

OM-004-2019



**CONSEJO MUNICIPAL**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

**CONSIDERANDO:**

**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 consejos municipales, los consejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos 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 consejo 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 consejo municipal.- Al consejo 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 el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Francisco de Orellana 2012 -2020. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 82-2012-CGADMFO-ORD, del 8 de diciembre del 2012; y, el Plan de Ordenamiento Urbano de la cabecera cantonal Francisco de Orellana. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 003-2013-CGADMFO-ORD, del 8 de enero del 2013; y, la Ordenanza Municipal Nro. ORD-005-2018 de fecha 22 de Marzo del 2018, la declaración de propiedad horizontal debe cumplir estrictamente con la normativa establecida, bajo la juiciosa responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial.

**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 Nro. 1679-GADMFO-DPT-2019, de fecha 23 de Abril de 2019, suscrito por el Arq. German Ortega; y, Arq. Wilmer Zambrano Guerrero en sus calidades de Jefe de Planificación y Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; consideran técnicamente procedente dar paso al proyecto de Declaración de Propiedad Horizontal de propiedad del ciudadano: **CHANALUISA LUIS CLEVER**, con cedula de ciudadanía Nro. 150058944-3 y papeleta de votación Nro. 0012-119 de fecha 24 de Marzo del 2019, Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

**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 NRO.8, MANZANA NRO. C2, UBICADO EN LA CALLE "JULIO LLORI" Y "AMAZONAS"; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.**

**Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-**

El consejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara al inmueble de propiedad del ciudadano **CHANALUISA LUIS CLEVER**, con cedula de ciudadanía Nro. 150058944-3 y papeleta de votación Nro. 0012-119 de fecha





24 de Marzo del 2019, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO.8, MANZANA NRO. C2, UBICADO EN LA CALLE "JULIO LLORI" y "AMAZONAS"; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, 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 el Informe Nro. 1679-GADMFO-DPT-2019, de fecha 23 de Abril 2019, suscrito por el Arq. German Ortega; y, Arq. Wilmer Zambrano en sus calidades de Jefe de Planificación y Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de **688.50 m2 (área total) y/o 604.96 (área neta)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **NORTE:** Con el Lote Nro. 7, en una longitud de 28.80 metros; **SUR:** Con la Calle Julio Llori, en una longitud de 25.20 metros; **ESTE:** Con la Calle Amazonas, en una longitud 28.70 metros; **OESTE:** Con el Lote Nro. 9, en una longitud 19.50 metros.

De la documentación se depende la existencia de una Escritura Pública de Compra Venta de un lote de terreno urbano que otorgaron el Ilustre Municipio del Cantón Francisco de Orellana; a favor del ciudadano **CHANALUISA LUIS CLEVER**, celebrada el **09 febrero de 2001**, ante el Sr. Salomón Merino Torres Notario Público del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro.653, folio Nro. 4206 del Tomo Uno, del 26 de Marzo de 2001.

Posteriormente, se realiza la escritura Pública de Aclaración de Dimensiones y áreas que otorgó: Chaluisa Luis Clever a favor de sí mismo; celebrada el **7 de febrero de 2019**, ante el Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga Notario Público Segundo del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro.015, folio Inicial Nro. 060; folio Final Nro. 063; Repertorio Nro. 421; del Tomo Uno, del 18 de febrero de 2019.

**Art.3.- CARACTERISTICAS INMUEBLE.-**

El bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:





**CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS PARA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

Alícuotas: Propietarios: Nº de cedulas:  
 ALÍCUOTA 1: CHANALUISA LUIS CLEVER 100058494-3  
 ALÍCUOTA 2: CHANALUISA LUIS CLEVER 150058494-3

Ubicación de la prop:  
 Manzana:  
 Lote:  
 Trámite:  
 Arquitecto Proyectista:  
 Área total:  
 Área de meta:  
 Área comunal:

BARRIO JUIV LLORI  
 02  
 8  
**DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**  
 Av. JUAN CARLOS SILVA  
 688,50 m<sup>2</sup> 100%  
 604,96 m<sup>2</sup> 88%  
 104,00 m<sup>2</sup> 15%

CUADRO DE ALÍCUOTAS								
ALÍCUOTA Nº	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREAS NETAS ( m <sup>2</sup> )		TOTAL ( m <sup>2</sup> )	ALÍCUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALÍCUOTA	ALÍCUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
ALÍCUOTA 1	ÁREA CONSTRUIDA	+0.30	95,2747	-	95,2747	15,61%	271,2129	59,44%
	PATIO FRONTAL	+0.15	9,6403	91,1960	100,7971	20,88%		
	PATIO LATERAL DERECHO	+0.15	6,9000	25,1100	32,0100	6,64%		
	PATIO LATERAL IZQUIERDO	+0.15	7,2300	8,7552	15,9852	3,27%		
	PATIO POSTERIOR	+0.15	7,3500	15,2191	22,5691	4,43%		
ALÍCUOTA 2	ÁREA CONSTRUIDA	+0.30	95,2747	-	95,2747	15,61%	215,0971	44,56%
	PATIO FRONTAL	+0.15	9,6403	92,1073	101,7476	14,98%		
	PATIO LATERAL DERECHO	+0.15	6,9000	8,3889	15,2889	2,13%		
	PATIO LATERAL IZQUIERDO	+0.15	7,2300	6,0627	13,2927	1,83%		
	PATIO POSTERIOR	+0.15	7,3500	14,4526	21,8026	2,98%		
<b>SUBTOTAL</b>			<b>254,19</b>	<b>236,25</b>	<b>489,44</b>		<b>100,00%</b>	

RESUMEN	
ALÍCUOTA 1	271,24 m <sup>2</sup>
ALÍCUOTA 2	218,10 m <sup>2</sup>
TOTAL	489,44 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUNAL	104,00 m <sup>2</sup>
ÁREA NETA DEL TERRENO	604,96 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	688,50 m <sup>2</sup>

**TABLA No. 1;** Cuadro de áreas y alícuotas para declaratoria de propiedad Horizontal- Según propuesta.



### CUADROS DE LINDERACIÓN ALICUOTAS

ALICUOTAS	PROPIETARIOS:	Nº de cedulas:
ALICUOTA 1:	CHANALUISA LUIS CLEVER	150058494.3
ALICUOTA 2:	CHANALUISA LUIS CLEVER	150058494.3

Ubicación de la prep: BARRIO JUJO LUORI  
 Manzana: C2  
 Lote: 9  
 Tipo: DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL  
 Arquitecto Proyectista: ATE JUAN CARLOS SILVA  
 Área total: 995.80 m<sup>2</sup> 100%  
 Área de neto: 954.98 m<sup>2</sup> 95%  
 Área común: 104.20 m<sup>2</sup> 10%

ALICUOTA 1		Área 244,7708 m <sup>2</sup>	% alicuota 40,20%
<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>			
NORTE:	En 11,50 Mts. Con patio lateral izquierdo alicuota 1		
SUR:	En 12,05 Mts. Con patio lateral izquierdo alicuota 1.		
ESTE:	En 0,20 Mts. Con patio frontal alicuota 1.		
OESTE:	En 6,20 Mts. Con patio posterior alicuota 1		
INFERIOR:	En 95,9747 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 95,9747 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta		
		Área 95,9747 m <sup>2</sup>	% alicuota 19,61%
<b>PATIO FRONTAL</b>			
NORTE:	En 9,73 Mts. Con lote 7		
SUR:	En 4,88 Mts. Con patio frontal alicuota 2		
ESTE:	En 17,21 Mts. Con calle Amazonas		
OESTE:	En 1,33 Mts. Con patio lateral izquierdo alicuota 1. En 0,20 Área construida alicuota 1. En 4,05. Con patio lateral derecho alicuota 1.		
INFERIOR:	En 100,7971 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 9,9403 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. Y en 91,1568 m <sup>2</sup> Con cielo abierto		
		Área 100,7971 m <sup>2</sup>	% alicuota 20,69%
<b>PATIO LATERAL DERECHO</b>			
NORTE:	En 12,10 Mts. Con lote 7		
SUR:	En 11,30 Mts. Con área construida alicuota 1.		
ESTE:	En 4,88 Mts. Con patio frontal alicuota 1		
OESTE:	En 0,90 Mts. Con patio posterior alicuota 1.		
INFERIOR:	En 32,0109 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 0,9000 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. En 25,1108 m <sup>2</sup> con cielo abierto.		
		Área 32,0109 m <sup>2</sup>	% alicuota 6,54%
<b>PATIO LATERAL IZQUIERDO</b>			
NORTE:	En 12,05 Mts. Con área construida alicuota 1		
SUR:	En 9,42 Mts. Con patio lateral derecho alicuota 2. En 2,83. Con patio frontal alicuota 2		
ESTE:	En 1,33 Mts. Con patio frontal alicuota 1		
OESTE:	En 1,33 Mts. Con patio posterior alicuota 1		
INFERIOR:	En 15,9882 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 7,2300 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. En 8,7582 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		
		Área 15,9882 m <sup>2</sup>	% alicuota 3,27%
<b>PATIO POSTERIOR</b>			
NORTE:	En 2,08 Mts. Con lote 7		
SUR:	En 2,08 Mts. Con patio lateral derecho alicuota 2. En 1,24 Mts. Con patio posterior alicuota 2		
ESTE:	En 0,90 Mts. Con patio lateral derecho alicuota 1. En 0,20 con Área construida alicuota 1. En 1,33 Mts. Con patio lateral izquierdo alicuota 1		
OESTE:	En 9,92 Mts. Con área común		
INFERIOR:	En 28,5991 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 7,3500 m <sup>2</sup> . Con losa cubierta. En 19,2191 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		
		Área 28,5991 m <sup>2</sup>	% alicuota 5,43%





ALICUOTA 2		área 218,0971 m <sup>2</sup>	% alicuota 44,56%
<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>		área 95,9747 m <sup>2</sup>	% alicuota 19,61%
NORTE:	En 11,50 Mtrs. Con patio lateral derecho alicuota 2		
SUR:	En 12,05 Mtrs. Con patio lateral izquierdo alicuota 2		
ESTE:	En 8,20 Mtrs. Con patio frontal alicuota 2		
OESTE:	En 8,20 Mtrs. Con patio posterior alicuota 2		
INFERIOR:	En 95,9747 m <sup>2</sup> . Con Suelo natural		
SUPERIOR:	En 95,9747 m <sup>2</sup> . Con losa cubierta		
<b>PATIO FRONTAL</b>		área 68,7476 m <sup>2</sup>	% alicuota 14,05%
NORTE:	En 4,84 Mtrs. Con patio frontal alicuota 1. En 2,63 Mtrs. Con patio lateral izquierdo alicuota 1		
SUR:	En 5,15 Mtrs. Con calle Julio León.		
ESTE:	En 11,08 Mtrs. Con calle Amazonas.		
OESTE:	En 1,35 Mtrs. Con patio lateral izquierdo alicuota 2. En 8,20 Mtrs. Con área construida alicuota 2. En 1,33 Mtrs. Con patio lateral derecho alicuota 2		
INFERIOR:	En 68,7476 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 98400 m <sup>2</sup> . Con losa cubierta. En 59,1073 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto.		
<b>PATIO LATERAL DERECHO</b>		área 16,2585 m <sup>2</sup>	% alicuota 3,12%
NORTE:	En 9,42 Mtrs. Con patio lateral izquierdo alicuota 1. en 2,06 Mtrs. Con patio posterior alicuota 1.		
SUR:	En 11,90 Mtrs. Con área construida alicuota 2		
ESTE:	En 1,33 Mtrs. Con patio frontal alicuota 2		
OESTE:	En 1,33 Mtrs. Con patio posterior alicuota 2		
INFERIOR:	En 16,2585 m <sup>2</sup> . Con suelo natural		
SUPERIOR:	En 6,8600 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. En 9,3985 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		
<b>PATIO LATERAL IZQUIERDO</b>		área 16,3127 m <sup>2</sup>	% alicuota 3,33%
NORTE:	En 12,05 Mtrs. Con área construida alicuota 2.		
SUR:	En 12,05 Mtrs. Con calle Julio León		
ESTE:	En 1,35 Mtrs. Con patio frontal alicuota 2		
OESTE:	En 1,35 Mtrs. Con patio posterior alicuota 2		
INFERIOR:	En 16,3127 m <sup>2</sup> . Con Suelo natural		
SUPERIOR:	En 7,1690 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. En 9,1500 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		
<b>PATIO POSTERIOR</b>		área 21,8036 m <sup>2</sup>	% alicuota 4,45%
NORTE:	En 1,23 Mtrs. Con patio posterior alicuota 1		
SUR:	En 2,73 Mtrs. Con Calle Julio León		
ESTE:	En 1,33 Mtrs. Con patio lateral derecho alicuota 2. en 8,20 Mtrs. Con área construida alicuota 2. en 1,35 Mtrs. Con patio lateral izquierdo alicuota 2		
OESTE:	En 11,03 Mtrs. Con área comunal		
INFERIOR:	En 21,8036 m <sup>2</sup> . Con Suelo natural		
SUPERIOR:	En 7,3690 m <sup>2</sup> . Con losa de cubierta. En 14,4336 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		

*[Handwritten signature]*





Área comunal:	Área 104,0000 m <sup>2</sup>	% alicuota	15,11%
NORTE:	En 5,66 Mtrs. Con lote 7.		
SUR:	En 5,19 Mtrs. Con Calle Julio Llori		
ESTE:	En 9,92 Mtrs. Con patio posterior alicuota 1, en 11,03 Mtrs. Con patio posterior alicuota 2.		
OESTE:	En 19,50 Mtrs. Con lote 9		
INFERIOR:	En 104,00 m <sup>2</sup> . Con Suelo natural		
SUPERIOR:	En 104,00 m <sup>2</sup> . Con cielo abierto		

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No.8 de acuerdo a la línea de fábrica No.**0051688** suscrita por el Sr. Galo Ponce -Dibujante de líneas de fábrica posee **604.96m<sup>2</sup>** de área útil lo cual se está dejando el 15.11% correspondiente al **área comunal** una superficie de **104.00m<sup>2</sup>** y descrito en el **CUADRO DE RESUMEN** ilustrado con antelación.

#### **Art.4.- DE LAS ÁREAS COMUNALES.-**

Se consideran áreas de utilización común: las gradas, terraza comunal; y, las circulaciones peatonales, conforme constan, manifiestan y se consignan en los documentos; y, en los cuadros explicativos.

#### **Art.5.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-**

Es obligación de la propietaria 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. 6.- NATURALEZA Y FIN DEL INMUEBLE.-**

En cumplimiento a lo que establece el Art. 4 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, la naturaleza del bien inmueble, para vivienda.

#### **Art.7.- OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA.-**

Es responsabilidad y obligación de la propietaria del inmueble, elevar a escritura pública la presente ordenanza, con sus planos y demás documentos habilitantes e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana; y, entregar en la Dirección de Gestión de Planificación Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Dirección Jurídica





del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tres copias debidamente certificadas e inscritas con su planos y demás documentos habilitantes.

**La Escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal**, es el Instrumento jurídico que contiene toda la información del inmueble en condominio que señala con toda claridad: su ubicación; sus dimensiones, medidas y colindancias; sus antecedentes de propiedad; los permisos y autorizaciones que hacen constar su cumplimiento con las disposiciones legales vigentes al momento de su constitución; la descripción de áreas privativas y comunes; la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, su número, ubicación, uso autorizado, colindancias y medidas; la descripción de las áreas y bienes comunes, su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permiten su fácil identificación; así como el valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal. La escritura pública debe estar inscrita en el Registro de La Propiedad del Cantón Francisco de Orellana y corresponde al propietario original del condominio el cumplimiento de las formalidades legales.

#### **Art. 8.- DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.-**

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, o, de existir reclamos de terceros afectados, el Consejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble del ciudadano **CHANALUISA LUIS CLEVER**, con cedula de ciudadanía Nro. 150058944-3 y papeleta de votación Nro. 0012-119 de fecha 24 de Marzo del 2019, 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. 9.- 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 Francisco de Orellana, 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.

El reglamento interno señala las normas a que deben sujetarse los ocupantes del condominio; cada condominio tiene sus propias características y por lo tanto sus propias disposiciones. Su elaboración puede tener dos orígenes:

Para construcciones nuevas, Por quiénes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando sujeta su ratificación a la asamblea general de copropietarios. Para inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en asamblea general de copropietarios. El reglamento interno del condominio debe contener, sin contravenir lo establecido por la ley de propiedad, las disposiciones que por las características específicas del inmueble se consideren necesarias. Debe referirse, por lo menos, a lo siguiente: los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar la áreas y bienes comunes y los propios; las políticas para la administración, mantenimiento y operación del condominio; las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva; el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva, así como de las cuotas extraordinarias; el procedimiento para el cobro de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva, así como de las cuotas extraordinarias; las disposiciones para propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad; el tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en la ley de propiedad horizontal. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros de la junta directiva, además de lo establecido por la ley de propiedad horizontal. Las bases para la modificación de reglamento interno del condominio conforme a lo establecido en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en la ley de propiedad horizontal. El reglamento interno del condominio forma parte del apéndice de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. Asimismo, el reglamento interno del condominio debe registrarse en una notaría, que previamente verifica que no contravenga las disposiciones establecidas en la ley de propiedad horizontal y la declaratoria de propiedad horizontal.

#### **Art. 10.- 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**

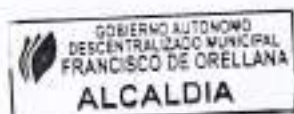




**permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana**, es un documento que permite ocupar la vivienda u oficinas o locales comerciales cuando la construcción ha concluido en su totalidad. La 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 territorial.

**Art. 11.- VIGENCIA.-** la presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción 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 Francisco de Orellana.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los 18 días del mes junio del 2019.

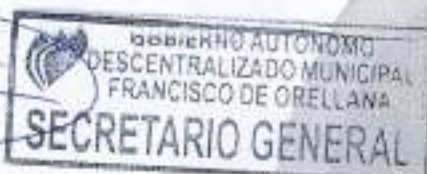


Ing. Ivan Santiago Valladares Noboa  
**ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO.8, MANZANA NRO. C2, UBICADO EN LA CALLE "JULIO LLORI" y "AMAZONAS"; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EI COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en Sesiones Ordinarias del 11 y 18 de junio del 2019, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 332 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:



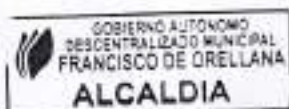
Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los veinticuatro días del mes de junio del 2019.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD**





**HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO.8, MANZANA NRO. C2, UBICADO EN LA CALLE "JULIO LLORI" y "AMAZONAS"; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EI COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

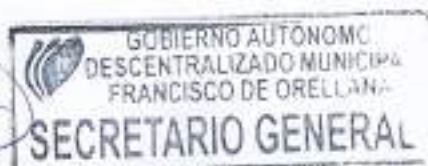


Ing. Ivan Santiago Valladares Noboa

**ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO.8, MANZANA NRO. C2, UBICADO EN LA CALLE "JULIO LLORI" y "AMAZONAS"; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EI COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA,** el ingeniero Ivan Santiago Valladares Noboa, Alcalde subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

