

OM-08-2022

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.

ORELLANA DIRECCIÓN DE COMUNICACION Y PARTICIPACION CIUDADANA  
28 MAR. 2022  
RECIBIDO POR: *[Firma]*  
HORA: 9:00

FRANCISCO DE ORELLANA SALA DE CONCEJALES  
28 MAR. 2022  
RECIBIDO POR: *[Firma]*  
HORA: 9:16

FRANCISCO DE ORELLANA PROCURADURIA SINDICA  
28 MAR. 2022  
RECIBIDO POR: *[Firma]*  
HORA: 9:10

ORELLANA DIRECCIÓN DE COMUNICACION Y PARTICIPACION CIUDADANA  
28 MAR. 2022  
RECIBIDO POR: *[Firma]*  
HORA: 9:17

**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. 317-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 14 de febrero de 2022, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. William Ramos 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 de la ciudadana **RODRÍGUEZ BAQUERO ÉRICA PAMELA** con cedula de ciudadanía Nro. 172047974-8, 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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; 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 de la ciudadana **RODRÍGUEZ BAQUERO ÉRICA PAMELA** con cedula de ciudadanía Nro. 172047974-8, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; 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. 317-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de fecha 14 de febrero de 2022, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; Arq. William Ramos 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 543.60 (área total) y/o 513.60 (área neta); comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con el lote numero doscientos veintinueve, en veinte metros; **SUR:** Con la Calle A, en veinte metros; **ESTE:** Con el lote numero doscientos veinticuatro, en veinticinco metros con sesenta y ocho centímetros; **OESTE:** Con el lote doscientos veintiséis metros, en veinticinco metros con sesenta y ocho centímetros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compraventa que otorgaron el señor Paulo Cesar Romero Zambrano, a favor de la ciudadana Rodríguez Baquero Érica Pamela, celebrada el **5 de junio de 2017**, ante el Dr. Ivan Gómez Duran, Notario Primero del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, bajo Nro. 260, folio Inicial Nro. 1783; Folio final Nro. 1787, Repertorio Nro. 668; Tomo UNO; de fecha **7 de junio de 2017**.

**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  
CC: 1802786564  
RODRÍGUEZ BAQUERO ÉRICA  
C.C: 172047974-8

Ubicación: Calle "A" entre "M" y "L"  
Barrio: El Moretal  
Lote: 225 Alícuota 1, alícuota 2  
Manzana: 33  
Propuesta: Arq. SILVA LÓPEZ JUAN CARLOS, Reg. Profesional 2021-348-DOP-GADMFO-JA

Área total:	543.60 m2	100%
Área de neta:	513.60 m2	94.84%
Área comunal:	128.31 m2	23.60%

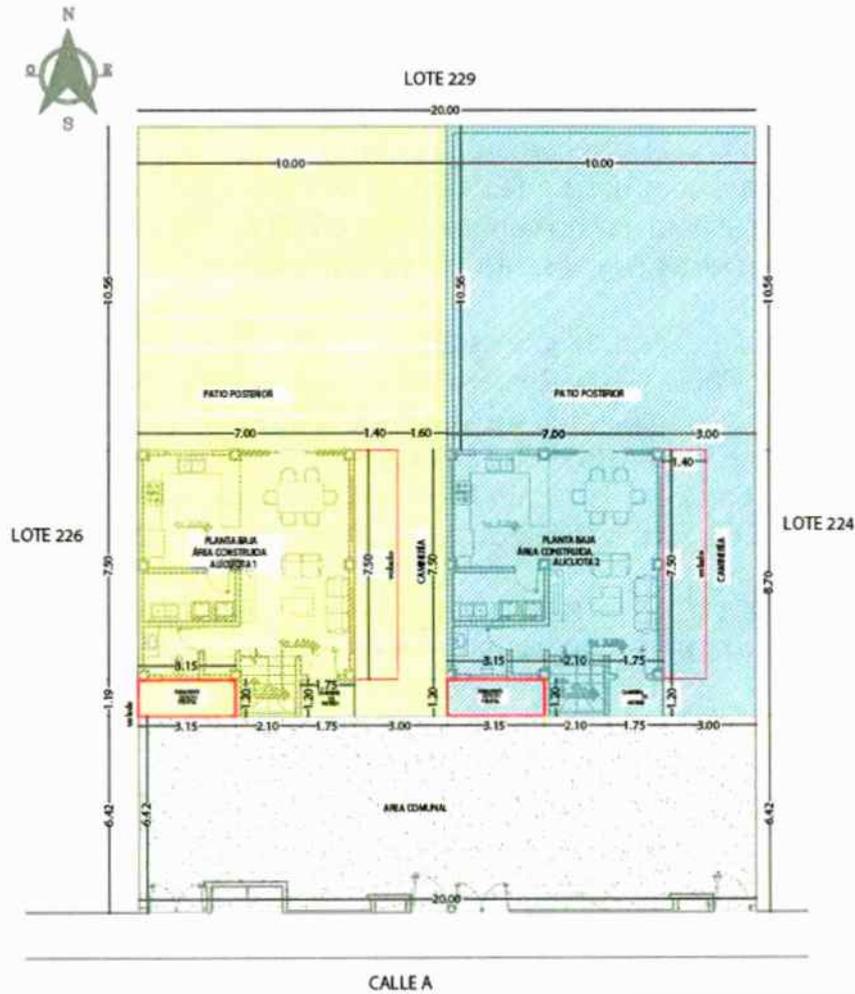
Alícuota 1	156.30 m2
Alícuota 2	156.30 m2



Área Neta del terreno 513.60 m<sup>2</sup>  
 Área Total del terreno 543.60 m<sup>2</sup>

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

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA





CUADRO DE ALICUOTAS								
ALICUOTA N°	DENOMINACIÓN - DESCRIPCIÓN	NIVEL	AREAS NETAS ( m2 )		TOTAL ( m2 )	ALICUOTA PARCIAL (%)	ÁREA TOTAL POR ALICUOTA (m2)	ALICUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS				
ALICUOTA 1	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	+0.00	55,0200	-	55,0200	17,60%	156,3000	40,9789%
	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA	+4.50	69,3000		69,3000	22,17%		
	REMANENTE DE PATIO FRONTAL	+0.15		3,7800	3,7800	1,21%		
	CAMINERÍA	+0.15	10,5000	15,6000	26,1000	8,35%		
	CAMINERÍA DE ACCESO	+0.15	2,1000		2,1000	0,67%		
ALICUOTA 2	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA	+0.00	55,0200	-	55,0200	17,60%	156,3000	40,9789%
	ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA	+4.50	69,3000		69,3000	22,17%		
	REMANENTE DE PATIO FRONTAL	+0.15		3,7800	3,7800	1,21%		
	CAMINERÍA	+0.15	10,5000	15,6000	26,1000	8,35%		
	CAMINERÍA DE ACCESO	+0.15	2,1000		2,1000	0,67%		
<b>SUBTOTAL</b>			<b>273,8400</b>	<b>38,7600</b>	<b>312,6000</b>		<b>100,00%</b>	

**RESUMEN**

ALICUOTA 1	156,30 m2
ALICUOTA 2	156,30 m2
TOTAL	312,60 m2
ÁREA COMUNAL	128,31 m2
ÁREA NETA DEL TERRENO	513,60 m2
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	543,60 m2

6

**CUADROS DE LINDERACIÓN ALICUOTAS**

ALICUOTAS	PROPIETARIOS:	N° de cédulas:
ALICUOTA 1:	CATERING FOOD SERVICE S.A	1792952255001
ALICUOTA 2:	RODRIGUEZ BAQUERO ERICA PAMELA	172047974-8

Ubicación de la prop: CALLE "A" ENTRE "L" Y CALLE "M"  
 Manzana: MANZANA 33  
 Lote: 225  
 Tramite: DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL  
 Arquitecto Proyectista: Arq. JUAN CARLOS SILVA  
 Área total: 543,60 m2 100%  
 Área de neta: 513,60 m2 94%  
 Área comunal: 128,31 m2 24%

<b>ALICUOTA 1</b>	<b>área 156,3000</b>	<b>% alicuota 40,979%</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA</b>	<b>área 55,0200</b>	<b>% alicuota 17,60%</b>
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR DE ALÍCUITA 1 EN 7,00m	
SUR:	CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL DE ALÍCUOTA 1 EN 3,15m, CON ÁREA COMUNAL EN 2,10m, CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 1 EN 1,75m	
ESTE:	CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 1 EN 1,20m, CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 1 EN 7,50m	
OESTE:	CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALICUOTA 1 EN 1,20m Y CON LOTE 226 EN 7,50m	
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 55,02m2	
SUPERIOR:	CON LOSA PLANTA ALTA ALICUOTA 1 CONSTRUIDA EN 55,02m2	



ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA		área	69,3000	% alicuota	22,17%
NORTE:	CON VACÍO DE PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 1 EN 8,40m				
SUR:	CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 5,25m, CON VACÍO DE CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 1 EN 1,75m, Y CON VACÍO DE CAMINERA ALÍCUOTA 1 EN 1,40m				
ESTE:	CON VACÍO DE CAMINERA ALÍCUOTA 1 EN 7,50m, Y CON VACÍO DE CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
OESTE:	CON LOTE 226 EN 8,70m				
INFERIOR:	CON ÁREA CONTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 55,02m <sup>2</sup> , CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 1 EN 10,50m <sup>2</sup> , CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 1 EN 3,78m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA DE CUBIERTA ALÍCUOTA 1 EN 69,30m <sup>2</sup>				

REMANENTE DE PATIO FRONTAL		área	3,7800	% alicuota	1,21%
NORTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 3,15m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 3,15m				
ESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
OESTE:	CON LOTE 226 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 3,78m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA PLANTA ALTA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 3,78m <sup>2</sup>				

CAMINERÍA		área	26,1000	% alicuota	8,35%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 1 EN 3,00m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 3,00m				
ESTE:	CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 8,70m				
OESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 7,50m, Y CON CAMINERÍA DE ACCESO ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 26,10m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA PLANTA ALTA ALÍCUOTA 1 EN 10,50m Y CON CIELO ABIERTO EN 15,60m <sup>2</sup>				

CAMINERÍA DE ACCESO		área	2,1000	% alicuota	0,67%
NORTE:	CON ÁREA PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 1,75m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 1,75m				
ESTE:	CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
OESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURALE EN 2,10m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 2,10m <sup>2</sup>				

ALÍCUOTA 2		área	156,300	% alicuota	49,33%
------------	--	------	---------	------------	--------

ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA		área	55,0200	% alicuota	17,60%
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 2 EN 7,00m				
SUR:	CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,75m, CON ÁREA COMUNAL EN 2,10m, Y CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 2 EN 3,15m				
ESTE:	CON CAMINERÍA EN 7,50m Y CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
OESTE:	CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 1 EN 7,50m Y CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON TERRENO NATURAL EN 55,02m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA DE PLANTA ALTA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 55,02m <sup>2</sup>				



<b>ÁREA CONSTRUIDA PLANTA ALTA</b>		<b>área</b>	<b>69,3000</b>	<b>% alicuota</b>	<b>22,17%</b>
NORTE:	CON VACÍO DE PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 2 EN 8,40m				
SUR:	CON VACÍO DE ÁREA COMUNAL EN 5,25m, CON VACÍO DE CAMINERA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,75m, Y CON VACÍO DE CAMINERA ALÍCUOTA 2 EN 1,40m				
ESTE:	CON VACÍO DE CAMINERÍA ALÍCUOTA 2 EN 7,50m, CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
OESTE:	CON VACÍO DE CAMINERA ALÍCUOTA 1 EN 8,70m				
INFERIOR:	CON ÁREA CONTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 55,02m <sup>2</sup> , CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 2 EN 10,50m <sup>2</sup> . CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 2 EN 3,78m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA DE CUBIERTA ALÍCUOTA 2 EN 69,30m <sup>2</sup>				
<b>REMANENTE DE PATIO FRONTAL</b>		<b>área</b>	<b>3,7800</b>	<b>% alicuota</b>	<b>1,21%</b>
NORTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 3,15m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 3,15m				
ESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
OESTE:	CON CAMINERÍA DE ALÍCUOTA 1 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 3,78m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA PLANTA ALTA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 3,78m <sup>2</sup>				
<b>CAMINERÍA</b>		<b>área</b>	<b>26,1000</b>	<b>% alicuota</b>	<b>8,35%</b>
NORTE:	CON PATIO POSTERIOR ALÍCUOTA 2 EN 3,00m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 3,00m				
ESTE:	CON LOTE 224 EN 8,70m				
OESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 7,50m, Y CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 26,10m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON LOSA PLANTA ALTA ALÍCUOTA 2 EN 10,50m Y CON CIELO ABIERTO EN 15,60m <sup>2</sup>				
<b>CAMINERÍA DE ACCESO</b>		<b>área</b>	<b>2,1000</b>	<b>% alicuota</b>	<b>0,00%</b>
NORTE:	CON ÁREA PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 1,75m				
SUR:	CON ÁREA COMUNAL EN 1,75m				
ESTE:	CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
OESTE:	CON ÁREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA ALÍCUOTA 2 EN 1,20m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 2,10m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 2,10m <sup>2</sup>				
<b>ÁREA COMUNAL</b>		<b>área</b>	<b>128,31 m<sup>2</sup></b>	<b>% alicuota</b>	<b>23,60%</b>
NORTE:	CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 1, EN 3,15m, CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 1 EN 2,10m, CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 1 EN 1,75m, CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 1 EN 3,00m, CON REMANENTE DE PATIO FRONTAL ALÍCUOTA 2, EN 3,15, CON PLANTA BAJA CONSTRUIDA ALÍCUOTA 2 EN 2,10m, CON CAMINERÍA DE INGRESO ALÍCUOTA 2 EN 1,75m, CON CAMINERÍA ALÍCUOTA 2 EN 3,00m				
SUR:	CON VEREDA DE CALLE "A" EN 20,00m				
ESTE:	CON LOTE 224 EN 6,42m				
OESTE:	CON LOTE 226 EN 6,42m				
INFERIOR:	CON SUELO NATURAL EN 128,31m <sup>2</sup>				
SUPERIOR:	CON CIELO ABIERTO EN 128,31m <sup>2</sup>				



Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; BARRIO "EL MORETAL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0055937** 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.

**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 la ciudadana **RODRÍGUEZ**



**BAQUERO ÉRICA PAMELA** con cedula de ciudadanía Nro. 172047974-8, 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 pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

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

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

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

**Se tendrá como valor** de cada piso, departamento 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.

**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 veintidós días del mes marzo del 2022.



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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; 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 15 y 22 de marzo del 2022, 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 veinticinco días del mes de marzo del 2022.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; 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.

12



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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 225 ALÍCUOTA 1; ALÍCUOTA 2; MANZANA NRO. 33; UBICADO EN LA CALLE "A" ENTRE "M" Y "L"; SECTOR MODELO ECOLÓGICO; LOTIZACIÓN EL RECREO; 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.-



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

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

