aprobación del “Orden del Día” establecido para la sesión, conforme señala el artículo 318 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- Se dio lectura de la convocatoria, de 17 de agosto de 2026, certificó la Secretaria



Secretaría general

General que, entregó de manera física los documentos señalados, para el tratamiento del orden del día, después de dar lectura al mismo, se puso a consideración del Pleno del Concejo Municipal, y sometido a votación se aprobó el orden del día tal como fue convocado.

En uso a sus atribuciones el Pleno del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tosagua;

RESUELVE:

- **APROBAR** el orden del día, contenido en convocatoria de fecha 25 de agosto de 2026; a tratar en la sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-008-2026 del Concejo Municipal del cantón Tosagua.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua dispuso se continúe.

Punto Cuatro. – Aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026 de Concejo Municipal, de fecha 20 de agosto de 2026, conforme el Artículo 58 de la “Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua”.- La Abogada María Cristina Almeida Vera, en su calidad de Secretaria General, certificó que entregó de manera física a cada uno de los señores Concejales el acta correspondiente y además señaló que se recibieron correcciones por parte de la señora Vicealcaldesa, las mismas que ya fueron acogidas en el texto pertinente. En ese momento solicita la palabra el Concejales Emir Santos Álava, Concejales del Cantón, el mismo que una vez le es concedida interviene indicando, Señora Vicealcaldesa, por su intermedio a los integrantes del Concejo, he dado lectura al acta de la sesión ordinaria No. PLE-CM-GADMCT-007-2026 del Concejo Municipal de fecha 20 de agosto de 2026 y en ella consta todo lo actuado en dicha sesión, por lo tanto conforme las atribuciones concedidas por el COOTAD, me permito mocionar **que el Concejo Municipal apruebe el Acta de la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026 del Concejo Municipal de fecha 20 de agosto de 2026**, concluida la intervención del Concejales Emir Santos Álava, la moción fue apoyada por el Ingeniero Hernán Domínguez Muñoz, ante lo cual la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón dispuso a la secretaria que proceda a tomar la votación correspondiente; la misma que cumple con esta disposición de la siguiente manera:

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	CARGO	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO
ROSA YRMA DOMÍNGUEZ MERO	VICEALCALDESA	✓		
BERMÚDEZ VALDEZ MIGUEL RONALDO	CONCEJAL	✓		



Secretaría general

DOMÍNGUEZ MUÑOZ HERNÁN ANTONIO	CONCEJAL	✓		
SANTOS ÁLAVA EMIR ENRIQUE	CONCEJAL	✓		
ZAMBRANO CHVEZ BAIRON HORIDES				✓ Por no haber estado presente en la sesión de la cual se aprueba el acta.

Con cuatro votos a favor, cero en contra y un voto en blanco; en uso a sus atribuciones el Pleno del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tosagua;

RESUELVE:

- APROBAR EL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA NRO. PLE-CM-GADMCT-007-2026 DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2026.

Disposición única. - Se dispone la suscripción del acta.

Punto Cinco. – Conocimiento, Análisis y Resolución respecto a la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal denominada “RESIDENCIA GLORIA ORMAZA”, realizada por la señora Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, para lo cual se cuenta con el Informe No. 046-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. 001-GADMCT-CIMO-UDCT-2026, suscrito por el Ingeniero Carlos Ignacio Molina Ormaza, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.- La señora Vicealcaldesa concede la palabra al Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico del GAD Municipal con la finalidad de que presente el informe pertinente, el mismo que lo hace de la siguiente manera: Señora Vicealcaldesa para efectos de esta Sesión Alcaldesa Subrogante, Señores Concejales, me voy a permitir exponer el informe presentado para el tratamiento de este punto del orden del día, lo cual realizo en los siguientes términos:



Secretaría general



Procuraduría Síndica

INF-046-DPSM-CPPV-GADMCT-2026
Tosagua, 19 de agosto del 2026

Sr.

Romel Cedeño Rodríguez.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TOSAGUA**

En su despacho.-

De mi consideración:

Señor Alcalde, con relación al Memorándum No. 0550-A-GADMCT-MACAV-2026, de fecha 14 de agosto del 2026, suscrito por la Abogada María Cristina Almeida Vera, en calidad de Secretaría General del Gad Municipal del Cantón Tosagua, dirigido al suscrito Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico, el mismo que refiere lo siguiente:

"ASUNTO: Solicitud de criterio jurídico de Propiedad Horizontal "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA"

Adjunto al presente encontrará un Memorándum No. GADMCT-DP-DHFS-120826-001, suscrito por el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, en el cual adjunta el Informe Técnico Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT No. 001-GADMCT-CIMO-UDCOT-2026, de fecha 04 de agosto de 2026, referente a la solicitud de Resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Residencia denominada "Residencia Gloria Ormaza" de propiedad de la Sra. Gloria Esperanza Ormaza de Lucas, en el cual se verifica que la Propiedad ha cumplido con los requisitos y documentación habilitante exigidos para la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal por lo que se aprueba y recomienda continuar con el trámite respectivo.

Ante lo expuesto, le indico que por disposición del Señor Alcalde, proceda a emitir el criterio jurídico correspondiente de acuerdo a los informes presentados y que se encuentran adjunto al mismo", a Usted presento el siguiente Informe Jurídico:

1.- ANTECEDENTES

1.1- Que mediante Oficio S/N, de fecha Tosagua, 03 de julio del 2026, la Sra. Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, se dirige al Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, para exponerle y solicitarle lo siguiente:

"Por medio de la presente, me permito solicitar a usted la declaratoria de **Propiedad Horizontal**, del inmueble de mi propiedad denominado **"RESIDENCIA GLORIA ORMAZA"**, la cual se ubica en la Calle Pública Antonio Granda Centeno, de la parroquia Ángel Pedro Giler, del cantón Tosagua.

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador



Secretaría general



Procuraduría Síndica

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente. Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecida".

En efecto, a su petición adjuntó toda la documentación pertinente, como el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración, cuadro de alicuotas, planos, certificado del Registro de la Propiedad, solvencia municipal, etc.

2

1.2.- Mediante Memorándum No. GADMCT-DP-DHFS-040826-001, de fecha Tosagua, 04 de agosto de 2026, el Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, se dirige al Ing. Carlos Ignacio Molina Ormaza, Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMCT, para indicarle y solicitarle lo siguiente:

"En referencia al Oficio S/N, de fecha 03 de julio de 2026, suscrito por la Sra. Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, -PROPIETARIA DEL BIEM- en la cual da a conocer en la parte pertinente del documento siguiente:

"Por medio de la presente, me permito solicitar a usted la declaratoria de **Propiedad Horizontal**, del inmueble de mi propiedad denominado "**RESIDENCIA GLORIA ORMAZA**", la cual se ubica en la Calle Pública Antonio Granda Centeno, de la parroquia Ángel Pedro Giler, del cantón Tosagua.

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente. Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecida".

Con los antecedentes expuestos, solicito a usted, en el ámbito de su competencia realizar la inspección y el análisis de dicho requerimiento y se informe al respecto de acuerdo a la normativa vigente".

1.3.- Que mediante Informe técnico para Aprobación de Propiedad Horizontal "**RESIDENCIA GLORIA ORMAZA**", de fecha 04 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Carlos Ignacio Molina Ormaza, en calidad de Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMCT, se dirige al Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, para informarle y remitirle lo siguiente:

INFORME TECNICO UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCT N° 001-GADMCT-CIMO-UDCOT-2026

ASUNTO: Informe técnico para Aprobación de Propiedad Horizontal "**RESIDENCIA GLORIA ORMAZA**"

FECHA: 04 de agosto de 2026.

Remite: Ing. Carlos Ignacio Molina Ormaza.
ESPECIALISTA 1 DE LA UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

PARA: Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL GADMCT.

SOLICITA: Sra. GLORIA ESPERANZA ORMAZA VERA.

(09) 9158 3712

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



1. ANTECEDENTES.

En atención a la solicitud a Memorándum No. GADMCT-DP-DHFS-04082026-00, suscrito por el Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza- Director del Departamento de Planificación del GAD Tosagua, y que en la parte pertinente manifiesta y solicita lo siguiente:

3

"En referencia al Oficio S/N, de fecha 03 de julio del 2026, suscrito por la Sra. Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas- PROPIETARIA DEL BIEN, en el cual da a conocer en la parte pertinente del documento lo siguiente: Por medio de la presente, me permito solicitar a usted, la declaratoria de Propiedad Horizontal, del inmueble de mi propiedad denominado "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA", la cual se ubica en la Calle Pública Antonio Granda Centeno, de la parroquia Ángel Pedro Giler, del cantón Tosagua.

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente. Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecida."

2. BASE LEGAL

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 1 establece: 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.

El título de propiedad 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.

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.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

(09) 9158 3712

camilo.nalomena@tosagua.gob.ec

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 2 establece: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 6 establece: Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 7 establece: Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

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 implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá 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, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad.

Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 10 establece: 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 fuerza, 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.

5

Que, El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios en el art. 11 establece: Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

Que, El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios en el art. 14 establece: Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el art. 470 establece: El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de 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.

Y



Secretaría general



Procuraduría Síndica

6

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el art. 485 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, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, en el art. 179 establece: Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alícuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectada y accesible desde un espacio público.

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

Que, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, en el art. 180 establece: Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

(09) 9158 3712

(09) 8384 3296
 alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
 Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
 Tosagua, Manabí, Ecuador



Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación.

7

Que, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, en el art. 181 establece: De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes de ser el caso;
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

3. DESARROLLO

De acuerdo al certificado del Registro de la Propiedad adjunto, se informa que con fecha 8 de junio de 1987, se encuentra legalmente inscrita una escritura de PERMUTA, celebrada el 8 de junio de 1987 en la Notaría Pública Primera del Cantón Tosagua y mediante la cual la señora GLORIA ESPERANZA VERA DE LUCAS, parte de su propiedad, un cuerpo de terreno ubicado en la parroquia Ángel P. Giler del catón Tosagua: con los siguientes linderos de medidas. FRENTE: Calle Publica con catorce varas AREAS: Con propiedades de Armando Ganchozo con catorce varas POR UN COSTADO: Con propiedad de Samuel Santos y Roberto Lucas con cuarenta y dos varas y más propiedad permuta, quien en vez en compensación del lote que recibe cede en permuta a favor de la señora a la señora Blanca Margarita Ormaza Vera un cuerpo de terreno ubicado en la parroquia Pedro A. Giler de la parroquia y catón Tosagua con los siguientes linderos FRENTE: Calle publica denominada Antonio Granda Centeno. ATRÁS: Con propiedades de Armando Ganchozo POR UN COSTADO: Con propiedades que le correspondió al heredero Manuel Ormaza Vera. Y POR EL OTRO COSTADO: Con lo que correspondió a la heredera Paula

V

Clotilde Ormaza Vera. Teniendo una extensión de CATORCE VARAS DE ANCHO POR CUARETA Y DOS VARAS DE LARGO. VENTA: A favor de la señora Hermita Dolores Lucas Ormaza un lote de terreno de la extensión de 72.65m², según escritura de compra venta celebrada el 22 de febrero de 2022 en la Notaria Primera del cantón Tosagua e inscrita el 22 de febrero de 2022.

8

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

El bien inmueble consta de un terreno edificado en 3 bloques; la misma que cuenta con dos viviendas de dos plantas, las cuales desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal con la denominación de " RESIDENCIA GLORIA ORMAZA ".

4.2.- UBICACIÓN

La Residencia, se ubica en la calle pública Antonio Granda Centeno, de la parroquia Ángel Pedro Giler, del cantón Tosagua.



4.3.- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO POPORCIONADO POR EL PROPIETARIO



4.4.- DETALLE DE MEDIDAS Y LINDEROS

MEDIDAS Y LINDEROS DECLARADO POR EL PROPIETARIO (LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO) AVALADO INSPECCIÓN UDOT	
PROPIETARIOS / CLAVE CATASTRAL	GLORIA ESPERANZA ORMAZA VERA 13155222013030
CUERPO 1	
NORTE	En una distancia de 18,51 m., con
SUR	En una distancia de 18 70m., con CARMEN ELIZABETH LUCAS DUEÑAS
ESTE	En una distancia de 11.70m. con CALLE GRANDA CENTENO
OESTE	En una distancia de 12.00m. con HERMITA DOLORES LUCAS ORMAZA
ÁREA CUERPO 1:	221.40m ²
CUERPO 2 (REMANENTE)	
NORTE	En una distancia de 11.70 m., con CALLE PUBLICA S/N
SUR	En una distancia de 11.70m. con HERMITA DOLORES LUCAS ORMAZA
ESTE	En una distancia de 12.00m. con HERMITA DOLORES LUCAS ORMAZA
OESTE	En una distancia de 12.00m. con KENY BEATRIZ SANTOS ORMAZA
ÁREA CUERPO 2:	140.41m ²
ÁREA LOTE:	361.81 m2

(09) 9158 3296

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

11

ALICUOTA 1 (Departamento 1). - Constituido por edificación de planta baja, tiene un área de 100.00m² a favor de la Sra. GLORIA ESPERANZA ORMAZA VERA con C.I. 130121697-2, está estructurada exclusivamente para uso residencial, tiene una distribución que incluye sala, comedor, cocina, 4 dormitorios, 1 baño, posee las siguientes características:

Especificaciones técnicas constructivas del inmueble DEPARTAMENTO 1:

- Estructura de H. Armado.
- Piso de H. Armado
- Paredes mampostería de ladrillo maletas enlucidas.
- Puertas de madera.
- Ventanas de aluminio y vidrio.
- Enlucido liso vertical y horizontal.
- Recubiertos de cerámicas en mesón de cocina.
- Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias empotradas.
- Losa de Hormigón armado de entrepisos
- Protectores de ventanas metálicos.

MEDIDAS Y LINDEROS:

Frente: 10.00 m, con calle Antonio Granda Centeno.
 Atrás: 10.00m, con alícuota 2 (Jonny Manuel Lucas Ormazá.)
 Lateral Derecho: 10.00 m, con Área común de la propiedad.
 Lateral Izquierdo: 10.00 m, con Área común de la propiedad.

ALÍCUOTA 1 (DEPARTAMENTO 1): 33.14 %

Área Útil: 100.00m²

12



CALLE GRANDA CENTENO

ÁREA TOTAL DE ALÍCUOTA 1: 100.00 m²

ALÍCUOTA 1: 33.14%

13

ALICUOTA 2 . - Constituido por edificación en 2 plantas, a favor de Jonny Manuel Lucas Ormaza C.I 1307950970, está estructurada exclusivamente para uso residencial, tiene la siguiente distribución:

PLANTA BAJA. - Esta distribuida por los siguientes ambientes: una bodega, un baño y un patio interno.

MEDIDAS Y LINDEROS DE LA PLANTA BAJA:

Frente: 10.00 m, con Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas.

Atrás: 10.89 m, con Hermita Dolores Lucas Ormaza.

Lateral Derecho: 2.40 m, con área común y 3.87 m con Carmen Elizabeth Lucas Dueñas.

Lateral Izquierdo: 6.12 m, con área común.

ÁREA UTIL EN PLANTA BAJA: 30.00 m²



14

ESQUEMA PLANTA ALTA. - Esta distribuida por los siguientes ambientes: cuatro cuartos, cuarto de lavandería, cocina, sala, comedor, cinco baños y un balcón.

MEDIDAS Y LINDEROS DE LA PLANTA ALTA:

Frente: 10.00 m, con Calle Antonio Granda Centeno.

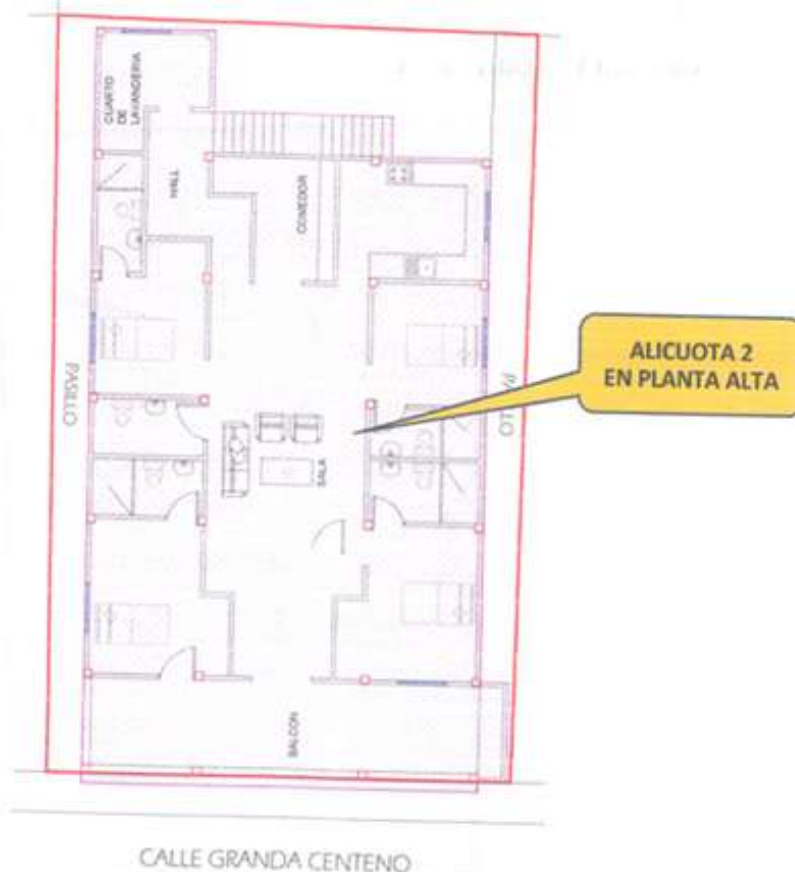
Atrás: 10.00 m, con Hermita Dolores Lucas Ormaza.

Lateral Derecho: 18.40 m, con Carmen Elizabeth Lucas Dueñas.

Lateral Izquierdo: 15.40 m, con José Luis Solorzano Lucas.

Consta de las siguientes áreas:

ÁREA UTIL PLANTA ALTA: 171.75 m²



ÁREA TOTAL DE ALÍCUOTA 2: 201.75 m²

ALÍCUOTA 2: 66.86%

6.- ÁREAS GENERALES DE LA PROPIEDAD "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA".

RESIDENCIA GLORIA ORMAZA CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y PROPIETARIOS								
N°	Alícuota	Propietario	Área Construcción m ²	Área Común m ²	Área Patio m ²	Área Útil TERRENO m ²	Alícuota (%)	
ALICUOTA 1								
1	ALI. 1 PB	GLORIA ESPERANZA ORMAZA VERA	100.00	80.73		220.47	33.14%	
ALICUOTA 2								
2	ALI. 2 PB	JONNY MANUEL LUCAS ORMAZA	30.00				9.54%	
3	ALI. 2 PA	JONNY MANUEL LUCAS ORMAZA	171.75				56.92%	
ÁREAS TOTALES			301.75	80.73	0.00	220.47	100.00%	

Tabla N°1. Resumen de áreas y alícuotas de la propiedad horizontal RESIDENCIA GLORIA ORMAZA.

7.- ASPECTO LEGAL.

Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, la "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA Se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS.

8.- CONCLUSIÓN.

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios y declaratoria de Propiedad Horizontal del "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA" y por cumplir con lo previsto en la Declaratoria de Propiedad Horizontal en su Artículo 31 y Artículo 35 literal F de la sección III, NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO, del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Artículo 57 de la sección VI EDIFICACIONES, respecto a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, desde el punto de vista técnico se considera factible la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA".

EVIDENCIA FOTOGRÁFICA DE LA INSPECCIÓN REALIZADA.

16



(09) 9158 3712

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

17

1.4.- Con fecha 4 de marzo de 2026, el Ab. Frank Alexander Pazmiño Castro, Registrador encargado de la Propiedad y Mercantil del cantón Tosagua, CERTIFICA:

"Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, CONSTA: que con fecha 8 de junio de 1987, se encuentra legalmente inscrita una escritura de PERMUTA, celebrada el 8 de junio de 1987 en la Notaria Publica Primera del Cantón Tosagua y mediante la cual la señora GLORIA ESPERANZA VERA DE LUCAS, parte de su propiedad, un cuerpo de terreno ubicado en la parroquia Ángel P. Giler del catón Tosagua: con los siguientes linderos de medidas. FRENTE: Calle Publica con catorce varas AREAS: Con propiedades de Armando Ganchozo con catorces varas POR UN COSTADO: Con propiedad de Samuel Santos y Roberto Lucas con cuarenta y dos varas y más propiedad permuta, quien en vez en compensación del lote que recibe cede en permuta a favor de la señora a la señora Blanca Margarita Ormaza Vera un cuerpo de terreno ubicado en la parroquia Pedro A. Giler de la parroquia y catón Tosagua con los siguientes linderos FRENTE: Calle publica denominada Antonio Granda Centeno. ATRÁS: Con propiedades de Armando Ganchozo POR UN COSTADO: Con propiedades que le correspondió al heredero Manuel Ormaza Vera. Y POR EL OTRO COSTADO: Con lo que correspondió a la heredera Paula Clotilde Ormaza Vera. Teniendo una extensión de CATORCE VARAS DE ANCHO POR CUARETA Y DOS VARAS DE LARGO. VENTA: A favor de la señora Hermita Dolores Lucas Ormaza un lote de terreno de la extensión de 72.65m², según escritura de compraventa celebrada el 22 de febrero de 2022 en la Notaria Primera del cantón Tosagua e inscrita el 22 de febrero de 2022. SOLVENCIA: El posible restante de la propiedad antes descrita a nombre de la señora Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, se encuentra libre de todo gravamen, es decir libre de hipotecas, embargos en Litis, ni en poder de tercer poseedor legalmente inscrita en éste Registro".

1.5.- Mediante MEMORÁNDUM No. GADMCT-DP-DHFS-120826-001, de fecha 12 de agosto del 2026, el Arq. Daniel Ferrin Sornoza, Director de Planificación del GAD Municipal del Cantón Tosagua, se dirige al Sr. Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, para informarle lo siguiente:

"Asunto: Remisión de expediente para conocimiento y resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal"

En atención al Memorándum Nro. 001-GADMCT-CIMO-UDCOT-2026, suscrito por el Ing. Carlos Ignacio Molina Ormaza, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control de Ordenamiento Territorial, mediante el cual se remite el Informe Técnico para la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la residencia denominada "Residencia Gloria Ormaza", de propiedad de la señora Gloria Esperanza Ormaza de Lucas.

Y

18

De acuerdo al informe técnico adjunto, se verifica que la propiedad ha cumplido con los requisitos y documentación habilitante exigidos para la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que la Unidad de Desarrollo y Control de Ordenamiento Territorial aprueba y recomienda continuar con el trámite respectivo.

Por lo expuesto, remito a usted el expediente completo para su conocimiento y, de considerarlo procedente, se sirva disponer continuar con el proceso correspondiente de Declaratorias de Propiedad Horizontal”.

SEGUNDO: NORMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES Y ADMINISTRATIVAS APLICABLES:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.

2.1.- El Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que 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.

Por mandato del Art. 238 de la Carta Fundamental, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y, conforme lo determina el Art. 6 del COOTAD, “ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados”.

El Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, entre las competencias exclusivas que corresponden a los gobiernos municipales, establece: “1. (...) regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; lo cual es recogido expresamente por los literales a) y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, trata lo siguiente:

El Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, contempla: “a) (...) regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”

Art. 56.- Concejo municipal.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o

19

alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.

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 y resoluciones; (...)
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)
- h) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)

2.3.- LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- 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.

El título de propiedad 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.

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.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Y

20

Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Art. 6.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Art. 7.- Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

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 implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá 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, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad.

Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Art. 10.- 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:

- d) Ubicación y linderos del inmueble;
- e) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- f) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

(09) 9158 3712

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador



Secretaría general



Procuraduría Síndica

21

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.

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

Art. 14.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 19.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

TERCERO: ANALISIS, CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN DEL DEPARTAMENTO JURIDICO:

3.1.- De la revisión y análisis del expediente que contiene la información respecto de la petición de Declaratoria de Propiedad Horizontal de la residencia "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA" de propiedad de la Sra. Gloria Esperanza Ormaza Vera, se anexa en la documentación el Informe Técnico del Departamento de Planificación, se justifica con la documentación que se anexa la existencia del bien inmueble como propiedad de la

propietaria y que es objeto del presente proceso para su aprobación.

(09) 9158 3711
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Y

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador





Secretaría general



Procuraduría Síndica

22

3.2.- Además, dicho bien no presenta fraccionamiento o impedimento legal que pueda interferir en el trámite de este proceso, conforme se justifica con el Certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Tosagua.

3.3.- De lo antes indicado se concluye que el proceso en mención cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y demás normas pertinentes para su respectiva aprobación; por lo tanto, acogiendo el **INFORME TÉCNICO UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCT N° 001-GADMCT-CIMO-UDCOT-2026, APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL "RESIDENCIA GLORIA ORMAZA"**, de fecha 04 de agosto del 2026, suscrito por el Ing. Carlos Ignacio Molina Ormazza, **ESPECIALISTA 1 DE LA UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, se determina que cumple con los requisitos técnicos y legales, por lo que bien se podría Aprobar la solicitud de Declaratoria de Propiedad Horizontal formulada por la prenombrada señora **GLORIA ESPERANZA ORMAZA VERA**, del bien singularizado en el Informe antes mencionado, la misma que deberá ser autorizada por el Pleno la Corporación Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, de conformidad al artículo 57 literales a), d) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Para tal efecto, recomiendo que el expediente junto con el presente Informe Jurídico sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo para su pronunciamiento mediante Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 del COOTAD.

Se deja constancia que la petición que dio inicio al presente trámite, así como los informes que constan en el expediente, son de absoluta responsabilidad de quienes los suscriben.

Se devuelve el expediente original que fue enviado a esta Procuraduría Síndica, dejando copias para el respectivo archivo de esta dependencia municipal.

Lo que informo y remito a usted Señor Alcalde, para los fines administrativos y legales pertinentes.

Atentamente,

AB. CAMILO PATRICIO PALOMEQUE VERA
PROCURADOR SÍNDICO DEL GADMCT.
REG. NO. 13-1992-12-FORO DE ABOGADOS
Correo electrónico: camilo.palomeque@tosagua.gob.ec



(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador



Concluida la intervención del Procurador Síndico la señora Vicealcaldesa, deja abierto el debate y pone en consideración de los integrantes del Concejo el tema. En ese momento solicita la palabra el Concejal Bairon Zambrano Chávez, el mismo que una vez le es concedida interviene indicando: Señora Vicealcaldesa, Compañeros Concejales, Señora Secretaria, Señor Procurador Síndico, antes de promover la aprobación o no de esta propiedad horizontal quisiera que nos aclaren un tema en relación al informe técnico presentado por el Especialista de Ordenamiento Territorial, en cuanto al apartado 4.2 de la Ubicación, se encuentra una toma que entiendo es satelital, pero la misma no se ve que esté actualizada de la parroquia Ángel Pedro Giler, no sé de cuando sea la captura, pero deberíamos tener un sistema que de información en tiempo real, por lo que hago una recomendación en vista que no se encuentra el técnico de Ordenamiento Territorial, solicito que se haga llegar esta recomendación y que para siguientes informes se presente información actualizada; con esa recomendación y una vez que hemos escuchado el informe por parte del Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, dejándonos claras las disposiciones legales que han sido cumplidas en este proceso, además de la revisión al informe del Departamento de Ordenamiento Territorial podemos verificar que se han cumplido con todos los requisitos, por lo tanto el proceso está listo para ser aprobado; con estos antecedentes, amparado en lo determinado en el COOTAD, ***moción que el Concejo Municipal apruebe la Propiedad Horizontal denominada “RESIDENCIA GLORIA ORMAZA”, propiedad de la Señora Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, con base al Informe No. 046-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. N. 001-GADMCT-CIMO-UDCT-2026, suscrito por el Ingeniero Carlos Ignacio Molina Ormaza, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial***, la moción fue apoyada por el Señor Emir Santos Álava, Concejal del Cantón, por lo que se la calificó como procedente, ante lo cual la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón dispuso a la secretaria que proceda a tomar la votación correspondiente; la misma que cumple con esta disposición de la siguiente manera:

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	CARGO	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO
DOMÍNGUEZ MERO ROSA YRMA	VICEALCALDESA	✓		
DOMÍNGUEZ VALDEZ MIGUEL RONALDO	CONCEJAL	✓		
DOMÍNGUEZ MUÑOZ HERNÁN ANTONIO	CONCEJAL	✓		
SANTOS ÁLAVA EMIR ENRIQUE	CONCEJAL	✓		
ZAMBRANO CHÁVEZ BAIRON HORIDES	CONCEJAL	✓		



Secretaría general

Con cinco votos a favor y cero en contra; en uso a sus atribuciones el Pleno del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tosagua;

RESUELVE:

Aprobar la Propiedad Horizontal denominada “RESIDENCIA GLORIA ORMAZA”, propiedad de la Señora Gloria Esperanza Ormaza Vera de Lucas, con base al Informe No. 046-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. N. 001-GADMCT-CIMO-UDCT-2026, suscrito por el Ingeniero Carlos Ignacio Molina Ormaza, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.

Punto Seis. – Clausura. - Acto seguido la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua, ordenó que por Secretaría se certifique si se han tratado todos los puntos del orden del día, a lo que la señora Secretaria, señaló que no existen más temas que tratar en la presente sesión ordinaria.

Toda vez que, se evacuaron todos los puntos del orden del día declaró clausurada la sesión siendo las 15h07, del veintiocho (28) de agosto de 2026.

Lo que certifica la Secretaria General para los fines legales pertinentes.

Yrma Domínguez Mero
VICEALCALDESA DEL CANTÓN TOSAGUA

Miguel Ronaldo Bermúdez Valdez
CONCEJAL DEL CANTÓN TOSAGUA

Hernán Domínguez Muñoz
CONCEJAL DEL CANTÓN TOSAGUA

Emir Enrique Santos Álava
CONCEJAL DEL CANTÓN TOSAGUA

Bairon Horides Zambrano Chávez
CONCEJAL DEL CANTÓN TOSAGUA



Secretaría general

Lo Certifico. –

Ab. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA (E)
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Tosagua

