

OM- 003-2015

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 consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, expresa: Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de 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 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, 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 que consta en el Oficio Nro. 2014-0252-DPGADMFO-CS, de fecha 17 de noviembre del 2014, suscrito por la Arq. Clara Sarzosa Zapata Técnica de Planificación de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;

Calle Napo 11-05 y Uquillas  
Telf.: (06) 2999 - 060 / Fax: ext 2991 / 2995  
municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec  
Francisco de Orellana

Que, en anuencia con el memorando Nro. 01088-GADMFO-DPT-2014, de fecha 19 de noviembre de 2014, suscrito por el Arq. Wilmer Anastasio Zambrano Guerrero Director de Gestión 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 de los ciudadanos: RODRÍGUEZ SALAZAR MELINTON ERNESTO C.C. 1500082233 y GAIBOR MOREIRA LUZ ELVIRA C.C. 0200152379, bajo el régimen de propiedad horizontal;

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.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, 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 de los ciudadanos: RODRÍGUEZ SALAZAR MELINTON ERNESTO y GAIBOR MOREIRA LUZ ELVIRA, que consiste en un LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, 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 que consta en el Oficio Nro. 2014-0252-DPGADMFO-CS, de fecha 17 de noviembre del 2014, suscrito por la Arq. Clara Sarzosa Zapata, Técnica de Planificación de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; y, la aprobación conforme se desprende del memorando Nro.01088-GADMFO-DPT-2014, de fecha 19 de noviembre de 2014, suscrito por el Arq. Wilmer Anastasio Zambrano Guerrero, Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 540.90m<sup>2</sup>, con un área neta de 459.17m<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **INMUEBLE: NORTE:** Formando una "L" con el lote Nro.6D, en 6.60m y 13,00 metros con el lote Nro. 8B, en 13.15 metros. **SUR:** Calle Eugenio Espejo en 19.25 metros; **ESTE:** Calle 12 de febrero en 31.62 metros; y, **OESTE:** Con el callejón sin número en 18.90 metros.

**Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.-** El bien inmueble materia de la declaratoria de propiedad horizontal, está constituido por 16 unidades de uso exclusivo, en 3 plantas, de hormigón armado. Todo de conformidad con los planos aprobados:

ALICUOTA 1 6,738 %

OFICINA 1 Nivel + 0.20 3,329 %

NORTE: Con departamento nivel +0.20 en 7,30m.  
SUR: Con calle Eugenio Espejo en 7,30m  
ESTE: Con oficina 2 nivel +0.20 en 4,52m  
OESTE: Con patio posterior oeste en 4,52m  
INFERIOR: Con suelo natural en 32,23m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 2 nivel +3.26 en 32,23m<sup>2</sup>

OFICINA 2 Nivel + 0.20 3,409 %

NORTE: Con departamento nivel +0.20 y patio frontal este en 7,30m  
SUR: Con calle Eugenio Espejo en 7,30m  
ESTE: Con calle 12 de Febrero en 4,52m  
OESTE: Con oficina 1 nivel +0.20 en 4,52m

INFERIOR: Con suelo natural en 33,00m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 1 nivel +3.26 en 33,00m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 2** 7,739%

**OFICINA 3** Nivel + 0.20 4,533%

NORTE: Con oficina 4 nivel +0.20 en 9,50m  
SUR: Con departamento nivel +0.20 y patio frontal este en 9,50m  
ESTE: Con calle 12 de Febrero y patio frontal este en 6,05m  
OESTE: Con patio posterior oeste en 6,05m  
INFERIOR: Con suelo natural en 43,88m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 4 nivel +3.26 en 43,88m<sup>2</sup>

**OFICINA 4** Nivel + 0.20 2,846 %

NORTE: Con oficina 5 nivel +0.20 en 9,50m  
SUR: Con oficina 3 nivel +0.20 en 9,50m  
ESTE: Con calle 12 de Febrero en 2,90m  
OESTE: Con patio posterior oeste en 2,90m  
INFERIOR: Con suelo natural en 27,55m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con departamento PB nivel +3.26 en 27,55m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 3** 7,213%

**OFICINA 5** Nivel + 0.20 7,213%

NORTE: Con circulación peatonal en 9,50m  
SUR: Con oficina 4 nivel +0.20 en 9,50m  
ESTE: Con calle 12 de Febrero en 7,35m  
OESTE: Con patio posterior oeste en 7,35m  
INFERIOR: Con suelo natural en 69,83m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con departamento PB nivel +3.26 en 69,83m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 4** 8,496%

**DEPARTAMENTO** Nivel + 0.20 8,496%

NORTE: Con patio posterior oeste y con oficina 3 nivel +0.20 en 10,60m  
SUR: Con oficina 1 y oficina 2 nivel +0.20 en 10,60m  
ESTE: Con patio frontal este en 8,00m  
OESTE: Con patio posterior oeste en 8,00m  
INFERIOR: Con suelo natural en 82,25m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 3 y 4 nivel +3.26 en 82,25m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 5** 11,501%

**OFICINA 1** Nivel + 3.26 4,258%

NORTE: Con vacío hacia patio frontal este, oficina 3 nivel +3.26 y circulación peatonal en 8,30 m  
SUR: Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 8,30m  
ESTE: Con vista hacia calle 12 de Febrero en 5,52m  
OESTE: Con oficina 2 y circulación peatonal en 5,52m  
INFERIOR: Con oficina 2 nivel +0.20 en 41,22m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 1 nivel +6.32 en 41,22m<sup>2</sup>

**OFICINA 2** Nivel + 3.26 3,685%

NORTE: Con circulación peatonal en 7,30m  
SUR: Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 7,30m  
ESTE: Con oficina 1 y circulación peatonal en 5,52m  
OESTE: Con vista a patio posterior en 5,52m  
INFERIOR: Con oficina 1 nivel +0.20 en 35,67m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 2 nivel +6.32 en 35,67m<sup>2</sup>

**OFICINA 3** Nivel + 3.26 3,559%

NORTE: Con oficina 4 nivel +3.26 en 10,60m

SUR: Con oficina 1 nivel +3.26 y circulación peatonal en 10,60 m  
ESTE: Con vista hacia patio frontal este en 4,08m  
OESTE: Con circulación peatonal y vista a patio posterior oeste en 4,08m  
INFERIOR: Con departamento nivel +0.20 en 34,45m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 3 nivel +6.32 en 34,45m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 6** 9,188%

**OFICINA 4 Nivel + 3.26** 9,188%

NORTE: Con vacío hacia patio posterior oeste y departamento PB nivel +3.26 en 15,48m  
SUR: Con oficina 3 nivel +3.26 y circulación peatonal en 15,48m  
ESTE: Con vista hacia patio frontal este, circulación vertical y vista hacia calle 12 de febrero en 10,13m  
OESTE: Con vista hacia patio posterior oeste en 10,13m  
INFERIOR: Con departamento y oficina 4 nivel +0.20 en 88,95m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con oficina 4 nivel +6.32 en 88,95m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 7** 28,795%

**DEPARTAMENTO PB Nivel + 3.26** 12,198%

NORTE: Con vacío hacia propiedad particular en 10,38m  
SUR: Con oficina 4 nivel +3,26 en 10,38m  
ESTE: Con vista hacia calle 12 de febrero en 11,55m  
OESTE: Con vista hacia patio posterior oeste en 11,55m  
INFERIOR: Con oficina 4 y 5 nivel +0.20 en 118,09m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con departamento PA nivel +6,32 en 118,09m<sup>2</sup>

**DEPARTAMENTO PA Nivel + 6.32** 11,934%

NORTE: Con vacío hacia propiedad particular en 10,38m  
SUR: Con oficina 4 nivel +6.32 en 10,38m  
ESTE: Con vista hacia calle 12 de febrero en 11,55m  
OESTE: Con vista hacia patio posterior oeste en 11,55m  
INFERIOR: Con departamento PB nivel +3.26 en 115,53m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con cubierta y terraza accesible nivel +9,38 en 115,53m<sup>2</sup>

**TERRAZA ACCESIBLE Nivel + 9.38** 4,663%

NORTE: Con vacío hacia propiedad particular en 4,53m  
SUR: Con circulación vertical y terraza no accesible nivel +6.32 en  
ESTE: Con cubierta no accesible en 11,70m  
OESTE: Con vista hacia patio posterior oeste en 11,70m  
INFERIOR: Con departamento PA nivel +6.32 en 45,14m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con cielo abierto en 45,14m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 8** 11,501%

**OFICINA 1 Nivel + 6.32** 4,258%

NORTE: Con vacío hacia patio frontal este, oficina 3 nivel +6.32 y circulación peatonal en 8,30 m  
SUR: Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 8,30m  
ESTE: Con vista hacia calle 12 de Febrero en 5,52m  
OESTE: Con oficina 2 nivel +6.32 y circulación peatonal en 5,52m  
INFERIOR: Con oficina 1 nivel +3.26 en 41,22m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con cubierta no accesible en 41,22m<sup>2</sup>

**OFICINA 2 Nivel + 6.32** 3,685%

NORTE: Con circulación peatonal en 7,30m  
SUR: Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 7,30m  
ESTE: Con oficina 1 nivel +6.32 y circulación peatonal en 5,52m  
OESTE: Con vista a patio posterior en 5,52m  
INFERIOR: Con oficina 2 nivel +3.26 en 35,67m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con cubierta no accesible en 35,67m<sup>2</sup>

**OFICINA 3** Nivel + 6.32 3,559%

NORTE: Con oficina 4 nivel +6.32 en 10,60m  
SUR: Con oficina 1 nivel +6.32 y circulación peatonal en 10,60 m  
ESTE: Con vista hacia patio frontal este en 4.08m  
OESTE: Con circulación peatonal y vista a patio posterior oeste en 4,08m  
INFERIOR: Con oficina 3 nivel +3.26 en 34,45m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con terraza no accesible en 34,45m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 9** 9,188%

**OFICINA 4** Nivel + 6.32 9,188%

NORTE: Con vacío hacia patio posterior oeste y departamento PB nivel +6.32 en 15,48m  
SUR: Con oficina 3 nivel +6.32 y circulación peatonal en 15,48m  
ESTE: Con vista hacia patio frontal este, circulación vertical y vista hacia calle 12 de febrero en 10,13m  
OESTE: Con vista hacia patio posterior oeste en 10,13m  
INFERIOR: Con oficina 4 nivel +3.26 en 88,95m<sup>2</sup>  
SUPERIOR: Con terraza no accesible en 88,95m<sup>2</sup>

CUADRO DE ALICUOTAS						
Nº	DENOMINACION	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m <sup>2</sup> )	AREAS ABIERTAS (m <sup>2</sup> )	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
<b>PLANTA BAJA</b>						
1	OFICINA 1	+0.20	32,23		3,329	6,738
	OFICINA 2	+0.20	33,00		3,409	
2	OFICINA 3	+0.20	43,88		4,533	7,379
	OFICINA 4	+0.20	27,55		2,846	
3	OFICINA 5	+0.20	69,83		7,213	7,213
4	DEPARTAMENTO	+0.20	82,25		8,496	8,496
<b>PRIMERA PLANTA ALTA</b>						
5	OFICINA 1	+3.26	41,22		4,258	11,501
	OFICINA 2	+3.26	35,67		3,685	
	OFICINA 3	+3.26	34,45		3,559	
6	OFICINA 4	+3.26	88,95		9,188	9,188
7	DEPARTAMENTO P B	+3.26	118,09		12,198	12,198
<b>SEGUNDA PLANTA ALTA</b>						
8	OFICINA 1	+6.32	41,22		4,258	11,501
	OFICINA 2	+6.32	35,67		3,685	
	OFICINA 3	+6.32	34,45		3,559	
9	OFICINA 4	+6.32	88,95		9,188	9,188
7	DEPARTAMENTO P A	+6.32	115,53		11,934	16,597
	TERRAZA ACCESIBLE	+9.38		45,14	4,663	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>922,94</b>	<b>45,14</b>	<b>100,000</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>968,08</b>			

**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 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.- 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 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 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 de los propietarios del bien inmueble RODRÍGUEZ SALAZAR MELINTON ERNESTO y GAIBOR MOREIRA LUZ ELVIRA, mismos que no podrán 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 de 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.

Calle Napo 11-05 y Uquillas

Tel.: (06) 2999 - 060 / Fax: ext 2991 / 2995

municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec

Francisco de Orellana

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.

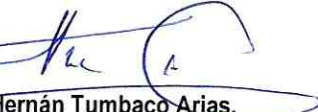
**Art. 9.- NORMAS CONSTRUCTIVAS.-** La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. El permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial 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 aprobación e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los diez días del mes de febrero del año dos mil quince.

  
Abg. Anita Carolina Rivas Párraga  
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA

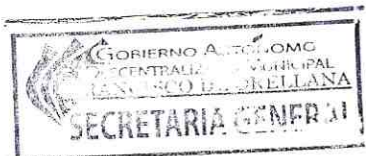


  
Abg. Hernán Tumbaco Arias.  
SECRETARIO GENERAL


Calle Napo 11-05 y Uquillas  
Telf.: (06) 2999 - 060 / Fax: ext 2991 / 2995  
municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec  
Francisco de Orellana

**CERTIFICO:** Que la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, 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 23 de diciembre del 2014 y 10 de febrero 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 doce días del mes de febrero 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.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, 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.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, 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

