



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana  
Puerto Francisco de Orellana – Provincia de Orellana – Ecuador  
**SECRETARIA GENERAL**

**MEMORANDO No 007-GADMFO-SG**

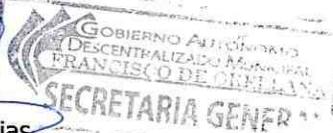
PARA: ARQ. WILMER ZAMBRANO/PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL  
DR. HERNAN GARCIA/ P. SÍNDICO

SUNTO: REMITIENDO ORDENANZA.

FECHA: 25 de enero de 2017

Remito a usted copia de la **ORDENANZA OM-001-2017 QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 6, MANZANA NRO. 5, UBICADO EN LA CALLE VÍCTOR RON ENTRE TARACOA Y CÉSAR ANDI DEL BARRIO ÑUCANCHI WASI, CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**

  
Ab. Hernán Tumbaco Arias.  
**SECRETARIO GENERAL-GADMFO.**



Recibido  
25-01-2017  
09:52

OM- 001-2017

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449, del 20 de octubre del año 2008, enuncia: Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

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

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento - Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley 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 y resoluciones;

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

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

**Que**, con fundamento en el Informe Técnico Nro. 408-DPT-GADMFO-2016, de fecha 5 de julio del 2016, suscrito por el Arq. Gustavo Andrade Falconí Técnico de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;

**Que**, en anuencia con el Memorando Nro.1494-GADMFO-DPT-2016, de fecha 9 de julio del 2016, suscrito por el Arq. Wilmer Anastasio Zambrano Guerrero Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

**Que**, es procedente la petición de declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble de propiedad del ciudadano: Torres Bustos Olmedo, con cedula de ciudadanía Nro.1701595371, bajo el régimen de propiedad horizontal.

En uso de la 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 SIGNADO CON EL NRO. 6, MANZANA NRO. 5, UBICADO EN LA CALLE VÍCTOR RON ENTRE TARACOA Y CÉSAR ANDI DEL BARRIO ÑUCANCHI WASI, CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA.**

**Art. 1.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, declara al inmueble de propiedad del ciudadano Torres Bustos Olmedo, que consiste en un lote de terreno signado con el Nro. 6, manzana Nro. 5, ubicado en la calle Víctor Ron entre

Taracoa y César Andi del barrio Ñucanchiwasi, ciudad de Puerto Francisco de Orellana, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, bajo el régimen de propiedad horizontal.

**Art. 2.- SUPERFICIE Y LINDEROS DEL INMUEBLE.-** El bien inmueble objeto de la presente declaratoria, de conformidad con el Informe Técnico Nro. 408-DPT-GADMFO-2016, de fecha 5 de julio del 2016, suscrito por el Arq. Gustavo Andrade Falconí Técnico de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; y, la aprobación conforme se desprende del memorando Nro.1494-GADMFO-DPT-2016, de fecha 9 de julio del 2016, suscrito por el Arq. Wilmer Anastasio Zambrano Guerrero Director de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tiene una superficie total de 600m<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, según el texto escriturario: **NORTE:** Con el predio lote Nro. 7 en una longitud de 30 metros; **SUR:** Con el predio Nro. 3, en una longitud de 30 metros; **ESTE:** Con el lote Nro.5, en una longitud de 20 metros; y, **OESTE:** Con la Calle Víctor Ron en una longitud de 20 metros.

De la documentación se desprende la existencia de una Escritura Pública de Compra Venta de un lote de terreno urbano, que otorgó la Federación de Comuna Unión de Nativos de la Amazonía Ecuatoriana-FECUNAE a favor del ciudadano Torres Bustos Olmedo, con fecha 2 de julio de 2009, ante el señor Doctor Salomón Merino Torres, Notario Público del Cantón Francisco de Orellana; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, bajo el Nro.353, Folio Nro.1542, del Tomo Uno, del 7 de julio de 2009.

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

**ALICUOTA 1** **29.134%**

**LOTE N° 01** Nivel +0.00 **29.134%**

NORTE: Colindante Norte en 15,00 m.  
SUR: Lote N° 02 en 15,00 m.  
ESTE: Colindante Este en 10,00 m.  
OESTE: Parqueadero 1 y Patio Comunal en 10,00 m.  
INFERIOR: Suelo natural en 150,00 m<sup>2</sup>  
SUEPERIOR: Cielo Abierto en 150,00 m<sup>2</sup>

**ALICUOTA 1** **29.134%**

**LOTE N° 02** Nivel +0.00 **29.134%**

NORTE: Lote N° 01 en 15,00 m.  
SUR: Colindante Sur en 15,00 m.  
ESTE: Colindante Este en 10,00 m.

# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana (Coca) - Provincia de Orellana - Ecuador

OESTE: Patio Comunal en 10,00 m.  
INFERIOR: Suelo natural en 150,00 m2.  
SUEPERIOR: Cielo Abierto en 150,00 m2.

## ALICUOTA 3

41.733%

## VIVIENDA PLANTA BAJA Nivel +0.00 / +0.20 Y PATIO PARQUEADERO

24.090%

NORTE: Patio Comunal en 10,25 m.  
SUR: Colindante Sur en 10,25 m.  
ESTE: Patio Comunal en 12,10 m.  
OESTE: Calle Víctor Ron en 12,10 m.  
INFERIOR: Suelo natural en 124,03 m2.  
SUEPERIOR: Vivienda Planta Alta en 124,03 m2.

## VIVIENDA PLANTA ALTA Nivel +3.24

17.643%

NORTE: Vista a Patio Parqueadero en 10,15 m.  
SUR: Vacío hacia colindante Sur en 10,15 m.  
ESTE: Vista a patio Comunal en 8,95 m.  
OESTE: Vista a Calle Víctor Ron en 8,95 m.  
INFERIOR: Vivienda Planta Baja y Patio Parqueadero, en 90,84 m2.  
SUEPERIOR: Cubierta no accesible en 90,84 m2.

CUADRO DE ALICUOTAS							
ALICUOTA Nº	DENOMINACION - DESCRIPCION	NIVEL	AREAS NETAS ( m2 )		TOTAL ( m2 )	ALICUOTA PARCIAL (%)	ALICUOTA TOTAL (%)
			CUBIERTAS	ABIERTAS			
1	LOTE Nº 01	+0.00		150.00	150.00	29.134%	29.134%
2	LOTE Nº 02	+0.00		150.00	150.00	29.134%	29.134%
3	VIVIENDA PLANTA BAJA, VIVIENDA PLANTA ALTA Y PATIO PARQUEADERO	+0.00 / +0.20	124.03		124.03	24.090%	41.733%
		+3.24	90.84		90.84	17.643%	
SUBTOTAL			214.87	300.00	514.87	100.00%	

Se considera el parqueadero 1, el parqueadero 2 y el patio comunal como áreas comunales, con un área de 145,98 m2.

Avanzamos Junt@s

Calle Napo 11-05 y Uquillas  
Telf.: (06)2999 - 060 / Fax: ext 2991 / 2995  
municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec  
Francisco de Orellana

**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 el los cuadros explicativos. Corresponderá ampliar el área comunal a cuatro metros de ancho, con el fin de garantizar el acceso de vehículos y libre acceso de las personas.

**Art. 5.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-** Es obligación de la propietaria del bien inmueble declarado en propiedad horizontal, elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal; el mismo que se sujetará a las normas establecidas en esta ordenanza, así como a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 6.- NATURALEZA Y FIN DEL INMUEBLE.-** En cumplimiento a lo que establece el Art. 4 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, la naturaleza del bien inmueble es el de conjunto mixto siendo su fin el de vivienda y comercio.

**Art. 7.- OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA.-** Es responsabilidad y obligación de la propietaria del inmueble, elevar a escritura pública la presente ordenanza, con sus planos y demás documentos habilitantes e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana; y, entregar en la Dirección de Gestión de Planificación Territorial; Jefatura de Avalúos y Catastros; y, Dirección Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, tres copias debidamente certificadas e inscritas con sus planos y demás documentos habilitantes.

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

**Art. 8.- DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, o, de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, inmediatamente procederá con la derogatoria de la presente ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria del bien inmueble del ciudadano Torres Bustos Olmedo, mismo que no podrá alegar a su favor que se encuentra celebrada escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros. Además, la municipalidad promoverá las acciones legales pertinentes.

**Art. 9.- NORMAS GENERALES.-** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

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

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

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

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

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

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

Para construcciones nuevas, por quienes otorgan la escritura de propiedad horizontal, quedando 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