

OM- 015-2015

EL CONCEJO DEL 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 de 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 sus competencias y 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 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 juiciosa responsabilidad de la Dirección 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, oficinas, 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 Técnico Nro. 010-DPT-GADMFO-2015-GA, de fecha 18 de septiembre de 2015, suscrito por el Arquitecto Gustavo Andrade Técnico de Planificación, que se anexa al memorando Nro. 2723-GADMFO-DPT-2015, de fecha 21 de septiembre del 2015, suscrito por el Arq. Wilmer Zambrano Guerrero Director de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;

Que, es procedente la petición de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del bien inmueble de propiedad del ciudadano LUIS HOMERO SEGOVIA BONILLA, bajo el régimen de propiedad horizontal;

Que, el ciudadano LUIS HOMERO SEGOVIA BONILLA, adquirió el bien inmueble mediante Escritura Pública el 21 de agosto de 1985, ante la señora Liliana Moya E., Secretaria de la Jefatura Política del Cantón Orellana, como Notaria Pública por disposición de la Ley Especial de Oriente; inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo el Nro.110, Folio Nro. 110, Tomo Uno, del 30 de agosto de 1985; y,

En uso de la 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 SIGNADO CON EL NRO. 20, MANZANA NRO. H-5, UBICADO ENTRE LAS CALLES SANMIGUEL Y VICENTE ROCAFUERTE, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, 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 LUIS HOMERO SEGOVIA BONILLA, que consiste en un lote de terreno signado con el Nro.20, manzana Nro. H-5, ubicado entre las calles Sanmiguel y Vicente Rocafuerte, barrio 30 de abril, de la ciudad de Puerto Francisco de Orellana, 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 Técnico Nro. 010-DPT-GADMFO-2015-GA, de fecha 18 de septiembre de 2015, suscrito por el Arquitecto Gustavo Andrade Técnico de Planificación de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; y, la aprobación conforme se desprende del memorando Nro. 2723-GADMFO-DPT-2015, de fecha 21 de septiembre del 2015, suscrito por el Arq. Wilmer Zambrano Guerrero Director de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 511.70m², con un área útil de 454.52m², comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **NORTE:** Con la calle Rocafuerte en 28,28 metros; **SUR:** Con el lote de terreno Nro.18 en 28,20 metros; **ESTE:** Con el lote de terreno Nro. 19, en 18,50 metros; y, **OESTE:** Con la calle San Miguel en 18,50 metros.

Art. 3.- Características del inmueble.- El bien inmueble materia de la declaratoria de propiedad horizontal, está constituido por 4 unidades de uso exclusivo, en 3 plantas, de hormigón armado. Todo de conformidad con los planos aprobados:

ALICUOTA 1		26,938 %
DEPARTAMENTO 1	Nivel + 0.20	20,845%
NORTE:	Circulación vertical y corredor comunal en 15,97m (longitud desarrollada).	
SUR:	Patio de lavandería, corredor comunal en 15.40m.	
ESTE:	Colindante Este en 8,23m.	

OESTE: Corredor comunal en 8,80m.
INFERIOR: Suelo natural en 133,77m2.
SUPERIOR: Departamento N° 2 en 133,77m2.

PATIO DE LAVANDERIA: Nivel + 0.20 **6,093%**

NORTE: Departamento N° 1 en 5,97m
SUR: Colindante Sur en 5,97m
ESTE: Colindante Este en 6,55m
OESTE: Corredor y parqueaderos comunales en 6,55m
SUPERIOR: Terraza accesible en 39,10m2
INFERIOR: Suelo natural en 39,10m2

ALICUOTA 2 **21,188 %**

PATIO LATERAL Nivel +/- 0.0 **21,188%**

NORTE: Patio posterior en 12,79m (longitud desarrollada).
SUR: Parqueaderos comunales en 10,37m.
ESTE: Con calle San Miguel en 13,80m.
OESTE: Corredor comunal en 11,38m.
INFERIOR: Suelo natural en 135,97m2.
SUPERIOR: Cielo Abierto en 135,97m2.

ALICUOTA 3 **27.736%**

DEPARTAMENTO 2 Nivel + 3,44 **22,572%**

NORTE: Circulación vertical y corredor comunal en 15,40m
SUR: Terraza accesible y vista a parqueaderos comunales en 16,40m
ESTE: Vacío hacia colindante Este en 9,23m
OESTE: Corredor comunal y vista hacia patio lateral en 10,23m (longitud desarrollada).
INFERIOR: Departamento N° 1 en 144,85m2
SUPERIOR: Departamento N° 3 en 144,85m2

TERRAZA Nivel + 3,44 **5,164%**

NORTE: Departamento N° 2 en 5,97m.
SUR: Vacío colindante Sur en 5,97m.
ESTE: Vacío colindante Este en 6,55m.
OESTE: Vista hacia parqueaderos comunales en 6,55m.
SUPERIOR: Cielo Abierto en 33,14m2.
INFERIOR: Patio de lavandería en 33,14m2.

ALICUOTA 4 **24,138 %**

DEPARTAMENTO 3 Nivel + 6.50 **24,138%**

NORTE: Vista hacia calle Vicente Rocafuerte en 16,40m
SUR: Vista a terraza accesible y parqueaderos comunales en 16,40m (longitud desarrollada)
ESTE: Vacío colindante Este en 10,23m.
OESTE: Vista hacia patio lateral en 10,23m (longitud desarrollada)
INFERIOR: Departamento N° 2 en 154,90m2.
SUPERIOR: Cubierta no accesible en 154,90m2.

CUADRO DE ALICUOTAS							
Nº	DENOMINACION	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m2)	AREAS ABIERTAS (m2)	TOTAL	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
1	DEPARTAMENTO 1	+0,20	133,77		133,77	20,845	26,938
	PATIO DE LAVANDERIA	+0,20		39,10	39,10	6,093	
2	PATIO LATERAL	+/-0,0		135,97	135,97	21,188	21,188
3	DEPARTAMENTO 2	+3,44	144,85		144,85	22,572	27,736
	TERRAZA	+3,44		33,14	33,14	5,164	
4	DEPARTAMENTO 3	+6,50	154,90		154,90	24,138	24,138
SUBTOTAL			433,52	208,21	641,73	100,00	

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 el 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 es el de conjunto mixto siendo su fin el de vivienda y comercio.

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 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. 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 del propietario del bien inmueble Luis Homero Segovia Bonilla, mismo 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. 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 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 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:

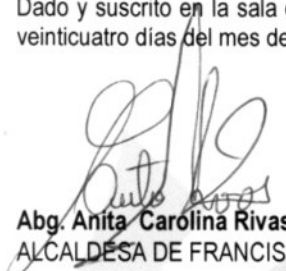
Para construcciones nuevas, por quienes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando su ratificación a la asamblea general de copropietarios. Para inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en asamblea general de copropietarios. El reglamento interno del condominio debe contener, sin contravenir 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.

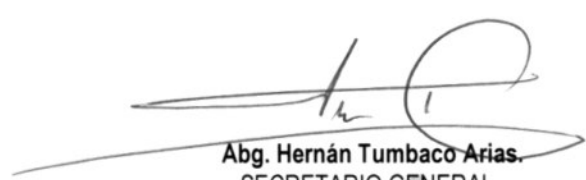
Art. 10.- Normas constructivas.- La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. El permiso de habitabilidad

otorgado por la Dirección de 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.- 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil quince.


Abg. Anita Carolina Rivas Párraga
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA


Abg. Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 20, MANZANA NRO. H-5, UBICADO ENTRE LAS CALLES SANMIGUEL Y VICENTE ROCAFUERTE, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 10 y 24 de noviembre del 2015 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.


Abg. Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL

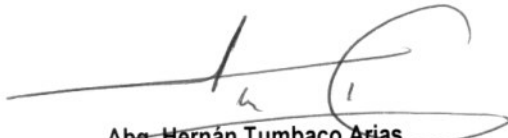


ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil quince, a las catorce horas.- **VISTOS:** Por cuanto la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 20, MANZANA NRO. H-5, UBICADO ENTRE LAS CALLES SANMIGUEL Y VICENTE ROCAFUERTE, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, 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 conformidad al Art. 324 del COOTAD.


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

SECRETARIA 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 SIGNADO CON EL NRO. 20, MANZANA NRO. H-5, UBICADO ENTRE LAS CALLES SAN MIGUEL Y VICENTE ROCAFUERTE, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, la señora Abogada Anita Carolina Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha y hora señalada.

Lo certifico.-


Abg. Hernán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA