



OM- 010-2018

CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449, del 20 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 publicada en el Registro Oficial, 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, 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, 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;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

Que, con fundamento en el Informe Nro.2501-GADMFO-DPT-2018, de fecha 29 de junio de 2018, suscrito por el Arq. Germán Ortega Jefe de Planificación y, Arq. Wilmer Zambrano Director de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;

Que, en anuencia con el Memorando Nro.1673-GADMFO-DPT-2018, de fecha 10 de julio de 2018, 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: **CARLOS OCTAVIO UQUILLAS GUERRERO**, con cedula de ciudadanía Nro.1500090889, Papeleta de Votación Nro. 044- 019, del 4 de febrero de 2018; y, **ÁLVAREZ JÁCOME ELVIA TERESA**, con cedula de ciudadanía Nro.1500130636, Papeleta de Votación Nro. 002- 279, del 4 de febrero de 2018, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal;

En uso de las facultades conferidas en el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 20-A, MANZANA NRO. D-5, UBICADO EN LA CALLE CUENCA Y 6 DE DICIEMBRE ESQUINA DEL BARRIO "CENTRAL", 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: **CARLOS OCTAVIO UQUILLAS GUERRERO**, con cedula de ciudadanía Nro.1500090889, Papeleta de Votación Nro. 044-019, del 4 de febrero de 2018; y, **ÁLVAREZ JÁCOME ELVIA TERESA**, con cedula de ciudadanía Nro.1500130636, Papeleta de Votación Nro. 002- 279, del 4 de febrero de 2018, que consiste en un lote de terreno urbano signado con el Nro. 20-A, Manzana Nro. D-5, ubicado en la calle Cuenca y 6 de Diciembre esquina del Barrio "Central", 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 Nro. 2501-GADMFO-DPT-2018, de fecha 29 de junio de 2018, suscrito por el Arq. Germán Ortega Jefe de Planificación y, Arq. Wilmer Zambrano Director 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. 1673-GADMFO-DPT-2018, de fecha 10 de julio de 2018, suscrito por el Arq. Wilmer Anastasio Zambrano Guerrero Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, el lote de terreno tiene una superficie total de **735,00 m²**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **NORTE:** Con la calle Cuenca en 24,50 metros; **SUR:** Con el LOTE Nro. 18, en una longitud de 24,50 metros; **ESTE:** Con el lote de terreno Nro. 20-B en una longitud de 30,00 metros; y, **OESTE:** Con la calle 6 de diciembre en una longitud de 30.00 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compra Venta de un lote de terreno urbano, que otorgó el Ilustre Municipio del Cantón Orellana a favor de Uquillas Guerrero Carlos y Álvarez Jácome Elvia Teresa, con fecha **6 de abril de 2000**, ante el Lcdo. Salomón Merino Torres Notario Público del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, bajo el Nro.155, Folio Nro.1531, del Tomo Uno, del **6 de abril de 2000**.

Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.- El bien inmueble materia de la declaratoria de propiedad horizontal, está constituido conforme se detalla a continuación:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

CUADROS DE LINDERACION ALICUOTAS

ALICUOTAS	PROPIETARIOS:	N° de cédulas:
ALICUOTA 1:	Sr. ROBERTO CARLOS UQUILLAS ÁLVAREZ	150051060-5
ALICUOTA 2:	Sr. CARLOS OCTAVIO UQUILLAS GUERRERO	150009088-9

Ubicación de la propiedad: BARRIO CENTRAL
Sector:
Manzana: D5
Lote: 20A
Arquitecto Proyectista: Arq. JUAN CARLOS SILVA

ALICUOTA 1		área	342,53	% alícuota	21,20%
BLOQUE 1 PISO 1(local comercial 5)		área	69,2	% alícuota	8,15%
NORTE:	En 8,00 mtrs. con calle Cuenca				
SUR:	En 8 mtrs. con Patio cubierto				
ESTE:	En 8,65 mtrs. Con lote 20B				
OESTE:	En 8,65 mtrs. con Bloque 2 piso 1 (local comercial 4)				
INFERIOR:	En 69,20 m2 con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 69,20 m2 con Bloque 1 piso 2 (local comercial 6)				
BLOQUE 1 PISO 1 PATIO CUBIERTO		área	110,8	% alícuota	13,05%
NORTE:	En 8,00 mtrs. con Bloque 1 piso 1 (local comercia 5)				
SUR:	En 8,00 mtrs. con Patio A				
ESTE:	En 13,85 mtrs. con Lote 20B				
OESTE:	En 6,56 mtrs. con área comunal y en 7, 29 mtrs. Con Patio A				
INFERIOR:	En 110,80 m2 con suelo natural				
SUPERIOR:	En 110,80 m2 con cubierta de Zinc				
BLOQUE 1 PISO 2 (local comercial 6)		área	79,33	% alícuota	9,34%
NORTE:	En 8,00 mtrs. Con vacío de la Calle Cuenca				
SUR:	En 8,00 mtrs. Con vacío del Patio Cubierto				
ESTE:	En 9,80 mtrs. Con Lote 20B				
OESTE:	En 9,80 mtrs. Con Piso 2 bloque 2, en 0,60 mtros. con vacío área comunal				
INFERIOR:	En 69,20 m2 con Piso 1 bloque 1 (local comercial 5), en 9,20 m2 con vacío de vereda de la calle Cuenca; y, en 0,93 m2 con vacío del patio cubierto				
SUPERIOR:	En 79,33 m2 con tercer piso bloque 1 (local comercial 7)				



CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS PARA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Alicuotas Propietarios: N° de cedulas:
 ALICUOTA 1: Sr. ROBERTO CARLOS UQUILLAS ÁLVAREZ 150051060-5
 ALICUOTA 2: Sr. CARLOS OCTAVIO UQUILLAS GUERRER 150009088-9

Ubicación de la prop:

BARRIO CENTRAL

Sector:

D5

Manzana:

20A

Lote:

DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Tramite :

Arq. JUAN CARLOS SILVA

Arquitecto Proyectista:

CUADRO DE ALICUOTAS								
ALICUOTA N°	DENOMINACION - DESCRIPCION	NIVEL	AREAS NETAS (m2)		TOTAL (m2)	ALICUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALICUOTA (m2)	ALICUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
1	BLOQUE 1 PISO 1(local comercial 5)	+0.30	69,2	-	69,2000	8,15%	342,53	40,34%
	BLOQUE 1 PISO 1 PATIO CUBIERTO	+0.30	110,8	-	110,8000	13,05%		
	BLOQUE 1 PISO 2 (local comercial 6)	+3,30	79,33	-	79,3300	9,34%		
	BLOQUE 1 PISO 3 (local comercial 7)	+6,30	83,2	-	83,2000	9,80%		
2	BLOQUE 2 PISO 1 (local comercial 4)	+0.30	34,6	-	34,6000	4,08%	506,48	59,66%
	BLOQUE 2 PISO 2 (departamento 3)	+3.30	39,2	-	39,2000	4,62%		
	BLOQUE 2 PISO 3 (departamento 4)	+6,30	39,2	-	39,2000	4,62%		
	BLOQUE 3 PISO 1 (local comercial 1, local comercial 2, local comercial 3)	+0.30	95,15	-	95,1500	11,21%		
	BLOQUE 4 PISO 1 (departamento 1)	+0.30	38,13	-	38,1300	4,49%		
	BLOQUE 4 PISO 2 (departamento 2)	+3,30	51,05	-	51,0500	6,01%		
	PATIO A	+0.15	12,92	196,23	209,1500	24,63%		
SUBTOTAL			652,78	196,23	849,01	100,00%		

RESUMEN

ALICUOTA 1	342,530	m2
ALICUOTA 2	506,480	m2
TOTAL	849,010	m2
ÁREA COMUNAL	98,4	m2
ÁREA NETA DEL TERRENO	487,92	m2
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	557,19	m2

TABLA No. 1; Cuadro de áreas y alícuotas para declaratoria de propiedad Horizontal



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

BLOQUE 1 PISO 3 (local comercial 7)		área	83,2	% alícuota	9,80%
NORTE:	En 8,00 mtrs. Con el vacío de la Calle Cuenca				
SUR:	En 8,00 mtrs. Con vacío del Patio Cubierto				
ESTE:	En 10,40 mtrs. Con Lote 20B				
OESTE:	En 9,80 mtrs. Con Piso 3 bloque 2 (departamento 4), en 0,60 mtrs. Con vacío de área comunal				
INFERIOR:	En 79,33 m2 con bloque 1 piso 2 (local comercial 6), en 3,87 m2 con vacío de patio cubierto				
SUPERIOR:	En 83,20 m2 con cubierta de Zinc				

ALICUOTA 2	área	39,2	% alícuota	4,62%
------------	------	------	------------	-------

BLOQUE 2 PISO 1 (local comercial 4)		área		% alícuota	
NORTE:	En 4,00 mtrs. Con Calle Cuenca				
SUR:	En 4,00 mtrs. Con gradas Área comunal				
ESTE:	En 8,65 mtrs. Con Piso 1 Bloque 1 (local comercial 5)				
OESTE:	En 8,65 mtrs. Con Piso 1 bloque 3 (local comercial 3)				
INFERIOR:	En 34,60 m2 con suelo natural				
SUPERIOR:	En 34,60 m2 con piso 2 bloque 2 (departamento 3)				

BLOQUE 2 PISO 2 (departamento 3)		área	39,2	% alícuota	4,62%
NORTE:	En 4,00 mtrs. Con vacío de Calle Cuenca				
SUR:	En 4,00 mtrs. Con vacío de gradas de Área comunal				
ESTE:	En 9,80 mtrs. Con Piso 2 Bloque 1 (local comercial 6)				
OESTE:	En 9,80 mtrs. Con vacío de Losa de cubierta bolque 3				
INFERIOR:	En 34,60 m2 con piso 1 bloque 2 (local comercial 4), en 4,60 con vacío de vereda de la calle Cuenca				
SUPERIOR:	En 39,20 m2 con piso 3 bloque 2 (departamento 4)				

BLOQUE 2 PISO 3 (departamento 4)		área	39,2	% alícuota	4,62%
NORTE:	En 4,00 mtrs. Con vacío de Calle Cuenca				
SUR:	En 4,00 mtrs. Con vacío de gradas de Área comunal				
ESTE:	En 9,80 mtrs. Con Piso 3 Bloque 1 (local comercial 7)				
OESTE:	En 9,80 mtrs. Con vacío de Losa de cubierta bolque 3				
INFERIOR:	En 39,20 m2 con piso 2 bloque 2 (departamento 3)				
SUPERIOR:	En 39,20 m2 con losa de cubierta				



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

BLOQUE 3 PISO 1 (local comercial 1, local comercial 2, local comercial 3)		área	95,15	% alícuota	11,21%
NORTE:	En 11,00 mtrs. Con Calle Cuenca				
SUR:	En 11,00 mtrs. Con Área comunal				
ESTE:	En 8,65 mtrs. Con Piso 1 Bloque 2 (local comercial 4)				
OESTE:	En 8,65 mtrs. Con la calle 6 de Diciembre				
INFERIOR:	En 95,15 m2 con suelo natural				
SUPERIOR:	En 95,15 m2 con losa de cubierta				

BLOQUE 4 PISO 1 (departamento 1)		área	38,13	% alícuota	4,49%
NORTE:	En 12,30 mtrs. Con Patio A				
SUR:	En 12,30 mtrs. Con Lote 18				
ESTE:	En 3,10 mtrs. Con patio A				
OESTE:	En 3,10 mtrs. Con calle 6 de Diciembre				
INFERIOR:	En 38,13 m2 con Suelo Natural				
SUPERIOR:	En 38,13 m2 con piso 2 bloque 4 (departamento 2)				

BLOQUE 4 PISO 2 (departamento 2)		área	51,05	% alícuota	6,01%
NORTE:	En 12,30 mtrs. Con vacío del Patio A				
SUR:	En 12,30 mtrs. Con Lote 18				
ESTE:	En 4,15 mtrs. Con vacío del patio A				
OESTE:	En 4,15 mtrs. Con calle 6 de Diciembre				
INFERIOR:	En 38,13 m2 con piso 1 bloque 4 (departamento 1), en 12,915 m2 con vacío del Patio A				
SUPERIOR:	En 51,05 m2 con losa cubierta				

PATIO A		área	209,15	% alícuota	24,63%
NORTE:	En 15,00 mtrs. Con área comunal, en 8,00 mtrs. Con patio cubierto bloque 1				
SUR:	En 12,30 mtrs. Con Bloque 4 piso 1 (departamento 1), en 10,70 con lote 18				
ESTE:	En 7,29 mtrs. Con patio cubierto bloque 1, en 6,00 mtrs. Con lote 20B				
OESTE:	En 10,19 mtrs. Con calle 6 de Diciembre, en 3,10 mtrs. Con Bloque 4 piso 1 (departamento 1)				
INFERIOR:	En 209,15 m2 con suelo natural				
SUPERIOR:	En 196,23 m2 con cielo abierto, en 12,92 m2 con volado de losa piso 2 bloque 4 (departamento 2)				

TABLA No. 2: Cuadro de linderación y alícuotas.

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 de la propietaria 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 de la propietaria 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 la propietaria del bien inmueble de los ciudadanos: **CARLOS OCTAVIO UQUILLAS GUERRERO**, con cedula de ciudadanía Nro.1500090889, Papeleta de Votación Nro. 044- 019, del 4 de febrero de 2018; y, **ÁLVAREZ JÁCOME ELVIA TERESA**, con cedula de ciudadanía Nro.1500130636, Papeleta de Votación Nro. 002- 279, del 4 de febrero de 2018, misma que no podrá alegar a su favor que se encuentra celebrada 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.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

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:

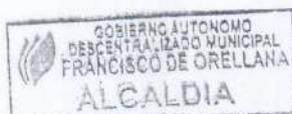
Para construcciones nuevas, por quienes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando sujeta su ratificación a la asamblea general de copropietarios. Para inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en asamblea general de copropietarios. El reglamento interno del condominio debe contener, 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. 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 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. 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 del Cantón Francisco de Orellana a los 28 días del mes agosto de 2018.

Abg. Anita Carolina Rivas Párraga
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



Abg. Honrán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL

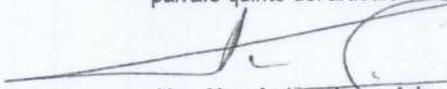


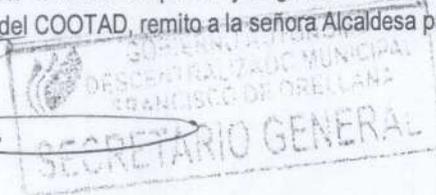
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador

GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

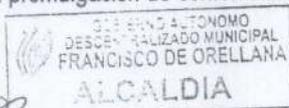
CERTIFICO: Que la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 20-A, MANZANA NRO. D-5, UBICADO EN LA CALLE CUENCA Y 6 DE DICIEMBRE ESQUINA DEL BARRIO "CENTRAL", CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA fue conocida, discutida y aprobada, el 14 y 28 de agosto de 2018 en primer y segundo debate 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



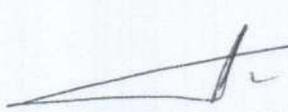
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil dieciocho, a las once horas con diez minutos.- VISTOS: Por cuanto la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 20-A, MANZANA NRO. D-5, UBICADO EN LA CALLE CUENCA Y 6 DE DICIEMBRE ESQUINA DEL BARRIO "CENTRAL", 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 URBANO SIGNADO CON EL NRO. 20-A, MANZANA NRO. D-5, UBICADO EN LA CALLE CUENCA Y 6 DE DICIEMBRE ESQUINA DEL BARRIO "CENTRAL", 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

