

Francisco de Orellana, 28 de octubre del 2020
Oficio N°1758-GADMFO-SG-SP

Doctor
Marcelo Cordova
PROCURADOR SINDICO DEL GADMFO
Presente. -

Ingeniero
Byron Narvaez
DIRECTOR DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL GADMFO
Presente. -

Arquitecto
German Ortega
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GADMFO
Presente. -

Señor
Darwin Calderon
PROPIETARIO DEL LOTE DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL
Presente. -

De mi consideración:

Hago propicia esta ocasión para extenderle un cálido saludo, augurándole el mejor de los éxitos en sus funciones diarias.

Por medio del presente, sírvase encontrar la **ORDENANZA OM-018-2020 ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJON) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSE FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**, la cual se notifica para su aplicación, de acuerdo a las competencias de las áreas correspondientes.

Lo que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Sergio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL DEL GADMFO



OM-018-2020

**CONCEJO 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 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 e 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 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 ordenanza número OM-01-2013, que contiene "LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO DE 120M2, SIGNADO CON EL NRO. 1, DEL BLOQUE 3, BARRIO SANTA ROSA, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA".

2

Que, mediante petición S/N, de fecha 1 de julio del 2019, suscrito por el Sr. Darwin Calderón, solicita a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, autorice a quien corresponda la modificación de la declaratoria de propiedad horizontal, con los nuevos planos arquitectónicos y aprobados.

Que, con fundamento en el Informe Nro. 0206-DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 10 de febrero de 2020, suscrito por la Ara. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; es procedente la petición de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del bien inmueble de propiedad del ciudadano: **CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE**, con cedula de ciudadanía Nro. 110379401-0 y papeleta de votación Nro. 0008-261 de fecha 24 de marzo del 2019, Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, con atención al Memorando Nro. 039-CM-GADMFO-CM, de fecha 26 de febrero del 2020, suscrito por el Ing. Colon Esteban Malla Valdiviezo concejal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, solicita se realice el proyecto de ordenanza 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 SUSTITUTIVA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.

Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -

El concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara al inmueble de propiedad del ciudadano **CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE**, con cedula de ciudadanía Nro. 110379401-0 y papeleta de votación Nro. 0008-261 de fecha 24 de marzo del 2019, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", 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. 0206-DIERECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 10 de febrero de 2020, suscrito por la Ara. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Miguel Ángel Romero Jefe Planificación, Regulación y Uso de Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de **120.00 metros**; comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **NORTE:** Con el Callejón, en una longitud de 10.00 metros; **SUR:** Con el lote Nro. 3, en una longitud de 10.00 metros; **ESTE:** Con el Lote Nro. 2, en una longitud de 12.00 metros; **OESTE:** Con el Callejón, en una longitud 12.00 metros.

3

De la documentación se depende la existencia de una de Escritura Pública de Compra venta de un lote de terreno que se otorgó el Sindicato Único de Trabajadores Municipales a favor del ciudadano Darwin Vicente Calderon Calderon, celebrada el **11 de julio de 2007**, ante el Dr. 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. 345, folio 4906; Tomo UNO; de fecha **11 de julio de 2007**.

Art. 3- CARACTERÍSTICAS INMUEBLE. -

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



DETALLE DEL CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

ALICUOTA 1 50.000 %

DEPARTAMENTO 1 P. B. Nivel + 0.20 45,075 %

NORTE: Con Callejón sin salida en 6.00m.
 SUR: Con Patio posterior en 1.96m y colindante en 4.04m.
 ESTE: Con Colindante en 10.00m.
 OESTE: Con Departamento # 2 en 6.75m y patio posterior en 3.25m.
 INFERIOR: Con Suelo natural en 54.09m².
 SUPERIOR: Con Cubierta no accesible en 54.09m².

PATIO POSTERIOR 1. Nivel +/- 0.00 4,925 %

NORTE: Con Departamento # 1 en 1.96m.
 SUR: Con Colindante en 1.96m.
 ESTE: Con Departamento # 1 en 3.25m.
 OESTE: Con Patio posterior del departamento 2 en 3.25m.
 INFERIOR: Con Suelo natural en 5.91m².
 SUPERIOR: Con Cielo abierto en 5.91m².

ALICUOTA 2 50.000 %

DEPARTAMENTO 2 P. B. Nivel + 0.20 45,075 %

NORTE: Con Callejón sin salida en 6.00m.
 SUR: Con Patio posterior en 1.96m y colindante en 4.04m.
 ESTE: Con Departamento # 2 en 6.75m y patio posterior en 3.25m.
 OESTE: Con Callejón sin salida en 10.00m.
 INFERIOR: Con Suelo natural en 54.09m².
 SUPERIOR: Con Cubierta no accesible en 54.09m².

PATIO POSTERIOR 2. Nivel +/- 0.00 4,925 %

NORTE: Con Departamento # 2 en 1.96m.
 SUR: Con Colindante en 1.96m.
 ESTE: Con Patio posterior del departamento 1 en 3.25m.
 OESTE: Con Departamento # 2 en 3.25m.
 INFERIOR: Con Suelo natural en 5.91m².
 SUPERIOR: Con Cielo abierto en 5.91m².



Art. 4.- DE LAS ÁREAS SOCIALES Y SERVICIOS COMUNALES.-

Se consideran áreas de utilización común que no tienen el carácter de exclusivos, conforme constan, manifiestan y se consignan en los documentos; y, en el siguiente cuadro explicativo:

CUADRO DE ALICUOTAS							
Nº	DENOMINACION	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m2)	AREAS ABIERTAS (m2)	TOTAL	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
DEPARTAMENTO 01							
1	PLANTA BAJA	+0.20	54.09		54.09	45.075	50,000
	PATIO POSTERIOR	+0.00		5.91	5.91	4.925	
DEPARTAMENTO 02							
2	PLANTA BAJA	+0.20	54.09		54.09	45.075	50,000
	PATIO POSTERIOR	+0.00		5.91	5.91	4.925	
SUBTOTAL			108.18	11.82			100,000
TOTAL					120,00		100,000

- De acuerdo al Certificado de Gravámenes, se ha realizado la **ESCRITURA DE AMPLIACIÓN A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL OTOROGADO POR CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE**, en donde constan los siguientes datos: **"ALICUOTA "DOS" Departamento 2 P.B. Nivel +0.20 45.075%** Circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; **al NORTE:** Con callejón sin salida en 6 metros; **al SUR:** Con patio posterior en 1.96 metros y colindante en 4.04 metros; **al ESTE:** Con departamento N°2 en 6.96 metros y colindante en 4,4 metros; **al OESTE:** Con callejón sin salida en 10 metros. **INFERIOR:** Con suelo natural en 54.09 metros cuadrados. **SUPERIOR:** con cubierta no accesible en 54.09 metros cuadrados. **Patio Posterior Dos Nivel +/- 0.00 4.925%.** Circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; **al NORTE:** Con departamento N°2 en 1.96 metros; **al SUR:** Con colindante en 1.96 metros; **al ESTE:** Con patio posterior del departamento en 1 metro, en 3 metros con 25 centímetros; **al OESTE:** Con departamento N°2, en 3.25 metros. **INFERIOR:** Con suelo natural en 5.91 metros cuadrados. **SUPERIOR:** Con cielo abierto en 5.91 metros cuadrados. Se encuentra inscrita bajo el N° 02 Folio N°09 del Tomo Uno el 24 de julio del año 2014..."

5

- Con base en el Informe No. 1269-AYC-GADMFO suscrito por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual "Informe que, revisando la Base de Datos del Sistema Informático Cabildo que reposa en esta dependencia el terreno ubicado en el Barrio Santa Rosa, manzana Nro. A-3, bloque Nro 3, lote Nro. 01, consta a nombre del Señor **CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE** (propietario), existe aprobada la propiedad horizontal en 2 alcuotas, con fecha (11/07/2007), área total del predio 120,00 m2, clave catastral 50010330018000". Y a la documentación adjunta en donde cuenta con Revisión y Aprobación de Planos y Permiso de Construcción, otorgado el 27 de diciembre del 2018 por la Dirección de Gestión de Obras Públicas. A través de la Jefatura de Planificación y Regulación Territorial se procede a revisar la información relativa a la propuesta de Propiedad Horizontal presentada ante esta dependencia. Así mismo, se deja constancia que las medidas y áreas de las alcuotas son de exclusiva responsabilidad del profesional que ha elaborado la propuesta de Propiedad Horizontal.



Propietario: CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE
C.I.: 110379401-0
MUÑOZ BAJAÑA LIXET DEL ROCÍO
C.I.: 131208733-9

Ubicación: Calles: Amazonas (callejón) entre Dayuma y José Feliciano
Barrio: Santa Rosa
Lote: Alícuota 1, Alícuota 2
Manzana: Mz. A-3 Bloque 3
Propuesta: Arq. Pedro Felipe Chamorro Fuentes, Reg. Profesional 2018-406-
GOP-GADMFO

Área total: 155.25 m2 100%
Área neta: 120.00 m2 77%
Área comunal: 25.55 m2 16%

Alícuota 1 90.10 m2
Alícuota 2 113.64 m2

Área Neta del terreno 120.00 m2
Área Total del terreno 155.25 m2

Propuesta de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal. Elaboración Arq.
Pedro Felipe Chamorro Fuentes



ALICUOTA 2		área	113,64	% alicuota	55,78%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	4,35	% alicuota	2,14%
NORTE:	En 3.00 Mtrs. Con área construida planta baja N±0.00 alicuota 1				
SUR:	En 3.00 Mtrs. Con Lote 3				
ESTE:	En 1.45 Mtrs. Con área construida planta baja N±0.00 alicuota 1				
OESTE:	En 1.45 Mtrs. Con callejon				
INFERIOR:	En 3.00 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 3.00 m2. Con cielo abierto				
ÁREA CONSTRUIDA PRIMERA PLANTA N+3.06		área	109,29	% alicuota	53,64%
NORTE:	En 8.35 Mtrs. Con Callejon, y en 3.85 Con área comunal				
SUR:	En 9.00 Mtrs. Con Lote 3, y en 3.00 Con circulación vertical del área construida primera planta N+3.06				
ESTE:	En 3.35 Mtrs. Con vacio del área comunal, en 8.65 Mtrs. Con Lote 2				
OESTE:	En 8.55 Mtrs. Con Callejon, y en 1.45 Mtrs. Con circulación vertical del área construida primera planta N+3.06				
INFERIOR:	En 103.42 m2. Con losa contruida de planta alta N+3.06 de alicuota 2				
SUPERIOR:	En 104.71 m2. Con cubierta de estructura metalica				
Área comunal:		área	25,55 m2	% alicuota	16,46%

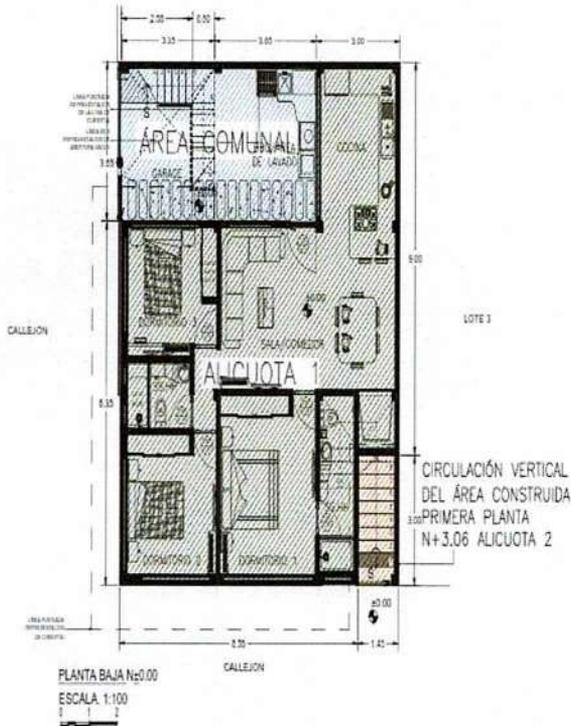
NORTE:	En 3.65 Mtrs. Con Callejon
SUR:	En 3.65 Mtrs. Con Alicuota 1 (cocina)
ESTE:	En 7.00 Mtrs. Con Lote 2
OESTE:	En 7.00 Mtrs. Con Alicuota 1 (dormitorio/sala/comedor)
INFERIOR:	En 25.55 m2. Con Suelo natural
SUPERIOR:	En 7.07 m2. Con cielo abierto, y en 13.32 con volado de Losa construida de planta alta N+3.06 de alicuota 2 y en 4.15 m2 con cubierta de estructura metalica

ARQ. PEDRO CHAMORRO
CI. 1723205199
Reg. Prof. 2018-406-GOP-GADMFO



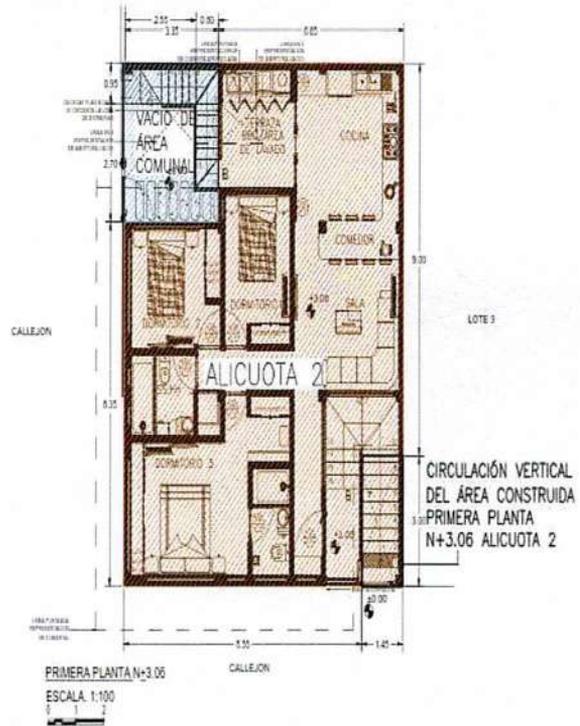
CIRCULACIÓN VERTICAL
A ÁREA CONSTRUIDA
ALICUOTA 2

LOTE 2



CIRCULACIÓN VERTICAL
A ÁREA CONSTRUIDA
ALICUOTA 2

LOTE 2



CUADROS DE LINDERACIÓN ALICUOTAS

ALICUOTAS	PROPIETARIOS:	Nº de cedulas:
ALICUOTA 1:	CALDERON CALDERON DARWIN VICENTE	1103794010
ALICUOTA 2:	MUÑOZ BAJAÑA LIXET DEL ROCIO	1312087339

Ubicación de la prop: SANTA ROSA
 Manzana: A-3 BLOQUE 2
 Lote: (ALICUOTA 1, ALICUOTA 2)
 Tramite: DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
 Arquitecto Proyectista: ARQ. PEDRO CHAMORRO
 Área total: 155,25 m2 100%
 Área de neta: 120,00 m2 77%
 Área comunal: 25,55 m2 16%

ALICUOTA 1	área	90,1	% alicuota	44,22%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	área	90,1	% alicuota	44,22%
NORTE:	En 8.35 Mtrs. Con Callejon, y en 3.65 Con área comunal			
SUR:	En 9.00 Mtrs. Con Lote 3, y en 3.00 Con circulación vertical del área construida primera planta N+3.06			
ESTE:	En 7.00 Mtrs. Con Área comunal, y en 3.00 Mtrs. Con Lote 2			
OESTE:	En 8.55 Mtrs. Con Callejon, y en 1.45 Mtrs. Con circulación vertical del área construida primera planta N+3.06			
INFERIOR:	En 90.10 m2. Con Suelo natural			
SUPERIOR:	En 90.10 m2. Con losa contruida de primera planta N+3.06 de alicuota 2			



CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS PARA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Alicuotas Propietarios: N° de cédulas:
 ALÍCUOTA 1: CALDERON CALDERON DARWIN VICENTE 1103794010
 ALÍCUOTA 2: MUÑOZ BAJAÑA LIXET DEL ROCIO 1312087339

Ubicación de la prop: SANTA ROSA
 Manzana: A-3 BLOQUE 2
 Lote: (ALÍCUOTA 1, ALÍCUOTA 2)
 Trámite : DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
 Arquitecto Proyectista: ARQ. PEDRO CHAMORRO
 Área total: 155,25 m² 100%
 Área de neta: 120,00 m² 77%
 Área comunal: 25,55 m² 16%

CUADRO DE ALÍCUOTAS								
ALÍCUOTA N°	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREAS NETAS (m ²)		TOTAL (m ²)	ALÍCUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALÍCUOTA	ALÍCUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
ALÍCUOTA 1	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	N±0.00	90,1	0	90,1000	44,22%	90,1	44,22%
ALÍCUOTA 2	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	N±0.00/N+3.06	0	4,35	4,3500	2,14%	113,6400	55,78%
	ÁREA CONSTRUIDA PRIMERA PLANTA N+3.06	N+3.06	107,77	1,52	109,2900	53,64%		
SUBTOTAL			197,87	5,87	203,74		100,00%	

RESUMEN	
ALÍCUOTA 1	90,10 m ²
ALÍCUOTA 2	113,64 m ²
TOTAL	203,74 m ²
ÁREA COMUNAL	25,55 m ²
ÁREA NETA DEL TERRENO	120,00 m ²
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	155,25 m ²

ARQ. PEDRO CHAMORRO
 CI. 1723205199
 Reg. Prof. 2018-406-GOP-GADMFO

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.

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 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. 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 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 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.

10

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 Concejo 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 **CALDERÓN CALDERÓN DARWIN VICENTE**, con cedula de ciudadanía Nro. 110379401-0 y papeleta de votación Nro. 0008-261 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 pisos 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 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 planificación territorial.

Art. 11.- DEROGATORIA. - Deróguese la ordenanza número OM-01-2013, que contiene "LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO DE 120 M2, SIGNADO CON EL NRO. 1, DEL BLOQUE 3, BARRIO SANTA ROSA, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA".

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 Francisco de Orellana.

12

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintisiete días del mes octubre del 2020.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE RICARDO
RAMIREZ
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramirez Riofrio
**ALCALDE DEL CANTÓN
FRANCISCO DE ORELLANA**



Firmado electrónicamente por:
**SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 20 y 27 de octubre del 2020, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.



Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los dieciocho días del mes de junio del 2020.- VISTOS: Por cuanto la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL 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.



Firmado electrónicamente por:
JOSE RICARDO
RAMIREZ
RIOFRIO

Sr. Jose Ricardo Ramirez Riofrio
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. ALÍCUOTA UNO, ALÍCUOTA DOS, MANZANA NRO. A-TRES BLOQUE TRES, UBICADO EN LA CALLE "AMAZONAS" (CALLEJÓN) ENTRE CALLE "DAYUMA" Y CALLE "JOSÉ FELICIANO"; BARRIO "SANTA ROSA", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

