

*Agosto Villaverde
subr. de U.S.
21-12-2021*

Francisco de Orellana, diciembre 16 del 2021
Oficio N°2522-GADMFO-SG-SP

Doctor
Marcelo Cordova Cardenas
PROCURADOR SÍNDICO
Presente.-

Ingeniero
Byron Narvaez
DIRECTOR DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Presente.-

Arquitecto
German Ortega Castillo
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente.-

De mi consideración:

Hago propicia esta ocasión para extenderle un cálido saludo, augurándole el mejor de los éxitos en sus funciones diarias.

Mediante el presente remito a ustedes LA ORDENANZA MUNICIPAL N°19-2021; QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NUMERO 6; MANZANA NUMERO D2, ZONA3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RIO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI" CIUDAD DEL COCA, CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, para la aplicación en el ámbito de su competencia.

Lo que le comunico para los fines pertinentes.

Cordialmente,



Ab. Sergio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por Nancy Romero



1880
 1881
 1882
 1883
 1884
 1885
 1886
 1887
 1888
 1889
 1890
 1891
 1892
 1893
 1894
 1895
 1896
 1897
 1898
 1899
 1900

1880
 1881
 1882
 1883
 1884
 1885
 1886
 1887
 1888
 1889
 1890
 1891
 1892
 1893
 1894
 1895
 1896
 1897
 1898
 1899
 1900

OM-019-2021

**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. 2360-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 15 de noviembre de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y Regulación y Uso de Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento 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 **GARCIA SUASNAVAS HERNAN ULLIANODTH** con cedula de ciudadanía Nro. 170493404-9, Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

2

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. 6; MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RÍO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI"; 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 del ciudadano **GARCIA SUASNAVAS HERNAN ULLIANODTH** con cedula de ciudadanía Nro. 170493404-9, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 6; MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RÍO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI"; 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. 2360-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 15 de noviembre de 2021, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. Denyse Naranjo Jefe Planificación y Regulación y Uso de Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de **528.00 m2 (área total) y/o 480.00 m2 (área útil)**, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con el lote Nro. 5, en 15.00 metros; **SUR:** Con el lote Nro. 8, en 16.50 metros; **ESTE:** Con el Aeropuerto "DAC"; en 32.00 metros; **OESTE:** Con la Calle Amazonas, en 32.00 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa que otorgaron los ciudadanos Vargas Guananga Juan Carlos y Serrano Daniela Carolina, a favor del ciudadano García Suasnavas Hernán Ullianodht, celebrada el **9 de marzo de 2015**, ante el Dr. Ramiro Cruz Mayorga, Notario Segundo del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 177, folio Nro. 913, Tomo UNO; de fecha **26 de marzo de 2015**.

Art.3.- CARACTERÍSTICAS INMUEBLE.- El bien inmueble materia de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido conforme se detalla a continuación:

3

Propietario: GARCÍA SUASNAVAS HERNÁN ULLIANODHT
C.C: 1704934049

Ubicación: Calles: Amazonas y Río Curaray
Barrio: Julio Llori
Lote: 6
Manzana: D2
Propuesta: Arq. Silva López Juan Carlos, Reg. Profesional 2021-348-DOP-GADMFO-JA

Área total:	528.00 m2	100%
Área de neta:	480.00 m2	90.91%
Área comunal:	108.10 m2	20.47%

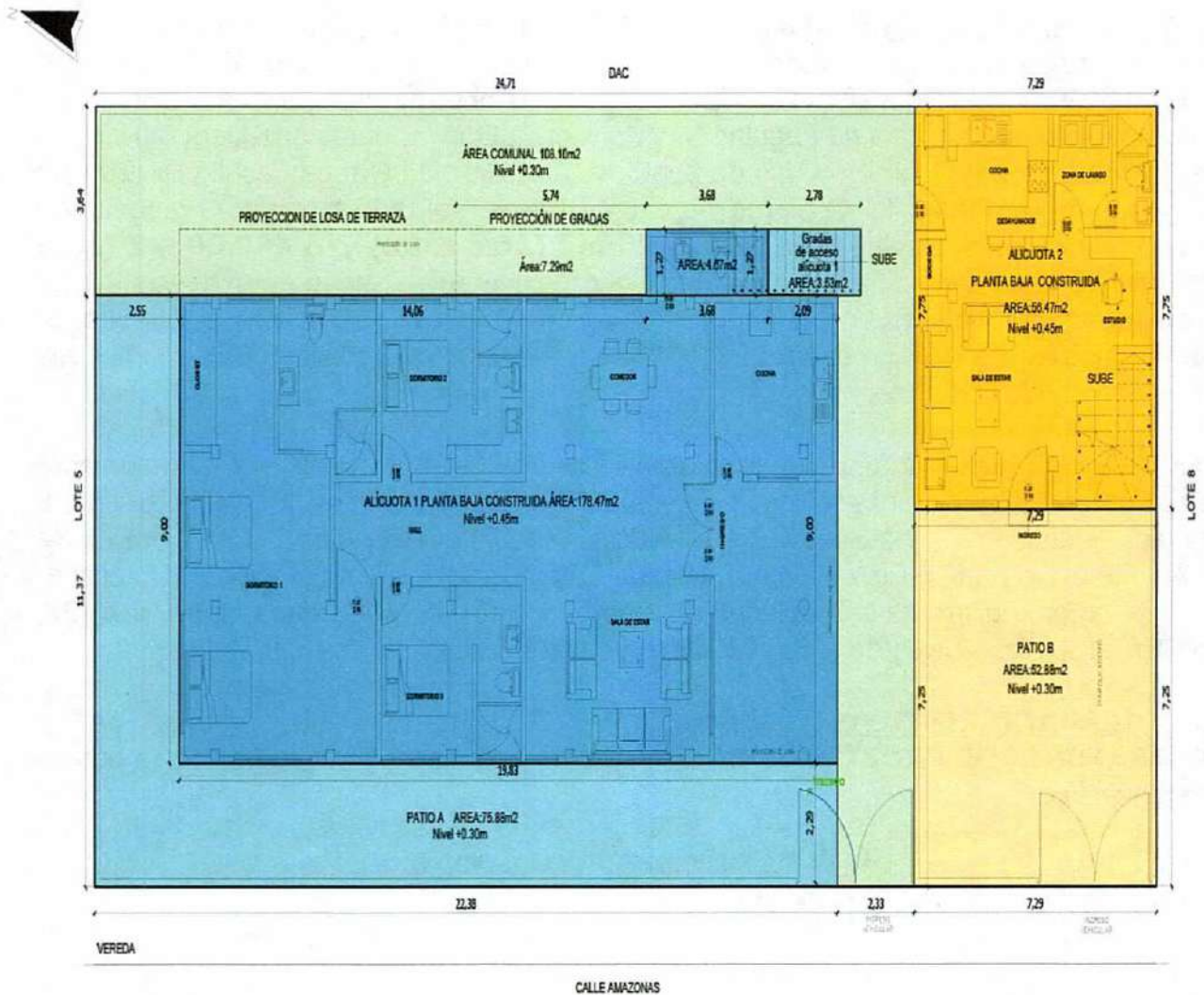
Alícuota 1	642.00 m2
Alícuota 2	165.82 m2

Área Neta del terreno	528.00 m2
Área Total del terreno	480.00 m2



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

PLANTA BAJA

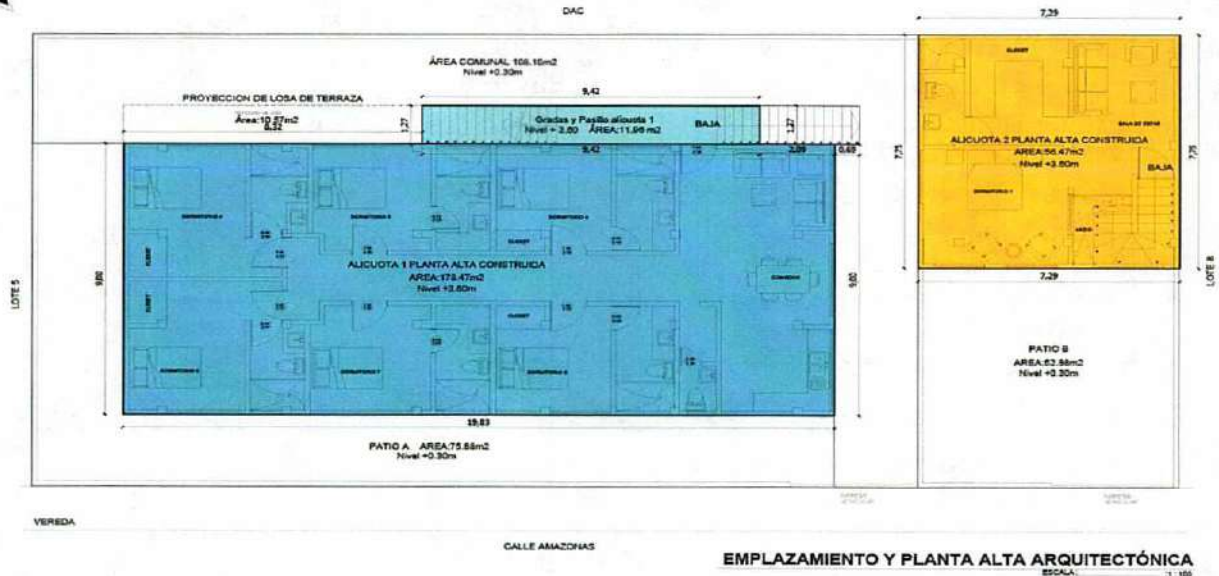


EMPLAZAMIENTO Y PLANTA BAJA ARQUITECTÓNICA

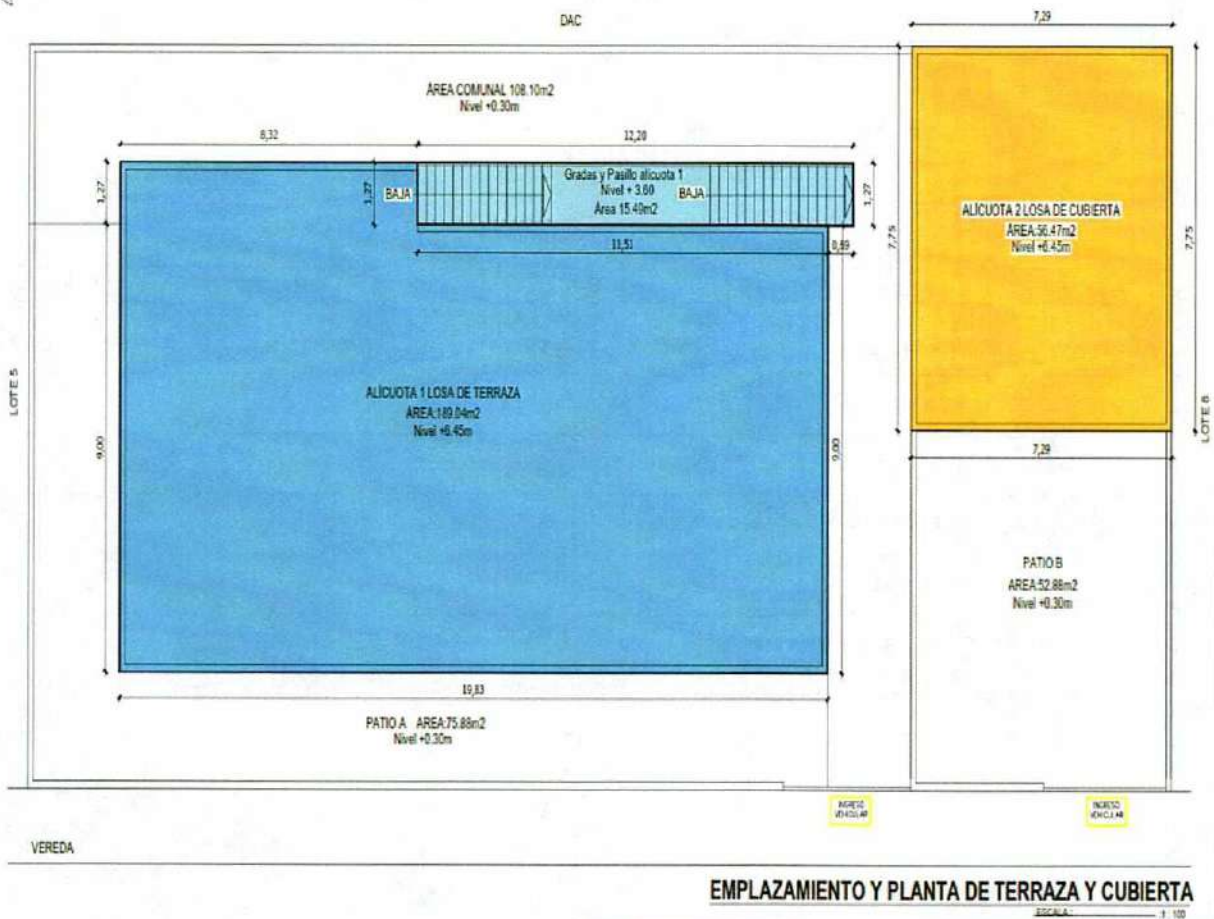
ESCALA: 1:100

PLANTA ALTA





PLANTA DE TERRAZA



5



CUADRO DE ALICUOTAS								
ALÍCUOTA N°	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	AREAS NETAS (m2)		TOTAL (m2)	ALÍCUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALÍCUOTA	ALÍCUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
ALÍCUOTA 1	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	0,45	183,14	-	183,1400	22,67%	642,0200	79,47%
	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA	+3,60	178,47	-	178,4700	22,09%		
	PATIO A	+0,30		75,88	75,8800	9,39%		
	GRADAS Y PASILLO	+0,30/+3,60/+6,45		15,49	15,4900	1,92%		
	LOSA DE TERRAZA	+6,45			189,0400	23,40%		
ALÍCUOTA 2	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	0,45	56,47	-	56,4700	6,99%	165,8200	20,53%
	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA	+3,60	56,47	-	56,4700	6,99%		
	PATIO B	+0,30		52,88	52,8800	6,55%		
SUBTOTAL			474,55	144,25	807,84		100,00%	

RESUMEN

ALÍCUOTA 1	642,02 m2
ALÍCUOTA 2	165,82 m2
TOTAL	807,84 m2
ÁREA COMUNAL	108,10 m2
ÁREA NETA DEL TERRENO	480,00 m2
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	528,00 m2

6

ALÍCUOTA 1		área 642,02	% alícuota 54,16%
ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área 183,14	% alícuota 22,67%
NORTE:	CON PATIO A EN 9,00m, CON ÁREA COMUNAL EL 1,27m		
SUR:	CON GRADAS DE ACCESO ALÍCUOTA 1 EN 1,27m, CON ÁREA COMUNAL EN 9,00m		
ESTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 14,06m, EN 3,68m, CON DE ACCESO ALÍCUOTA 1 EN 2,09m		
OESTE:	CON PATIO A EN 19,83m		
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 178,47m2 Y 4,67m2		
SUPERIOR:	CON LOSA DE ALÍCUOTA 1 PLANTA ALTA CONTRUIDA EN 178,47m2 Y CON GRADAS Y PASILLO DE ALÍCUOTA 1 EN 4,67m2		



ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área 178,47	% alicuota	22,09%
NORTE:	CON VACÍO DE PATIO "A" EN 9,00m			
SUR:	CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 9,00m			
ESTE:	CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 8,32m, CON GRADAS Y PASILLOS DE ALÍCUOTA 1 EN 11,51m			
OESTE:	CON VACÍO DE PATIO "A" EN 19,83m			
INFERIOR:	CON ALÍCUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 178,47m ²			
SUPERIOR:	CON LOSA DE TERRAZA ALÍCUOTA 1 EN 178,47m ²			
PATIO A		área 75,88	% alicuota	9,39%
NORTE:	CON LOTE 5 EN 11,37m			
SUR:	CON ALÍCUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 9,00m, CON ÁREA COMUNAL EN 2,29m			
ESTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 2,55m, CON ALÍCUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 19,83m			
OESTE:	CON VEREDA DE CALLE AMAZONAS EN 22,38m			
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 75,88m ²			
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 75,88m ²			
GRADAS Y PASILLO		área 15,49	% alicuota	1,92%
NORTE:	CON ALÍCUOTA 1 LOSA DE TERRAZA EN 1,27m			
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 1,27m			
ESTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 12,20m			
OESTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 0,69m, CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 2,09m, CON ALÍCUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA, CON ALÍCUOTA 1 PLANTA ALTA CONSTRUIDA EN 11,51m			
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 2,09m ² , CON ALÍCUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 4,67m ² , CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 7,29m ²			
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 15,49m ²			
LOSA DE TERRAZA		área 189,04	% alicuota	23,40%
NORTE:	CON VACÍO DE PATIO "A" EN 9,00m Y CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 1,27m			
SUR:	CON GRADAS Y PASILLO ALÍCUOTA 1 EN 1,27m, CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 9,00m			
ESTE:	CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 8,32m, CON VACÍO DE GRADAS Y PASILLO ALÍCUOTA 1 EN 11,51m			
OESTE:	CON VACÍO DE PATIO "A" EN 19,83m			
INFERIOR:	CON ALÍCUOTA 1 PLANTA ALTA CONSTRUIDA EN 178,47m ² , CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 10,57m ²			
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 189,04m ²			

ALICUOTA 2	área 165,82	% alícuota 20,53%
-------------------	--------------------	--------------------------

ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	área 56,47	% alícuota 6,99%
------------------------------------	-------------------	-------------------------

NORTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 7,75m
SUR:	CON LOTE "8" EN 7,75m
ESTE:	CON LA DAC EN 7,29m
OESTE:	CON PATIO "B" EN 7,29m
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 56,47m ²
SUPERIOR:	CON LOSA DE ALICUOTA 2 PLANTA ALTA CONSTRUIDA EN 56,47m ²

ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA	área 56,47	% alícuota 6,99%
------------------------------------	-------------------	-------------------------

NORTE:	CON VACIO DE ÁREA COMUNAL EN 7,75m
SUR:	CON VACIO DE LOTE "8" EN 7,75m
ESTE:	CON VACIO DE LA DAC EN 7,29m
OESTE:	CON VACIO DE PATIO "B" EN 7,29m
INFERIOR:	CON ALICUOTA 2 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 56,47m ²
SUPERIOR:	CON LOSA DE CUBIERTA EN 56,47m ²

PATIO B	área 52,88	% alícuota 6,55%
----------------	-------------------	-------------------------

NORTE:	CON ÁREA COMUNAL EN 7,25m
SUR:	CON LOTE "8" EN 7,25m
ESTE:	CON ALICUOTA 2 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 7,29m
OESTE:	CON VEREDA DE CALLE AMAZONAS EN 7,29
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 52,88 m ²
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 52,88 m ²

ÁREA COMUNAL	área 108,1
---------------------	-------------------

PLANTA BAJA

NORTE:	CON PATIO "A" EN 2,29m, CON ALICUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 9,00m, CON GRADAS DE ACCESO ALICUOTA 1 EN 1,27m, CON LOTE "5" EN 3,64m
SUR:	CON ALICUOTA 2 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 7,75m, CON PATIO "B" EN 7,25m, Y CON ALICUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 1,27m
ESTE:	CON DAC EN 24,71m
OESTE:	CON PATIO "A" EN 2,55m, CON ALICUOTA 1 PLANTA BAJA CONSTRUIDA EN 14,06m, Y EN 3,68m, CON GRADAS DE ACCESO ALICUOTA 1 EN 2,78m, CON VEREDA DE CALLE AMAZONAS EN 2,33m
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 108,1 m ²
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 97,53 m ² Y CON LOSA DE TERRAZA ALICUOTA 1 EN 10,57m ²

Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 6; MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RÍO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN



FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0054893** suscrita por el Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento 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.

9

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 condoninal. 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 **GARCIA SUASNAVAS HERNAN ULLIANODTH** con cedula de ciudadanía Nro. 170493404-9, 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.

10

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 la 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 Ordenamiento 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.

11

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 nueve días del mes diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE RICARDO
RAMIREZ
RIOFRIO**

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



Firmado electrónicamente por:
**SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA**

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. 6, MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RIO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI", CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinaria y extraordinaria del 30 de noviembre y 9 de diciembre del



2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los quince días del mes de diciembre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 6, MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RIO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI", 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.



Firmado electrónicamente por:
JOSE RICARDO
RAMIREZ
RIOFRIO

Sr. Jose Ricardo Ramirez 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. 6, MANZANA NRO. D2, ZONA 3; UBICADO EN LA CALLE AMAZONAS Y RIO CURARAY; BARRIO "JULIO LLORI", 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.-



Firmado electrónicamente por:
SERGIO
VINICIO
POVEDA VEGA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL