

OM-009-2019

**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 octubre del año 2008, enuncia: Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

QUE, La Constitución de la República del Ecuador, expresa: Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de su competencia jurisdicciones territoriales.

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice: Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias



de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos resoluciones.

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

Que, de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Francisco de Orellana 2012 -2020. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 82-2012-CGADMFO-ORD, del 8 de diciembre del 2012; y, el Plan de Ordenamiento Urbano de la cabecera cantonal Francisco de Orellana. Ref. Ordenanza Municipal Nro. 003-2013-CGADMFO-ORD, del 8 de enero del 2013; y, la Ordenanza Municipal Nro. ORD-005-2018 de fecha 22 de Marzo del 2018, la declaración de propiedad horizontal debe cumplir estrictamente con la normativa establecida, bajo la juiciosa responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial.

Que, la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal es el documento que autoriza a las edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, comercio u otros usos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Que, con fundamento en el Informe Nro.372-GADMFO-DPT-2019, de fecha 16 de julio de 2019, suscrito por la Arq. Yendry Almache Moya Analista de Planificación y Regulación; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; es procedente la petición de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del bien inmueble de propiedad del ciudadano: **CARLOS ALAIN RAMOS SANTANA**, con cedula de ciudadanía Nro. 180278656-4 y papeleta de votación Nro. 0019-039 de fecha 24 de marzo del 2019, 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. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.

Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-



El concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara al inmueble de propiedad del ciudadano **CARLOS ALAIN RAMOS SANTANA**, con cedula de ciudadanía Nro. 180278656-4 y papeleta de votación Nro. 0019-039 de fecha 24 de marzo del 2019, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 2.- SUPERFICIE Y LINDEROS DEL INMUEBLE.-

El bien inmueble objeto de la presente declaratoria, de conformidad con el Informe Nro. Informe Nro. 372-GADMFO-DPT-2019, de fecha 16 de julio de 2019, suscrito por la Arq. Yendry Almache Moya Analista de Planificación y Regulación; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de **850.50 m2 (área total) y/o 760.50 (área neta)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de Fraccionamiento y compra venta: **NORTE:** Con el Lote Nro. 256, en una longitud de 19.50; **SUR:** Con la Calle "D", en una longitud de 19.50 metros; **ESTE:** Con la Calle "L", en una longitud 39 metros; **OESTE:** Con el Lote Nro. 253, en una longitud 39 metros.

De la documentación se depende la existencia de una Escritura Pública de Fraccionamiento y Compra Venta que se otorgaron los ciudadanos Cevallos Sánchez Hilda Elizabeth y Pinos Montenegro Marco Antonio a favor del ciudadano **Carlos Alain Ramos Santana**, celebrada el **20 de noviembre de 2018**, ante el Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga Notario Segundo del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 994, folio inicial Nro. 8606; folio final Nro. 8610; Tomo DOS; de fecha **23 de noviembre de 2018**.

Art.3.- CARACTERISTICAS INMUEBLE.-

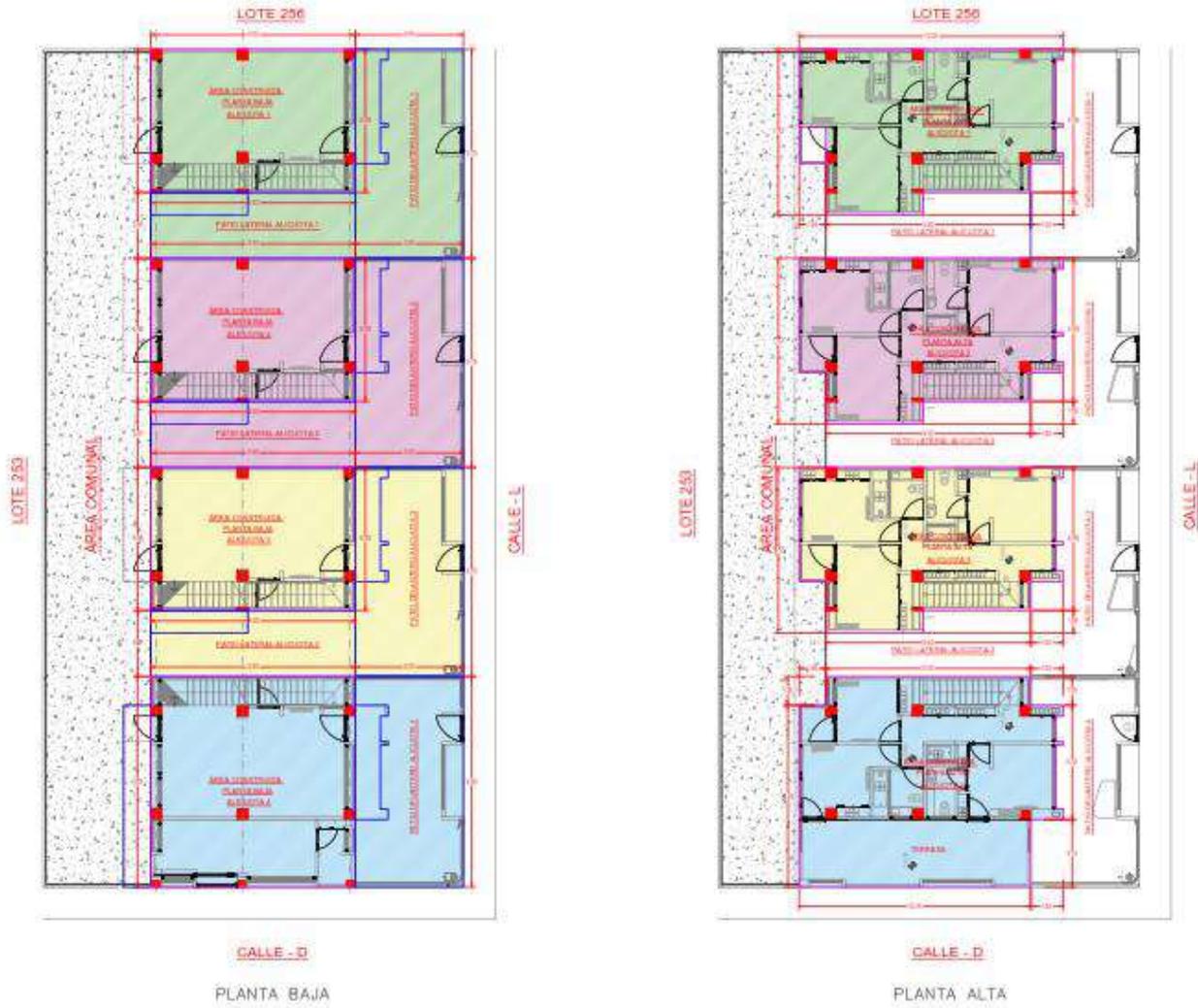
El bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:

Propietario:	RAMOS SANTANA CARLOS ALAIN	
	C.I.: 180278656-4	
Ubicación:	Calles "D" y "L".	
Barrio:	El Moretal	
Lote:	252	
Manzana:	Mz. 36	
Propuesta:	Arq. Juan Carlos Silva, Reg. Profesional 2019-348-GOP-GADMFO-DR	
Área total:	850.00 m2	100%
Área de neta:	760.50 m2	89%
Área comunal:	188.06 m2	22%
Alícuota 1	222.69 m2	
Alícuota 2	222.69 m2	
Alícuota 3	222.69 m2	
Alícuota 4	252.91 m2	



Total 920.99 m²
 Área Comunal 188.06 m²
 Área Neta del terreno 760.50 m²
 Área Total del terreno 850.00 m²

Propuesta de Declaratoria de Propiedad Horizontal. Elaboración Arq. Juan Carlos Silva



CUADROS DE LINDERACIÓN ALÍCUOTAS		
ALÍCUOTAS	PROPIETARIOS:	N° de cédulas:
ALÍCUOTA 1:	RAMOS SANTANA CARLOS ALAIN	180278656-4
ALÍCUOTA 2:	RAMOS SANTANA CARLOS ALAIN	180278656-4
ALÍCUOTA 3:	RAMOS SANTANA CARLOS ALAIN	180278656-4
ALÍCUOTA 4:	RAMOS SANTANA CARLOS ALAIN	180278656-4

Ubicación de la prop: EL MORETAL
 Manzana: 36
 Lote: 252
 Trámite: DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
 Arquitecto Proyectista: Arq. JUAN CARLOS SILVA
 Área total: 850,00 m² 100%
 Área de neta: 760,50 m² 89%
 Área comunal: 195,38 m² 23%



ALICUOTA 1		área	222,6892	% alicuota	24,18%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	63,4125	% alicuota	6,89%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con lote 256				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 1				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con patio delantero alicuota 1				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 63,4125 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 63,4125 m2. Con losa de planta alta construida alicuota 1				
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área	81,3143	% alicuota	8,83%
NORTE:	En 12,25 Mtrs. Con lote 256				
SUR:	En 1,25 Mtrs. Con vacío de área comunal, en 9,50 Mtrs. Con vacío patio lateral alicuota 1 y en 1,50 Mtrs. con vacío de patio delantero alicuota 1				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con vacío patio delantero alicuota 1 y en 1,05 Mtrs. Con vacío de patio lateral alicuota 1.				
OESTE:	En 7,72 Mtrs. Con vacío de área comunal				
INFERIOR:	En 63,4125 m2. Con planta baja construida alicuota 1, en 6,5270 m2 con vacío de patio delantero alicuota 1, en 4,7248 m2. con vacío de patio lateral alicuota 1, y en 6,9556 m2 con vacío de área comunal				
SUPERIOR:	En 81,3173 m2. Con losa de cubierta.				
PATIO DELANTERO		área	48,7499	% alicuota	5,29%
NORTE:	En 5,00 Mtrs. Con lote 256				
SUR:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 2				
ESTE:	En 9,75 Mtrs. Con calle L				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 1, En 3,07 Mtrs. Con patio lateral alicuota 1				
INFERIOR:	En 48,75 m2. Con suelo natural				
SUPERIOR:	En 6,5270 m2. Con losa de área construida planta alta alicuota 1, En 42,2230 m2 Con cielo abierto				
PATIO LATERAL		área	29,2126	% alicuota	3,17%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 1				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 2				
ESTE:	En 3,07 Mtrs. Con patio delantero alicuota 1				
OESTE:	En 3,07 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 29,2126 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 4,7248 m2. Con losa de planta alta construida de alicuota 1, En 24,4872 m2. Con cielo abierto				

ALICUOTA 2		área	222,6923	% alicuota	24,18%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	63,4125	% alicuota	6,89%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 1				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 2				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con patio delantero alicuota 2				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 63,4125 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 63,4125 m2. Con losa de planta alta construida alicuota 2				
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área	81,3173	% alicuota	8,83%
NORTE:	En 12,25 Mtrs. Con vacío de patio lateral alicuota 1				
SUR:	En 1,25 Mtrs. Con vacío de área comunal, en 9,50 Mtrs. Con vacío patio lateral alicuota 2 y en 1,50 Mtrs. con vacío de patio delantero alicuota 2				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con vacío patio delantero alicuota 2 y en 1,05 Mtrs. Con vacío de patio lateral alicuota 2.				
OESTE:	En 7,72 Mtrs. Con vacío de área comunal				
INFERIOR:	En 63,4125 m2. Con planta baja construida alicuota 2, en 6,5270 m2 con vacío de patio delantero alicuota 2, en 4,7248 m2. con vacío de patio lateral alicuota 2, y en 6,9556 m2 con vacío de área comunal				
SUPERIOR:	En 81,3173 m2. Con losa de cubierta.				



PATIO DELANTERO		área	48,75	% alicuota	5,29%
NORTE:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 1				
SUR:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 3				
ESTE:	En 9,75 Mtrs. Con calle L				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 2, En 3,07 Mtrs. Con patio lateral alicuota 2				
INFERIOR:	En 48,75 m2. Con suelo natural				
SUPERIOR:	En 6.5270 m2. Con losa de área construida planta alta alicuota 2, En 42.2230 m2. Con cielo abierto				

PATIO LATERAL		área	29,2125	% alicuota	3,17%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 2				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 3				
ESTE:	En 3,07 Mtrs. Con patio delantero alicuota 2				
OESTE:	En 3,07 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 29.2125 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 4.7248 m2. Con losa de planta alta construida de alicuota 2, En 24.4872 m2. Con cielo abierto				

ALICUOTA 3	área	222,6923	% alicuota	24,18%
------------	------	----------	------------	--------

ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	63,4125	% alicuota	6,89%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 2				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 3				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con patio delantero alicuota 3				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 63.4125 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 63.4125 m2. Con losa de planta alta construida alicuota 3				

ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área	81,3173	% alicuota	8,83%
NORTE:	En 12,25 Mtrs. Con vacío de patio lateral alicuota 2				
SUR:	En 1,25 Mtrs. Con vacío de área comunal, en 9,50 Mtrs. Con vacío patio lateral alicuota 3 y en 1,50 Mtrs. con vacío de patio delantero alicuota 3				
ESTE:	En 6,68 Mtrs. Con vacío patio delantero alicuota 3 y en 1,05 Mtrs. Con vacío de patio lateral alicuota 3.				
OESTE:	En 7,72 Mtrs. Con vacío de área comunal				
INFERIOR:	En 63.4125 m2. Con planta baja construida alicuota 3, en 5.5270 m2 con vacío de patio delantero alicuota 3, en 4.7248 m2. con vacío de patio lateral alicuota 3, y en 6.6998 m2 con vacío de área comunal				
SUPERIOR:	En 81.3173 m2. Con losa de cubierta.				

PATIO DELANTERO		área	48,75	% alicuota	5,29%
NORTE:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 2				
SUR:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 4				
ESTE:	En 9,75 Mtrs. Con calle L				
OESTE:	En 6,68 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 3, En 3,07 Mtrs. Con patio lateral alicuota 3				
INFERIOR:	En 48,75 m2. Con suelo natural				
SUPERIOR:	En 6.5270 m2. Con losa de área construida planta alta alicuota 3, En 42.2230 m2. Con cielo abierto				

PATIO LATERAL		área	29,2125	% alicuota	3,17%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 3				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 4				
ESTE:	En 3,07 Mtrs. Con patio delantero alicuota 3				
OESTE:	En 3,07 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 29.2125 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 4.7248 m2. Con losa de planta alta construida de alicuota 3, En 24.4872 m2. Con cielo abierto				



ALICUOTA 4		área	252,9118	% alicuota	27,46%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	93,3366	% alicuota	10,13%
NORTE:	En 9,50 Mtrs. Con patio lateral alicuota 3				
SUR:	En 9,50 Mtrs. Con calle D				
ESTE:	En 9,83 Mtrs. Con patio delantero alicuota 4				
OESTE:	En 9,83 Mtrs. Con área comunal				
INFERIOR:	En 93,3366 m2. Con Suelo natural				
SUPERIOR:	En 93,3366 m2. Con losa de planta alta construida alicuota 4				
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área	110,4519	% alicuota	11,99%
NORTE:	En 12,25 Mtrs. Con vacio de patio lateral alicuota 3				
SUR:	En 10,75 Mtrs. Con calle D, en 1,50 Mtrs. Con vacio patio delantero alicuota 4				
ESTE:	En 9,83 Mtrs. Con vacio de patio delantero alicuota 4.				
OESTE:	En 9,83 Mtrs. Con vacio de área comunal				
INFERIOR:	En 93,3366 m2. Con planta baja construida alicuota 4. En 10,5943 m2 con vacio de área comunal. En 6,5267m2. con vacio de patio delantero alicuota 4				
SUPERIOR:	En 110,4623 m2. Con losa de cubierta.				
PATIO DELANTERO		área	49,1243	% alicuota	5,33%
NORTE:	En 5,00 Mtrs. Con patio delantero alicuota 3				
SUR:	En 5,00 Mtrs. Con calle D				
ESTE:	En 9,83 Mtrs. Con calle L.				
OESTE:	En 9,83 Mtrs. Con área construida planta baja alicuota 4				
INFERIOR:	En 49,1239 m2. Con suelo natural				
SUPERIOR:	En 6,5259 m2. Con losa de área construida planta alta alicuota 4. En 42,5980 m2 Con cielo abierto.				
ÁREA COMUNAL		área	196,3772	% alicuota	22,99%
NORTE:	En 5,00 Mtrs. Con lote 256				
SUR:	En 5,00 Mtrs. Con calle D				
ESTE:	En 6,60 Mtrs. Con área construida planta baja de alicuota 1, en 3,07 mtrs. Con patio lateral alicuota 1, en 6,60 mtrs. Con área construida planta baja alicuota 2, en 3,07mtrs. Con patio lateral alicuota 2, en 6,60mtrs. Con área construida planta baja alicuota 3, en 3,07 mtrs. con patio lateral alicuota 3, en 9,83mtrs. con área construida planta baja alicuota 4				
OESTE:	En 39,00 mtrs. Con lote 253				
INFERIOR:	En 196,3772 m2 con suelo natural.				
SUPERIOR:	En 6,6563 m2 con volado de losa planta alta construida alicuota 1, En 6,6563 m2 con volado de losa planta alta construida alicuota 2, En 6,6563 m2 con volado de losa planta alta construida alicuota 3, En 10,5942 m2 con volado de losa planta alta construida alicuota 4, con 164,8142 m2 con cielo abierto.				

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0051222** suscrita por el Arq. Wilmer Zambrano Guerrero Ex - Director de Planificación Territorial.

Art.4.- DE LAS ÁREAS COMUNALES.-

Se consideran áreas de utilización común: las gradas, terraza comunal; y, las circulaciones peatonales, conforme constan, manifiestan y se consignan en los documentos; y, en los cuadros explicativos.

Art.5.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-

Es obligación del propietario del bien inmueble declarado en propiedad horizontal, elaborar el Primer Reglamento Interno de Copropiedad, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal; el mismo que se sujetará a las normas establecidas en esta ordenanza, así como a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



Art. 6.- NATURALEZA Y FIN DEL INMUEBLE.-

En cumplimiento a lo que establece el Art. 4 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, la naturaleza del bien inmueble, para vivienda.

Art.7.- OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA.-

Es responsabilidad y obligación del propietario del inmueble, elevar a escritura pública la presente ordenanza, con sus planos y demás documentos habilitantes e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana; y, entregar en la Dirección de Gestión de Planificación Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Dirección Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tres copias debidamente certificadas e inscritas con su planos y demás documentos habilitantes.

La Escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, es el Instrumento jurídico que contiene toda la información del inmueble en condominio que señala con toda claridad: su ubicación; sus dimensiones, medidas y colindancias; sus antecedentes de propiedad; los permisos y autorizaciones que hacen constar su cumplimiento con las disposiciones legales vigentes al momento de su constitución; la descripción de áreas privativas y comunes; la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, su número, ubicación, uso autorizado, colindancias y medidas; la descripción de las áreas y bienes comunes, su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permiten su fácil identificación; así como el valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal. La escritura pública debe estar inscrita en el Registro de La Propiedad del Cantón Francisco de Orellana y corresponde al propietario original del condominio el cumplimiento de las formalidades legales.

Art. 8.- DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.-

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, o, de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble del ciudadano **CARLOS ALAIN RAMOS SANTANA**, con cedula de ciudadanía Nro. 180278656-4 y papeleta de votación Nro. 0019-039 de fecha 24 de marzo del 2019, misma que no podrá alegar a su favor que se encuentra celebrada escritura de transferencia de dominio a favor de terceros. Además, la municipalidad promoverá las acciones legales pertinentes.

Art. 9.- NORMAS GENERALES.-

Los diversos piso de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean en independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.



Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Debe determinarse exactamente la ubicación de las instalaciones energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de climatización, sistemas contra incendios, aire acondicionado y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre Constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni el **Registrador de la Propiedad** del cantón Francisco de Orellana, inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de Copropiedad.

Se tendrá como valor de cada piso, departamento local, el precio del avalúo municipal.

El Reglamento Interno del Condominio es un instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la ley de propiedad horizontal, de acuerdo a las características propias de cada condominio.

El reglamento interno señala las normas a que deben sujetarse los ocupantes del condominio; cada condominio tiene sus propias características y por lo tanto sus propias disposiciones. Su elaboración puede tener dos orígenes:

Para construcciones nuevas, por quienes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando 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 de reglamento interno del condominio conforme a lo establecido en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de



propiedad exclusiva o áreas comunes. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en la ley de propiedad horizontal. El reglamento interno del condominio forma parte del apéndice de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal. Asimismo, el reglamento interno del condominio debe registrarse en una notaría, que previamente verifica que no contravenga las disposiciones establecidas en la ley de propiedad horizontal y la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 10.- NORMAS CONSTRUCTIVAS.-

La construcción informal debe desecharse totalmente. Todo proyecto debe de estar avalado por un profesional. La normativa sirve para proteger los inmuebles de los desastres. **El permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de 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 Francisco de Orellana, a los 29 días del mes octubre del 2019.

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
**ALCALDE DEL CANTÓN
FRANCISCO DE ORELLANA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en Sesiones Ordinarias del 22 y 29 de octubre del 2019, respectivamente y de conformidad con



lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 332 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintinueve días del mes de octubre del 2019.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 252, MANZANA NRO. 36, UBICADO EN LA CALLE "D" y CALLE "L"; BARRIO "EL MORETAL", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

