

OM-015-2021

**EL 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 el ámbito de su competencia jurisdicciones territoriales.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento –Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro.00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 del 21 de enero del 2014, entre otras determina: Art. 54.- funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

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

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



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

Que, de conformidad con 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. 2063-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 4 de octubre de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y Regulación y Uso de Suelo; 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 de la ciudadana **ROSERO SANCHEZ LAVINIA DAYLEX** con cedula de ciudadanía Nro. 091350773-7, Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

2

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. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; 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 de la ciudadana **ROSERO SANCHEZ LAVINIA DAYLEX** con cedula de ciudadanía Nro. 091350773-7, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; 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. 2063-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 4 de octubre de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y 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 **1120.00 (área neta) y/o 1245.00 (área total)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con la Calle "Jorge Rodríguez", en 30.00 metros; **SUR:** Con el lote Nro. 49, en 30.00 metros; **ESTE:** Con los lotes Nro. 52; y, 50, en 40.00 metros; **OESTE:** Con la Avenida 9 de Octubre, en 40.00 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa que otorgaron los conyugues señores Abel Marcelo Cabrera Cabrera y Alicia Beatriz Palacios Cáceres, a favor de la ciudadana Rosero Sánchez Lavinia Daylex, celebrada el **19 de julio de 1999**, 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. 52, folio Nro. 203, Tomo UNO; de fecha **20 de julio de 1999**.

Art.3.- CARACTERÍSTICAS INMUEBLE.- El bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:

Propietario: ROSERO SANCHEZ LAVINIA DAYLEX
C.C: 091350773-7

Ubicación: Avenida 9 de Octubre y Jorge Rodríguez
Barrio: Central
Lote: 53, 51
Manzana: C9
Propuesta: Arq. Rendón Macías Fernando Maximino, Reg. Profesional 2020-437-DOP-GADMFO-JA

Área total:	1245.00 m2	100%
Área de neta:	1120.00 m2	89.960%
Área comunal:	848.91.00 m2	68.186%

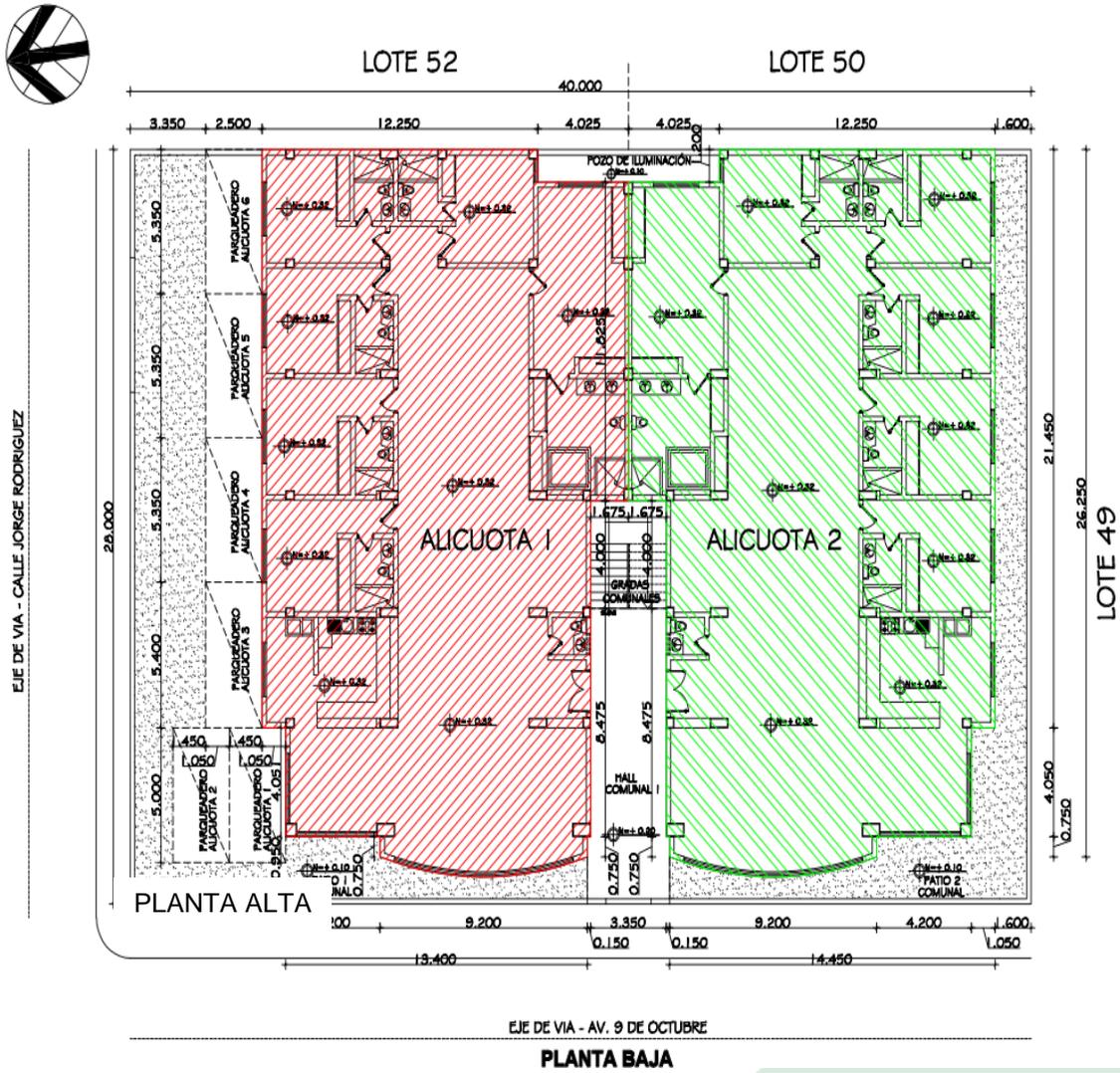
Alícuota 1	396.56 m2
Alícuota 2	396.56 m2
Alícuota 3	396.56 m2
Alícuota 4	396.56 m2
Alícuota 5	396.56 m2
Alícuota 6	396.56 m2

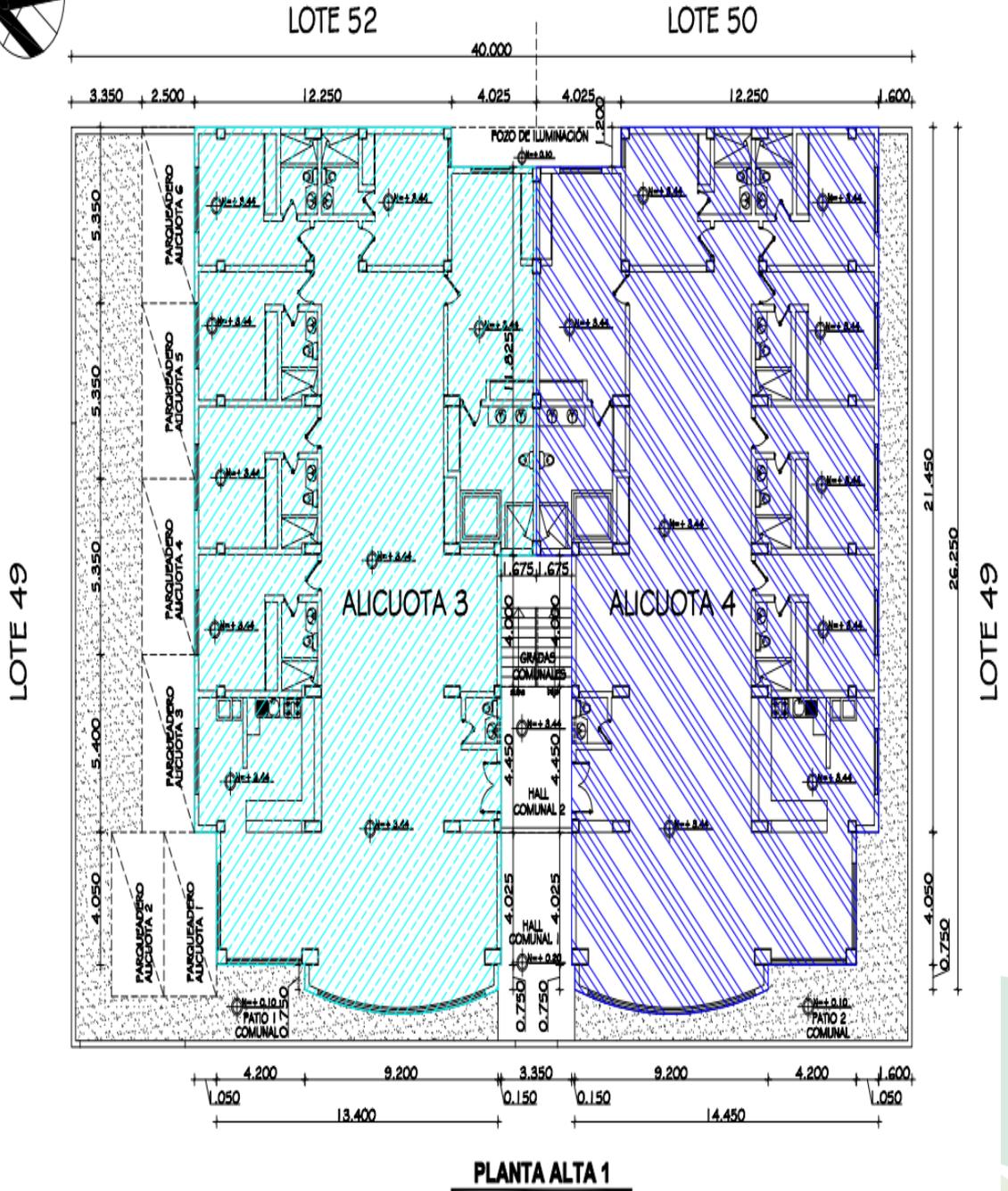
Área Neta del terreno	1120.00 m2
Área Total del terreno	1245.00 m2

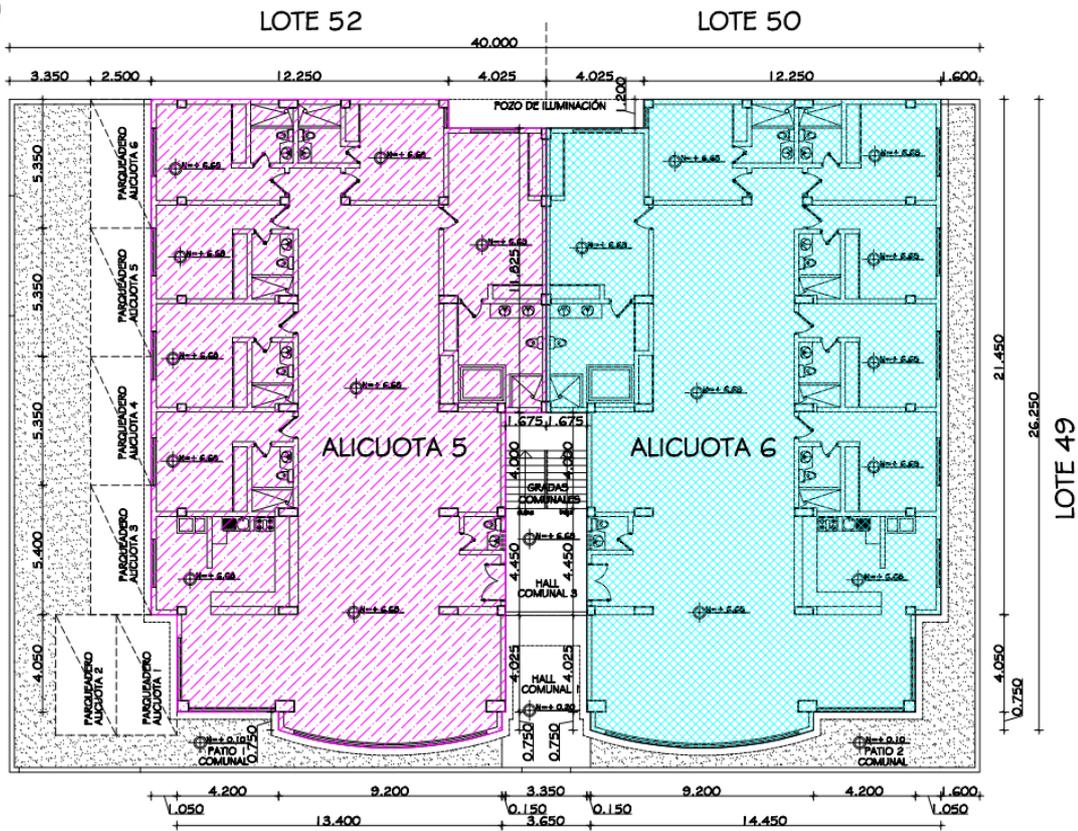


Propuesta de Declaratoria de Propiedad Horizontal. Elaboración: Arq. Rendón Macías Fernando Maximino.

PLANTA BAJA

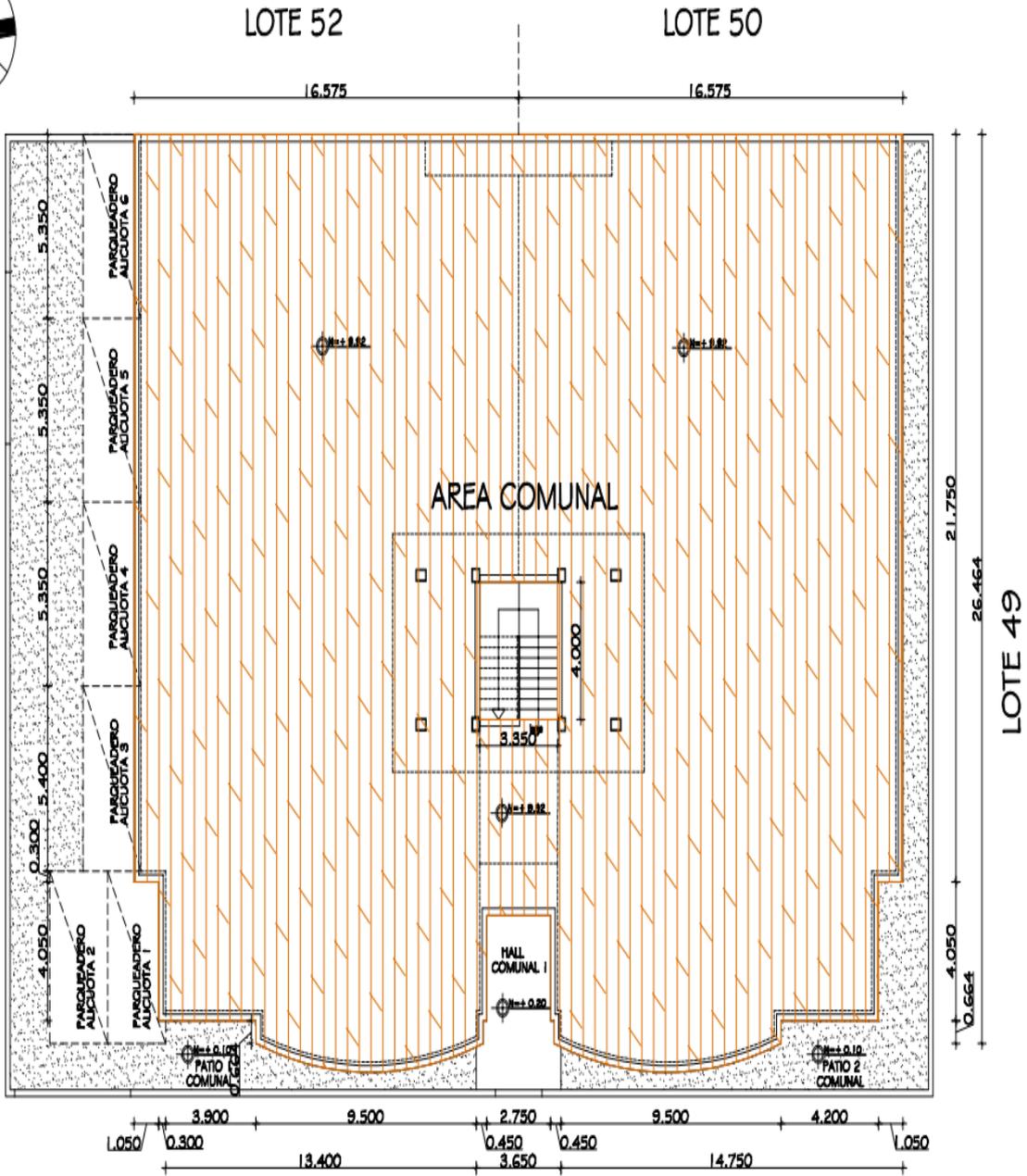






PLANTA ALTA 2





PLANTA DE TERRAZA



Nº	DENOMINACIÓN	NIVEL	ALICUOTA	CUADRO DE LINDEROS					
				NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
1	PLANTA BAJA (ALICUOTA 1)	+0.32	11.992%	Con patio comunal 1 en 0.75m, con parqueadero de alicuota 1 en 4.05m, con parqueadero de alicuota 3 en 5.40m, con parqueadero de alicuota 4 en 5.35m, con parqueadero de alicuota 5 en 5.35m, con parqueadero de alicuota 6 en 5.35m	Con hall comunal 1 en 9.225m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 2 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con lote 52 en 12.25m, con pozo de iluminación en 4.025m	Con parqueadero de alicuota 1 en 1.05m, con patio 1 comunal en 13.40m, con hall comunal 1 en 0.15m, con gradas comunales en 1.675m	Con alicuota 3 en 396.56m2	Con suelo natural en 396.56m2
	PARQUEADERO ALICUOTA 1	+0.10	0.378%	Con parqueadero alicuota 2 en 5.00m	Con alicuota 1 en 4.05m, con patio 1 comunal en 0.95m	Con parqueadero alicuota 3 en 1.45m, con alicuota 1 en 1.05m	Con patio 1 comunal en 2.50m	Con cielo abierto en 12.50m2	Con suelo natural en 12.50m2
2	PLANTA BAJA (ALICUOTA 2)	+0.32	11.992%	Con hall comunal 1 en 9.225m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 1 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con patio 2 comunal en 26.25m	Con pozo de iluminación en 4.025m, con lote 50 en 12.25m	Con hall comunal 1 en 0.15m, con patio 2 comunal en 14.45m	Con alicuota 4 en 396.56m2	Con suelo natural en 396.56m2
	PARQUEADERO (ALICUOTA 2)	+0.10	0.378%	Con patio comunal 1 en 5.00m	Con parqueadero de alicuota 1 en 5.00m	Con patio comunal 1 en 1.45m, con parqueadero de alicuota 3 en 1.05m	Con patio comunal 1 en 2.50m	Con cielo abierto en 12.50m2	Con suelo natural en 12.50m2
3	PLANTA ALTA 1 (ALICUOTA 3)	+3.44	11.992%	Con vista hacia patio comunal 1 en 0.75m, con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 4.05m, con vista hacia parqueadero de alicuota 3 en 5.40m, con vista hacia parqueadero de alicuota 4 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 5 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 6 en 5.35m	Con vista hacia hall comunal 1 en 4.775m, con hall comunal 2 en 4.45m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 4 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con vista hacia lote 52 en 12.25m, con pozo de iluminación en 4.025m	Con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 1.05m, con vista hacia patio 1 comunal en 13.40m, con vista hacia hall comunal 1 en 0.15m, con gradas comunales en 1.675m	Con alicuota 5 en 396.56m2	Con alicuota 1 en 396.56m2
	PARQUEADERO (ALICUOTA 3)	+0.10	0.408%	Con patio 1 comunal en 5.40m	Con alicuota 1 en 5.40m	Con parqueadero alicuota 4 en 2.50m	Con parqueadero alicuota 1 en 1.45m, con parqueadero alicuota 2 en 1.05m	Con cielo abierto en 13.50m2	Con suelo natural en 13.50m2
4	PLANTA ALTA 1 (ALICUOTA 4)	+3.44	11.992%	Con vista hacia hall comunal 1 en 4.775m, con hall comunal 2 en 4.45m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 3 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con vista hacia patio 2 comunal en 26.25m	Con pozo de iluminación en 4.025m, con vista hacia lote 50 en 12.25m	Con vista hacia hall comunal 1 en 0.15m, con vista hacia patio 2 comunal en 14.45m	Con alicuota 6 en 396.56m2	Con alicuota 2 en 396.56m2
	PARQUEADERO (ALICUOTA 4)	+0.10	0.405%	Con patio 1 comunal en 5.35m	Con alicuota 1 en 5.35m	Con parqueadero alicuota 5 en 2.50m	Con parqueadero alicuota 3 en 2.50m	Con cielo abierto en 13.38m2	Con suelo natural en 13.38m2
5	PLANTA ALTA 2 (ALICUOTA 5)	+6.68	11.992%	Con vista hacia patio comunal 1 en 0.75m, con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 4.05m, con vista hacia parqueadero de alicuota 3 en 5.40m, con vista hacia parqueadero de alicuota 4 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 5 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 6 en 5.35m	Con vista hacia hall comunal 1 en 4.775m, con hall comunal 3 en 4.45m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 6 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con vista hacia lote 52 en 12.25m, con pozo de iluminación en 4.025m	Con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 1.05m, con vista hacia patio 1 comunal en 13.40m, con vista hacia hall comunal 1 en 0.15m, con gradas comunales en 1.675m	Con area comunal en 396.56m2	Con alicuota 3 en 396.56m2
	PARQUEADERO (ALICUOTA 5)	+0.10	0.405%	Con patio 1 comunal en 5.35m	Con alicuota 1 en 5.35m	Con parqueadero alicuota 6 en 2.50m	Con parqueadero alicuota 4 en 2.50m	Con cielo abierto en 13.38m2	Con suelo natural en 13.38m2
6	PLANTA ALTA 2 (ALICUOTA 6)	+6.68	11.992%	Con vista hacia hall comunal 1 en 4.775m, con hall comunal 3 en 4.45m, con gradas comunales en 4.00m, con alicuota 5 en 11.825m, con pozo de iluminación en 1.20m	Con vista hacia patio 2 comunal en 26.25m	Con pozo de iluminación en 4.025m, con vista hacia lote 50 en 12.25m	Con vista hacia hall comunal 1 en 0.15m, con vista hacia patio 2 comunal en 14.45m	Con area comunal en 396.56m2	Con alicuota 4 en 396.56m2
	PARQUEADERO (ALICUOTA 6)	+0.10	0.405%	Con patio 1 comunal en 5.35m	Con alicuota 1 en 5.35m	Con lote 52 en 2.50m	Con parqueadero alicuota 5 en 2.50m	Con cielo abierto en 13.38m2	Con suelo natural en 13.38m2
	AREA COMUNAL	+9.92	68.186%	Con vista hacia patio comunal 1 en 0.664m, con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 4.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 3 en 5.40m, con vista hacia parqueadero de alicuota 4 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 5 en 5.35m, con vista hacia parqueadero de alicuota 6 en 5.35m	Con vista hacia patio comunal 2 en 26.464m,	Con vista hacia lote 52 en 16.575m, con vista hacia lote 50 en 16.575m.	Con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 1.05m, con vista hacia patio 1 comunal en 13.40m, con vista hacia hall comunal 1 en 3.65m, con vista hacia patio 2 comunal en 14.75m.	Con cielo abierto en 787.17m2, con tapagradas inaccesibles en 61.74m2	Con vista hacia parqueadero de alicuota 6 en 1.60m2, con vista hacia parqueadero de alicuota 5 en 1.60m2, con vista hacia parqueadero de alicuota 4 en 1.60m2, con vista hacia parqueadero de alicuota 3 en 1.62m2, con vista hacia parqueadero de alicuota 1 en 1.62m2, con vista hacia patio 1 comunal en 4.28m2, con vista hacia hall comunal 1 en 7.39m2, con vista hacia patio 2 comunal en 12.34m2, con hall comunal 3 en 14.07m2, con alicuota 5 en 396.56m2, con alicuota 6 en 396.56m2, con pozo de iluminación en 9.67m2



FRANCISCO DE ORELLANA
 ARO FERNANDO BENDORICJAS
 C.C. 131178468



DENOMINACIÓN	AREA	PORCENTAJE
AREA TOTAL DEL TERRENO (m2)	1245.00	100.000%
AREA NETA DEL TERRENO (m2)	1120.00	89.960%
AREA COMUNAL (m2)	848.91	68.186%

CUADRO DE ALICUOTAS								
Nº	DENOMINACION	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m2)	AREAS ABIERTAS (m2)	TOTAL (m2)	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL	AREA TOTAL (m2)
1	ALICUOTA 1	+0.32	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
2	ALICUOTA 2	+0.32	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
3	ALICUOTA 3	+3.44	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
4	ALICUOTA 4	+3.44	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
5	ALICUOTA 5	+6.68	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
6	ALICUOTA 6	+6.68	396.56		396.56	11.992%	11.992%	396.56
7	AREA COMUNAL	+9.92	61.74	787.17	848.91	25.671%	25.671%	848.91
8	PARQUEADERO ALICUOTA 1	+0.10		12.50	12.50	0.378%	0.378%	12.50
9	PARQUEADERO ALICUOTA 2	+0.10		12.50	12.50	0.378%	0.378%	12.50
10	PARQUEADERO ALICUOTA 3	+0.10		13.50	13.50	0.408%	0.408%	13.50
11	PARQUEADERO ALICUOTA 4	+0.10		13.38	13.38	0.405%	0.405%	13.38
12	PARQUEADERO ALICUOTA 5	+0.10		13.38	13.38	0.405%	0.405%	13.38
13	PARQUEADERO ALICUOTA 6	+0.10		13.38	13.38	0.405%	0.405%	13.38
SUBTOTAL			2441.10	865.81	3306.91			
TOTAL				3306.91		100%		3306.91



ARQ. FERNANDO RENDON MACIAS
C.C. 1311758468

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **053396** suscrita por el Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial.

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.

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 de la ciudadana **ROSERO SANCHEZ LAVINIA DAYLEX** con cedula de ciudadanía Nro. 091350773-7, 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.

10

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 quienes 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 Ordenamiento 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 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.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los cinco días del mes noviembre del 2021.

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
**ALCALDE 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. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinaria y extraordinaria del 26 de octubre y 5 de noviembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

12

Lo certifico:

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los once días del mes de noviembre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; 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.

Sr. Jose Ricardo Ramírez 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 QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 53; 51, MANZANA NRO. C 9, ZONA 1; UBICADO EN LA AV. 9 DE OCTUBRE Y JORGE RODRÍGUEZ; BARRIO "CENTRAL"; 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.-

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

