

OM-03-2023

**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.

1



22  
23  
24



**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-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-0133, de fecha 2 de marzo del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; y, Arq. William Ramos Jefe de Planificación, Regularización y uso del 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 **CRUZ PÉREZ DELVIS** con cedula de ciudadanía Nro. 1755123369, 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. 23 - C; MANZANA NRO. G - 6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO"; BARRIO "30 DE ABRIL"; 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 **CRUZ PÉREZ DELVIS** con cedula de ciudadanía Nro. 1755123369, que consiste en un LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 23 - C; MANZANA NRO. G - 6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO"; BARRIO "30 DE ABRIL"; 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-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-0133, de fecha 2 de marzo del 2023, suscrito por la Arq. María Judith Madera Analista de Regulación y Control de Edificaciones; y, Arq. William Ramos Jefe de Planificación, Regularización y uso del Suelo; y, Arq. German Ortega Castillo Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 148.75 m<sup>2</sup> (área total); 112.00 m<sup>2</sup> (área neta); y, 149.63 m<sup>2</sup> (área comunal); comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario de compra venta: **NORTE:** Con la Calle CUENCA, en siete metros; **SUR:** Con el lote número VEINTITRÉS - B, en siete metros; **ESTE:** Con el lote número VEINTITRÉS - D, en dieciséis metros; **OESTE:** Con la Calle AMBATO, en dieciséis metros.

~~De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Aclaratoria y Compraventa, que otorgaron los ciudadanos Cherrez Gavilanes Jamel Leonardo y Reino Landi Lucy Amarilis, a favor del ciudadano Cruz Pérez Delvis, celebrada el treinta de mayo del dos del~~



11



diecinueve, 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. 381, folio Nro. 2533; Tomo UNO; de fecha **cuatro de junio del dos mil diecinueve**.

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

Propietario: CRUZ PEREZ DELVIS C.C: 175512336-9  
 Ubicación: Cuenca y Ambato  
 Barrio: 30 de Abril  
 Lote: 23-C  
 Manzana: G-6  
 Propuesta: Arq. SILVA LOPEZ JUAN CARLOS, Reg. Profesional 2022-348-DOP-GADMFO-JA

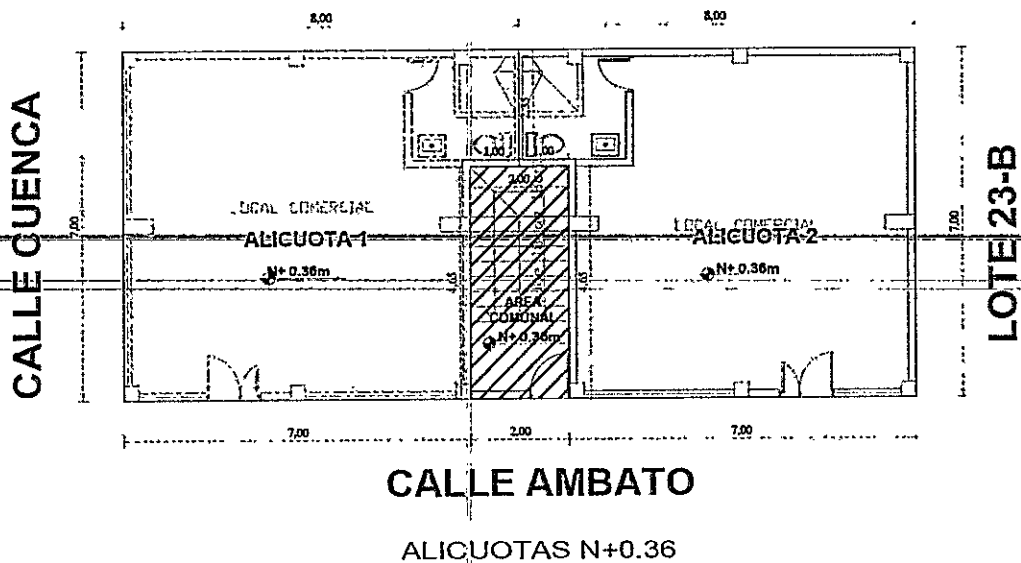
Área total del terreno: 148.75 m2 100%  
 Área de neta del terreno: 112.00 m2 75.29%  
 Área comunal: 149.63 m2 100.59%

Área Total Alicuota 1 51.35 m2 14.42%  
 Área Total Alicuota 2 51.35 m2 14.42%  
 Área Total Alicuota 3 58.60 m2 16.46%  
 Área Total Alicuota 4 50.38 m2 14.28%  
 Área Total Alicuota 5 109.43 m2 30.73%  
 Área Total Alicuota 6 34.50 m2 9.69%

Área en PB Alicuota 1 51.35 m2  
 Área en PB Alicuota 2 51.35 m2

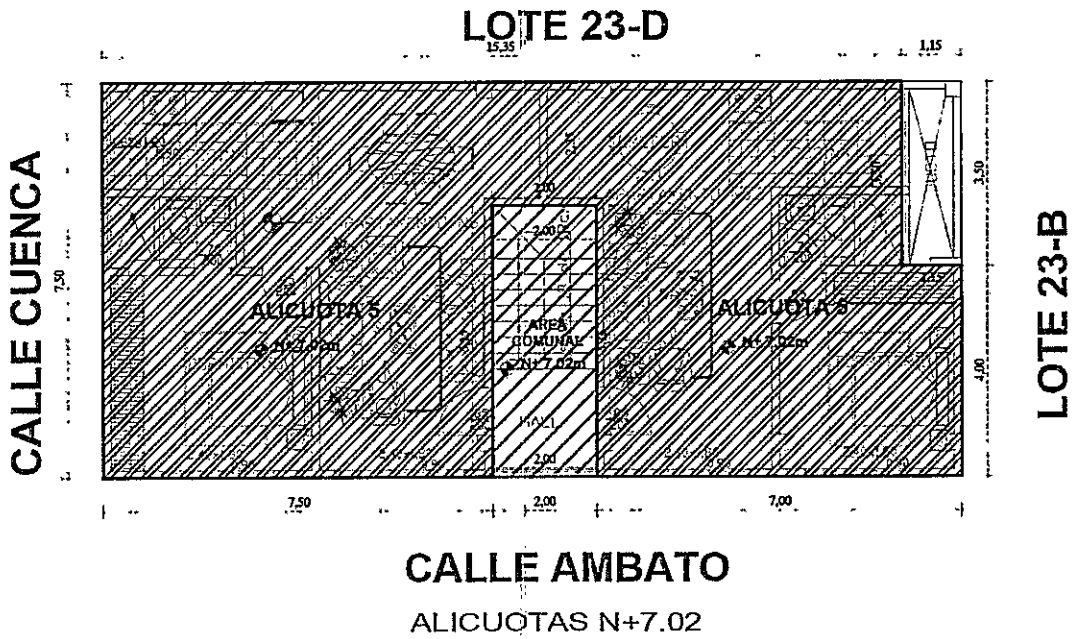
3

**LOTE 23-D**

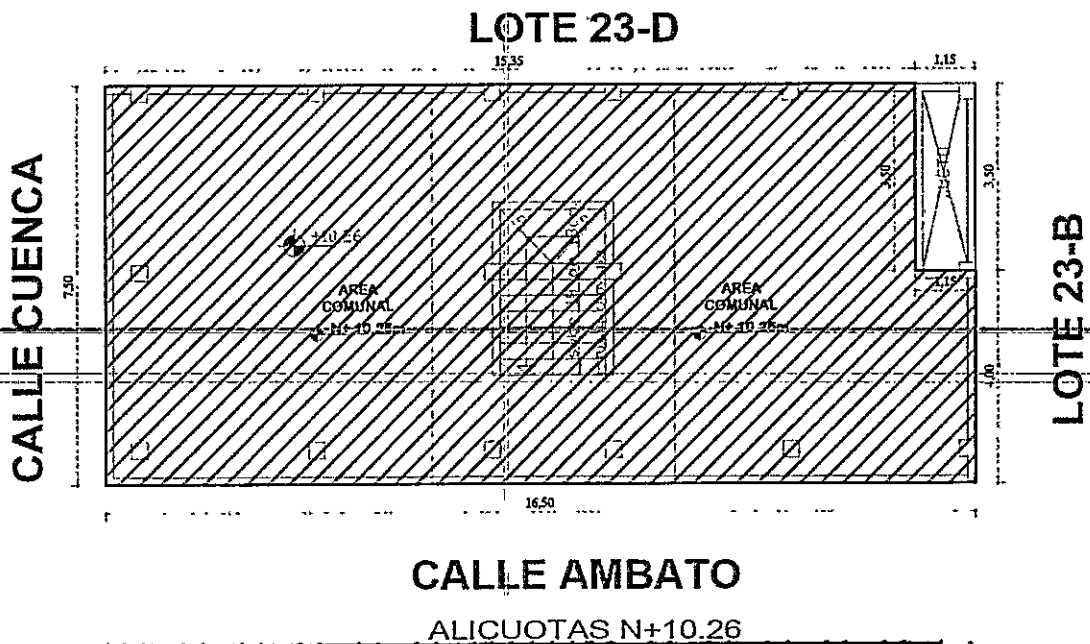


2 1 2





4



**CALLE AMBATO**

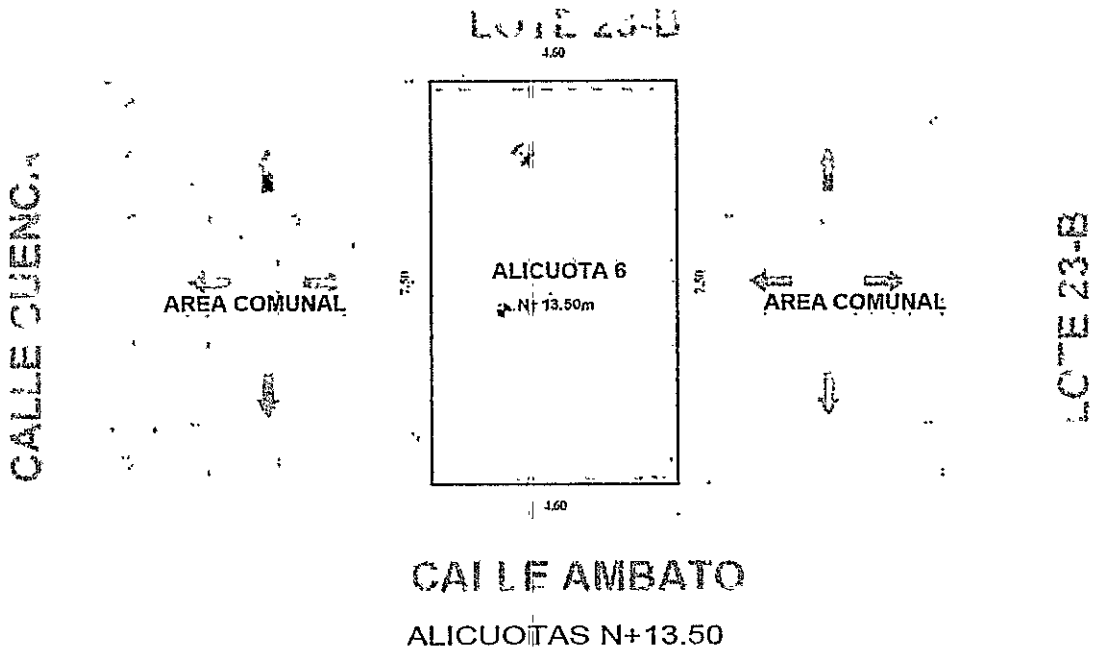
ALICUOTAS N+3.60



12







**CALLE AMBATO**  
 ALICUOTAS N+13.50

CUADRO DE AREAS		
	M2	%
AREA TOTAL DEL TERRENO	148,75	100
AREA NETA DEL TERRENO	112,00	75,29
AREA COMUNAL	149,63	100,59

AREA COMUNAL				
ALICUOTA	NIVEL (m)	USOS	AREA CUBIERTA (m²)	AREA ABIERTA (m²)
AREA COMUNAL	N+0,36	GRADAS	9,30	
AREA COMUNAL	N+3,60	GRADAS	10,30	
AREA COMUNAL	N+7,02	GRADAS	10,30	
AREA COMUNAL	N+10,26	TERRAZA	119,73	
TOTAL			149,63	0
AREA TOTAL			149,63	

ALICUOTAS							
ALICUOTAS	NIVEL (m)	USOS	AREA CUBIERTA (m²)	AREA ABIERTA (m²)	TOTAL	ALICUOTAS PARCIALES (%)	ALICUOTAS TOTALES (%)
1	N+0,36 PB	LOCAL	51,35	0	51,35	14,42	14,42
2	N+0,36 PB	LOCAL	51,35	0	51,35	14,42	14,42
3	N+3,60	RESIDENCIAL	58,60	0	58,60	16,46	16,46
4	N+3,60	RESIDENCIAL	50,83	0	50,83	14,28	14,28
5	N+7,02	RESIDENCIAL	109,43	0	109,43	30,73	30,73
6	N+13,50	RESIDENCIAL	34,50	0	34,50	9,69	9,69
TOTAL			356,06	0,00	356,06	100,00	100,00
AREA TOTAL			356,06				

CUADRO DE LINDEROS				
Nº ALICUOTA	NIVEL(m)	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
1	N+0,36	LOCAL	14,42	14,42
<b>LINDEROS</b>		<b>DIMENSIONES</b>		
<b>NORTE</b>		En 7,00m Con la Calle CUENCA		
<b>SUR</b>		En 2,35m Con Alicuota 2 N+0,36		
		En 1,00m Con AREA COMUNAL N+0,36		

4

.



	En 4,65m	Con AREA COMUNAL N+0,36
ESTE	En 8,00m	Con LOTE N°23-D
OESTE	En 7,00m	Con la Calle AMBATO
SUPERIOR	En 51,35 m2	Con Alicuota 3 N+3,60
INFERIOR	En 51,35 m2	Suelo Natural

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
2	N+0,36	LOCAL	14,42	14,42
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 2,35m	Con Alicuota 1 N+0,36		
	En 1,00m	Con AREA COMUNAL N+0,36		
	En 4,65m	Con AREA COMUNAL N+0,36		
SUR	En 7,00m	Con LOTE N°23-B		
ESTE	En 8,00m	Con LOTE N°23-D		
OESTE	En 7,00m	Con la Calle AMBATO		
SUPERIOR	En 51,35 m2	Con Alicuota 4 N+3,60		
INFERIOR	En 51,35 m2	Suelo Natural		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
3	N+3,60	RESIDENCIAL	16,46	16,46
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 7,50m	Con Vista a la Calle CUENCA		
	En 2,35m	Con Alicuota 4 N+3,60		
SUR	En 1,00m	Con AREA COMUNAL N+3,60		
	En 5,15m	Con AREA COMUNAL N+3,60		
ESTE	En 8,50m	Con VISTA AL LOTE N°23-D		
OESTE	En 7,50m	Con Vista a la Calle AMBATO		
SUPERIOR	En 58,60 m2	Con Alicuota 5 N+7,02		
INFERIOR	En 58,60 m3	Con Alicuota 1 N+0,36 y vista a la Calle Ambato		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
4	N+3,60	RESIDENCIAL	14,28	14,28
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 2,35m	Con Alicuota 3 N+3,60		
	En 1,00m	Con AREA COMUNAL N+3,60		
	En 5,15m	Con AREA COMUNAL N+3,60		
SUR	En 3,50m	Con DUCTO		
	En 1,15m	Con DUCTO		
	En 4,00m	Con VISTA LOTE N°23-B		
ESTE	En 6,85m	Con VISTA AL LOTE N°23-D		
OESTE	En 7,00m	Con Vista a la Calle AMBATO		
SUPERIOR	En 50,83 m2	Con Alicuota 5 N+7,02		
INFERIOR	En 50,83 m3	Con Alicuota 2 N+0,36 y Vista a la Calle Ambato		

N° ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
5	N+7,02	RESIDENCIAL	30,73	30,73
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTE		
NORTE	En 7,50m	Con Vista a la Calle CUENCA		
	En 3,50m	Con DUCTO		
SUR	En 1,15m	Con DUCTO		
	En 4,00m	Con VISTA LOTE N°23-B		
ESTE	En 15,35m	Con VISTA AL LOTE N°23-D		
OESTE	En 7,50m	Con Vista a la Calle AMBATO		
	En 5,15m	Con AREA COMUNAL N+7,02		
	En 2,00m	Con AREA COMUNAL N+7,02		



2  
4



	En 5,15m	Con AREA COMUNAL N+7,02
	En 7,00m	Con Vista a la Calle AMBATO
<b>SUPERIOR</b>	En 109,43 m2	Con AREA COMUNAL N+10,26
<b>INFERIOR</b>	En 109,43 m2	Con Alicuota 3 Y 4 N+3,60

Nº ALICUOTA	NIVEL	USO	ALICUOTAS	
			PARCIALES %	TOTALES %
<b>6</b>	N+13,50	RESIDENCIAL	9,69	9,69
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>COLINDANTE</b>		
<b>NORTE</b>	En 7,50m	Con VISTA AREA COMUNAL		
<b>SUR</b>	En 7,50m	Con VISTA AREA COMUNAL		
<b>ESTE</b>	En 4,60m	Con VISTA AL LOTE N°23-D		
<b>OESTE</b>	En 4,60m	Con Vista a la Calle AMBATO		
<b>SUPERIOR</b>	En 34,50 m2	Con Cielo Abierto		
<b>INFERIOR</b>	En 34,50 m3	Con AREA COMUNAL N+10,26		

NIVEL		USO
N+ 0,36m		AREA COMUNAL
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>	
<b>NORTE</b>	En 4,65m	Con ALICUOTA 1
<b>SUR</b>	En 4,65m	Con ALICUOTA 2
<b>ESTE</b>	En 2,00m	Con Alicuota 1 Y 2 N+0,36
<b>OESTE</b>	En 2,00m	Con la Calle AMBATO
<b>SUPERIOR</b>	En 9,30 m2	Con AREA COMUNAL N+3,60
<b>INFERIOR</b>	En 9,30 m2	Con SUELO NATURAL

NIVEL		USO
N+ 3,60m		AREA COMUNAL
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>	
<b>NORTE</b>	En 5,15m	Con ALICUOTA 3
<b>SUR</b>	En 5,15m	Con ALICUOTA 4
<b>ESTE</b>	En 2,00m	Con Alicuota 3 Y 4 N+3,60
<b>OESTE</b>	En 2,00m	Con VISTA A la Calle AMBATO
<b>SUPERIOR</b>	En 10,30 m2	Con AREA COMUNAL N+7,02
<b>INFERIOR</b>	En 10,30 m2	Con AREA COMUNAL N+0,36

NIVEL		USO
N+ 7,02m		AREA COMUNAL
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>	
<b>NORTE</b>	En 5,15m	Con ALICUOTA 5
<b>SUR</b>	En 5,15m	Con ALICUOTA 5
<b>ESTE</b>	En 2,00m	Con Alicuota 5 N+7,02
<b>OESTE</b>	En 2,00m	Con VISTA A la Calle AMBATO
<b>SUPERIOR</b>	En 10,30 m2	Con AREA COMUNAL N+10,26
<b>INFERIOR</b>	En 10,30 m2	Con AREA COMUNAL N+3,60

NIVEL		USO
N+ 10,26m		AREA COMUNAL
<b>LINDEROS</b>	<b>COLINDANTE</b>	
<b>NORTE</b>	En 7,50m	CON VISTA A LA CALLE CUENCA
<b>SUR</b>	En 3,50m	CON DUCTO
	En 1,15m	CON DUCTO
	En 4,00m	CON VISTA AL LOTE 23-B
<b>ESTE</b>	En 15,35m	CON VISTA AL LOTE 23-D
<b>OESTE</b>	En 16,50m	Con VISTA A la Calle AMBATO
<b>SUPERIOR</b>	En 119,73 m2	Con ALICUOTA 6 N+13,50 Y CIELO ABIERTO
<b>INFERIOR</b>	En 119,73 m2	Con Alicuota 5 y AREA COMUNAL N+3,60



2  
3



Cabe informar que para la presente declaratoria de propiedad horizontal el lote de terreno No. 23 - C; MANZANA NRO. G - 6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO"; BARRIO "30 DE ABRIL"; CIUDAD EL COCA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA, de acuerdo a la línea de fábrica No. **0057786** suscrita por el Ing. Ulises Jiménez Director de Ordenamiento Territorial Subrogante.

**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 Ordenamiento Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Procuraduría Sindica 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 **CRUZ PÉREZ DELVIS** con cedula de ciudadanía Nro. 1755123369, 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 independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.



11



1

1



**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 quiénes 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.



7  
2  
2



**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 trece días del mes abril del 2023.



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



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

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

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

10

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 23-C, MANZANA NRO. G-6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO", BARRIO "30 DE ABRIL"; 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 11 y 13 de abril del 2023, 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 trece días del mes de abril del dos mil veintitrés.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NRO. 23-C, MANZANA NRO. G-6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO", BARRIO "30 DE ABRIL"; 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.



10





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. 23-C, MANZANA NRO. G-6; UBICADO EN LA CALLE "CUENCA" Y "AMBATO", BARRIO "30 DE ABRIL"; 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**



100  
100



100  
100