

OM-011-2013

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

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008, en el Art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos seccionales.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 301, del 19 de octubre de 2010, en su Art. 58, establece que el Concejo Municipal, es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

**Que**, de conformidad a lo dispuesto en el literal a.- del Art. 57 ibídem, al Concejo Municipal le corresponde 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.

**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, la declaración de propiedad horizontal debe cumplir estrictamente con la normativa establecida, bajo la estricta responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial.

**Que**, en anuencia con el **Informe Técnico emitido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial, mediante Memorando Nro. 01055-GADMFO-DPT-JB, de fecha 27 de septiembre del 2013**, los solicitantes: **BENITO REINALDO UNDA MORALES** con cédula de ciudadanía Nro. 1710421536 y **ROSA ISABEL VACA SALAZAR** con cédula de ciudadanía Nro. 1001669587, propietarios del bien inmueble, han presentado todos los requisitos requeridos para que se declare de Propiedad Horizontal, el indicado bien inmueble.

**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, oficinas, comercio u otros usos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Recibido.  
22-11-2013  
P. J. U.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO DE 327,69M<sup>2</sup>, SIGNADO CON EL Nro. 50-A, DE LA MANZANA Nro. E-10, UBICADO ENTRE LA AVENIDA GUAYAQUIL Y CALLE 12 DE FEBRERO, BARRIO 24 DE MAYO, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.**

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

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara de PROPIEDAD HORIZONTAL, el bien inmueble lote de terreno de 327,69m<sup>2</sup>, signado con el Nro. 50-A, de la Manzana Nro. E-10, ubicado en el Barrio 24 de Mayo, de la ciudad de Puerto Francisco de Orellana, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, de propiedad de los cónyuges: **BENITO REINALDO UNDA MORALES** con cédula de ciudadanía Nro. 1710421536 **y ROSA ISABEL VACA SALAZAR** con cédula de ciudadanía Nro. 1001669587.

**Art. 2.- SUPERFICIE Y LINDEROS.-**

El bien inmueble lote de terreno de 327,69m<sup>2</sup>, signado con el Nro. 50-A, de la Manzana Nro. E-10, ubicado entre las calles Guayaquil y 12 de Febrero, Barrio 24 de Mayo, de la ciudad de Puerto Francisco de Orellana, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, de propiedad de los cónyuges: **BENITO REINALDO UNDA MORALES** con cédula de ciudadanía Nro. 1710421536 **y ROSA ISABEL VACA SALAZAR** con cédula de ciudadanía Nro. 1001669587, adquirido mediante Escritura Pública celebrada el 21 de enero del 2013, ante el señor Doctor Salomón Merino Torres, en funciones de Notario Público del Cantón Francisco de Orellana, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo el Nro. 25, Folio Nro. 91, Tomo Uno, del 27 de febrero del 2013. Lote de terreno cuyos linderos son los siguientes:

**ALICUOTA 1** **35.338 %**

**BLOQUE N° 1 P. B. Nivel + 0.20** **17,894 %**

NORTE: Con Propiedad particular en 11.75m.  
SUR: Con Patio posterior en 5.10m, bloque 2 PB. en 3.65m y patio frontal en 3.00m.  
ESTE: Con Colindante en 7.00m y bloque 2 P.B. en 2.45m.  
OESTE: Con Calle 12 de febrero en 7.00m y patio frontal en 2.45m.  
INFERIOR: Suelo natural en 88.74m<sup>2</sup>.  
SUPERIOR: Con Bloque 1 P. A. en 88.74m<sup>2</sup>.

**BLOQUE N° 1 P. A. Nivel + 3.26 17,444 %**

NORTE: Con Vacío hacia propiedad particular en 12.55m.  
 SUR: Con Vista a patio posterior en 5.10m, bloque 2 P.A. en 3.65m, vacío hacia patio frontal en 3.00m  
 y vacío hacia calle 12 de febrero en 0.80m.  
 ESTE: Con Colindante en 7.00m y bloque 2 P.A. en 2.45m.  
 OESTE: Con Calle 12 de febrero en 7.00m y patio frontal en 2.45m.  
 INFERIOR: Con Bloque 1 P. B. en 86.51m2.  
 SUPERIOR: Con Cubierta no accesible en 86.51m2.

**ALICUOTA 2 22.584 %**

**BLOQUE N° 2 P. B. Nivel + 0.20 8,820 %**

NORTE: Con Patio posterior en 3.60m y bloque 1 P.B. en 3.65m.  
 SUR: Con Bloque 3 P.B. en 7.25m.  
 ESTE: Con Patio posterior en 5.10m y bloque 3 P.B. en 1.45m.  
 OESTE: Con Bloque 1 P.B. en 2.45m y patio frontal en 4.10m.  
 INFERIOR: Con Suelo natural en 43.74m2.  
 SUPERIOR: Con Bloque 2 P. A. en 43.74m2.

**BLOQUE N° 2 P. A. Nivel + 3.00 8,820 %**

NORTE: Con Vista a patio posterior en 3.60m y bloque 1 P.A. en 3.65m.  
 SUR: Con Bloque 3 P.A. en 7.25m.  
 ESTE: Con Vista a patio posterior en 5.10m y bloque 3 P.A. en 1.45m.  
 OESTE: Con Bloque 1 P.A. en 2.45m y vista a patio frontal en 4.10m.  
 INFERIOR: Con Bloque 2 P. B. en 43.74m2.  
 SUPERIOR: Con Cubierta no accesible en 43.74m2.

**PATIO FRONTAL Nivel +/- 0.00 2,297 %**

NORTE: Con Bloque 1 en 3.00m.  
 SUR: Con Bloque 3 en 3.00m.  
 ESTE: Con Bloque 1 en 2.45m y bloque 2 en 4.10m.  
 OESTE: Con Calle 12 de febrero en 6.55m.  
 INFERIOR: Con Suelo natural en 11.39m2.  
 SUPERIOR: Con Cielo abierto en 11.39m2.

**PATIO POSTERIOR Nivel +/- 0.00 2,684 %**

NORTE: Con Bloque 1 en 5.10m.  
 SUR: Con Bloque 2 en 3.60m y bloque 3 en 1.50m.  
 ESTE: Con Propiedad particular en 5.10m.  
 OESTE: Con Bloque 2 en 5.10m.  
 INFERIOR: Con Suelo natural en 13.13m2.  
 SUPERIOR: Con Cielo abierto en 13.13m2.

**ALICUOTA 3**

**42.077 %**

**BLOQUE N° 3 P. B.**

**Nivel + 0.20**

**20,281 %**

NORTE: Con Patio posterior en 1.50m, bloque 2 P.B. en 7.25m y patio frontal en 3.00m.  
 SUR: Con Av. Guayaquil en 11.75m.  
 ESTE: Con Propiedad particular en 10.60m.  
 OESTE: Con Calle 12 de febrero en 9.15m y bloque 2 P.B. en 1.45m.  
 INFERIOR: Con Suelo natural en 104.94m<sup>2</sup>.  
 SUPERIOR: Con Bloque 3 P. A. en 104.94m<sup>2</sup>.

**BLOQUE N° 3 P. A.**

**Nivel + 3.26**

**21,796 %**

NORTE: Con Vista a patio posterior en 1.50m, bloque 2 P.A. en 7.25m, vacío hacia patio frontal en 3.00m y vacío hacia calle 12 de febrero en 0.60m.  
 SUR: Con Vista a Av. Guayaquil en 12.35m.  
 ESTE: Con Vacío hacia propiedad particular en 11.40m.  
 OESTE: Con Vista a calle 12 de febrero en 9.95m y bloque 2 P.A. en 1.45m.  
 INFERIOR: Con Bloque 3 P. B. en 108.09m<sup>2</sup>.  
 SUPERIOR: Con Cubierta no accesible en 108.09m<sup>2</sup>.

**Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.-**

El bien inmueble materia de la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, está constituido por **03** unidades de uso exclusivo, en **02** plantas, de **03** unidades de hormigón armado; y, **02** en áreas abiertas. Todo de conformidad con los planos aprobados.

**DETALLE DEL CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS**

CUADRO DE ALÍCUOTAS							
Nº	DENOMINACION	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m2)	AREAS ABIERTAS (m2)	TOTAL	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
<b>BLOQUE 1</b>							
1	BLOQUE 1 P. B.	+0.20	88,74		<b>88,74</b>	17,894	35,338
	BLOQUE 1 P. A.	+3.26	86,51		<b>86,51</b>	17,444	
<b>BLOQUE 2</b>							
2	BLOQUE 2 P. B.	+0.20	43,74		<b>43,74</b>	8,820	22,584
	BLOQUE 2 P. A.	+3.00	43,74		<b>43,74</b>	8,820	
	PATIO FRONTAL	+/-0.0		11,39	<b>11,39</b>	2,297	
	PATIO POSTERIOR	+/-0.0		13,13	<b>13,13</b>	2,648	

BLOQUE 3							
3	BLOQUE 3 P. B.	+0.20	100,58		<b>100,58</b>	20,281	
	BLOQUE 3 P. A.	+3.26	108,09		<b>108,09</b>	21,796	42,077
<b>SUBTOTAL</b>			<b>471,40</b>	<b>24,52</b>	<b>495,92</b>	<b>100,00</b>	

**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:

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

Es obligación de los propietarios 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.- OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA.-**

Es responsabilidad y obligación de los propietarios 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 Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Dirección Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tres copias debidamente certificadas e inscritas con sus 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. 7.- 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 los propietarios del bien inmueble **BENITO REINALDO UNDA MORALES** con cédula de ciudadanía Nro. 1710421536 y **ROSA ISABEL VACA SALAZAR** con cédula de ciudadanía Nro. 1001669587, y, de la Proyectista **Arquitecta GUERRA ANDRADE GRACE KATHERINE con cédula de ciudadanía Nro. 1716722135, Inscrita en la Dirección de Gestión de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana con el Nro. 2011-194-OPM, con Licencia Profesional Nro.,** mismos que no podrá alegar a su favor que se encuentran celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros. Además, la municipalidad promoverá las acciones legales pertinentes.

#### **Art. 8.- 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 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 de luz y fuerza, 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 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. Se tendrá como valor de cada piso, departamento o 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 las 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 del 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 aquéllas 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. 9.- NORMAS CONSTRUCTIVAS.-**

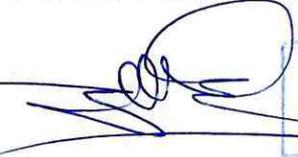
La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. El **permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado 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. 10.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, promulgación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana.

*Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los dos diez y nueve días del mes de noviembre del 2013.*

  
**Abg. Anita Carolina Rivas Párraga**  
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



  
**Bella L. Zambrano Cevallos**  
SECRETARIA GENERAL



**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** En legal forma Certifica que, la Ordenanza que antecede fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en Sesiones Ordinaria del 12 y 19 de noviembre del 2013, respectivamente.

Lo certifico:



**Bella L. Zambrano Cevallos**  
SECRETARIA GENERAL



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los veinte días del mes de noviembre del 2013, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente Ordenanza para que entre en vigencia las disposiciones que ésta contiene.

  
**Abg. Anita Carolina Rivas Párraga**  
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, Abg. Anita Carolina Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



**Bella L. Zambrano Cevallos**  
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA