

**ORDENANZA MUNICIPAL
OM-04-2026**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece que la Administración Pública se rige por los principios de legalidad, eficacia, eficiencia, seguridad jurídica, responsabilidad y transparencia, orientando su actuación al cumplimiento del interés general y a la correcta prestación de los servicios públicos. En este contexto, los actos administrativos deben reflejar con exactitud la realidad jurídica y técnica que pretenden regular, evitando inconsistencias que puedan afectar derechos o generar incertidumbre en su aplicación.

Mediante oficio sin número de fecha 12 de agosto de 2025, el arquitecto Diego Ramiro Alomoto Navarrete puso en conocimiento de esta administración la existencia de inconsistencias en la redacción de determinadas alícuotas, específicamente en lo referente a la descripción de linderos y áreas, contenidas en la Ordenanza Municipal OM-003-2015, de fecha 10 de febrero de 2015, “ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”,

Estas observaciones fueron analizadas técnicamente por la Dirección de Ordenamiento Territorial, la cual, concluyó que los errores identificados se localizan en el cuadro de linderos que consta en cada uno de los planos aprobados en la declaratoria de propiedad horizontal contenida en la Ordenanza Municipal OM-003-2015. Dichos errores corresponden principalmente a fallas de tipeo relacionadas con medidas de distancia, áreas de superficie y descripción de linderos, originadas en la información presentada por el profesional responsable en el año 2015, sin que ello implique una modificación del dibujo técnico general del bien inmueble ni del fondo del acto administrativo.

Conforme a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional, la Administración Pública goza de la potestad de autotutela administrativa, que le permite aclarar, rectificar o subsanar de oficio o a petición de parte los errores materiales, de hecho, o aritméticos contenidos en sus actos, siempre que dichas correcciones no alteren el contenido sustancial ni el objeto del acto administrativo. Facultad que se ejerce en observancia del debido proceso, el respeto a los derechos adquiridos y la jurisprudencia constitucional, con el fin de fortalecer la legalidad, la seguridad jurídica y la confianza ciudadana.

En virtud de lo expuesto, resulta necesario y jurídicamente procedente adoptar un instrumento normativo que permita corregir y subsanar los errores materiales identificados en la Ordenanza Municipal OM-003-2015, específicamente en lo relativo a la descripción de linderos y áreas contenidas en los cuadros técnicos aprobados, con el propósito de garantizar la coherencia entre la información técnica y jurídica, evitar interpretaciones erróneas y asegurar la correcta aplicación del régimen de propiedad horizontal del inmueble en referencia, en beneficio del interés público y de los administrados.



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “*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. (...)*”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*”;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*”;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “*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 literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los Concejos Municipales “*Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*”;

Que, el literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los alcaldes o alcaldesas “*Presentar*



proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;

Que, el artículo 485 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Régimen legal de la propiedad integrada. - El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.”;*

Que, el numeral 1) del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.”;*

Que, el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal establece lo siguiente: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. (...)”;*

Que, con fecha 10 de febrero de 2015 el GAD Municipal expidió la Ordenanza Municipal OM-003-2015 **“LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”;**

Que, mediante oficio sin número de fecha de fecha 09 de julio de 2025, ingresado en la misma fecha, en Secretaría General del GAD Municipal Francisco de Orellana bajo el número de trámite 12804-SG-AÑO-2025, los señores: Magdi Rocío Rodríguez Gaibor, Ernesto Patricio Rodríguez Gaibor, Bolívar Napoleón Rodríguez Gaibor, Meliton Eduardo Rodríguez Gaibor, José Luis Rodríguez Gaibor y Byron David Rodríguez Gaibor, en calidad de herederos de Luz Elvira Gaibor Moreira y el señor Melitón Ernesto Rodríguez Salazar, en calidad de cónyuge sobreviviente; solicitan: la *“Modificación de Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Familia Rodríguez Gaibor a favor de los herederos Magdi Rocío Rodríguez Gaibor, Ernesto Patricio Rodríguez Gaibor, Bolívar Napoleón Rodríguez Gaibor, Meliton Eduardo Rodríguez Gaibor, Jose Luis Rodríguez Gaibor, Byron David Rodríguez Gaibor y Meliton Ernesto Rodríguez Salazar del inmueble signado con el N° 6 de la manzana F-2 ubicado en las calles 12 de Febrero y Eugenio Espejo del barrio 30 de Abril, de Puerto Francisco de Orellana. Ya que se procedió hacer el catastro de la posesión efectiva del predio ubicado en el barrio 30 de Abril.”;*

Que, mediante oficio sin número de fecha 12 de agosto de 2025, dirigido al arquitecto William Ramos, Director de Ordenamiento Territorial, el arquitecto Diego Ramiro Alomoto Navarrete, manifiesta: *“La solicitud de modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal de la ordenanza 003-2015, se determina por los siguientes motivos: 1.- En la redacción de algunas alícuotas en cuanto a su linderación y áreas estaban mal redactadas o intercambiadas: (...) 2.- Solicitud de individualizar y cambiar la codificación de las alícuotas: (...)”;*



Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-1438 de fecha 15 de julio de 2025 se informa lo siguiente: *“Informe que revisando la base de datos del sistema informático y el libro de registro que reposa en esta dependencia... El lote Nro. 6 de la Manzana Nro. F-2 del Barrio 30 de Abril, se encuentra fraccionado en Propiedad Horizontal a nombre del señor Melitón Ernesto Rodríguez Salazar y los herederos... como propietarios, con fecha de escritura de posesión efectiva, protocolizada 2020/11/17) inscrita el (2023/12/19). En cuanto a la propiedad horizontal –creada en nueve alicuotas- cinco (5) ya están escrituradas. Se trata de las alicuotas 2, 3, 6, 7 y 9. Quedan pendientes por tramitar el traspaso de dominio las siguientes alicuotas: 1, 4, 5 y 8”;*

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1784 de fecha 21 de agosto de 2025 se manifiesta lo siguiente: *“5. CONCLUSIONES Revisando las áreas propuestas para la reforma a la declaratoria de Propiedad Horizontal y contrastando con las planimetrías presentadas, a través de la Jefatura de Planificación y Regulación Territorial se informa que ambas son congruentes. (...) 6. RECOMENDACIÓN Se recomienda ante lo expuesto, se proceda a aprobar el proyecto de reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal... Así mismo, en caso de aprobarse lo solicitado por el usuario, se sugiere dar de baja “la ordenanza OM-003-2015 que declara la propiedad horizontal el bien inmueble...”;*

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1126 de fecha 05 de septiembre de 2025 el Abg. Luis Xavier Solís, Procurador Sindico del GADMFO, en referencia al INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1784 citado en el párrafo anterior, manifiesta: *“...el informe presentado no es claro al determinar o especificar que se debe REFORMAR en la ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE...se solicita se identifique de acuerdo a la ordenanza lo que se requiere reformar”;*

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2086 de fecha 11 de septiembre de 2025 (alcance al INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1784), se agrega el punto número 2 en las conclusiones: *“2. Ante lo expuesto, se sugiere realizar las siguientes reformas a la ordenanza que declara de propiedad horizontal el bien inmueble...”;* y, en la recomendación se elimina la sugerencia de *“dar de baja la ordenanza OM-003-2015”;*

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1265 de fecha 01 de octubre de 2025 el Abg. Luis Xavier Solís, Procurador Sindico del GADMFO, en referencia al INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2086 de fecha 11 de septiembre de 2025; alcance al INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1784 citado en el párrafo anterior, recomienda: *“...se remita el presente criterio jurídico a alcaldía para que se realice la correspondiente reforma a “LA “ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA” y proceder con el trámite correspondiente”;*

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-SCM-2025-269 de fecha 18 de diciembre de 2025 el Abg. Iván Zambrano Cuenca, Secretario del Concejo Municipal, en referencia a la sumilla *“SECRETARÍA DE CONCEJO ATENDER”* de fecha 17 de octubre de 2025; inserta en el Memorando Nro. GADMFO-PS-2025-1265 de 16 de octubre de 2025, solicita a la Dirección



de Ordenamiento Territorial que: “a) **CERTIFIQUE** que existe errores en la linderación de las alícuotas 1, 5, 6, 7, 8 y 9 de la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL APROBADA MEDIANTE ORDENANZA MUNICIPAL OM-003-2015 DE FECHA 10 DE FEBREO DE 2015**. En la certificación indicar si el error proviene de la redacción de la referida ordenanza municipal o de los planos que constan en la Aprobación de Planos No. 3459 de fecha 12 de noviembre de 2014. b) Emitir informe técnico con el detalle comparativo, entre los linderos que se encuentran con errores en la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL APROBADA MEDIANTE ORDENANZA MUNICIPAL OM-003-2015 DE FECHA 10 DE FEBREO DE 2015** y los linderos corregidos conforme a la segunda conclusión del **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2086** de fecha 11 de septiembre de 2025 y el tercer punto del análisis de este documento.” (sic);

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-3075** de fecha 30 de diciembre de 2025 se concluye lo siguiente: “(...) 4. Del análisis comparativo efectuado entre los **PLANOS APROBADOS MEDIANTE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS N° 3459 (Requisito habilitante para el permiso de construcción)** y los **PLANOS CORRESPONDIENTES A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de fecha 10 de Febrero del 2015, se determina Se determina que **AMBOS JUEGOS DE PLANOS SON CONGRUENTES en cuanto al dibujo técnico**, manteniéndose inalterada la configuración arquitectónica del bien inmueble en los niveles +0.20, +3.26, +6.32 y +9.38; por lo tanto, no existe afectación al diseño, volumetría ni distribución arquitectónica. 5. No obstante, se evidencia que el error está en el **CUADRO DE LINDEROS QUE CONSTA EN CADA UNO DE LOS PLANOS APROBADOS EN LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PARA LA ORDENANZA MUNICIPAL OM-003-2015, DE FECHA 10 DE FEBRERO DE 2015**, siendo los mismos linderos escritos en el “Artículo 3: Características del Inmueble de la referida ordenanza. Cabe señalar que los errores identificados corresponden principalmente a errores de tipeo, relacionadas con medidas de distancia, áreas de superficie y descripción de linderos, en el **CUADRO DE LINDEROS** presentadas por el profesional en el 2015, lo cual genera discrepancias en la información consignada, pese a que el dibujo técnico general del bien inmueble se mantiene. 6. Para solventar la petición formulada por el **SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**, resulta necesario incorporar un cuadro detallado de observaciones comparativas entre los **PLANOS CORRESPONDIENTES A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de fecha 10 de febrero del 2015 y las inconsistencias que se mencionan en el punto dos de este apartado, en el que se señalan de manera específica y pormenorizada los errores identificados: (...)”. Del mismo modo, este recomienda: “Con lo expuesto en el presente informe, se sugiere se remita a la **SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL** del **GADMFO** para que se continúe con el trámite correspondiente.”;

Que, mediante memorando No. **GADMFO-SCM-2026-007** de fecha 08 de enero de 2026 se entregó el borrador de “**LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA**”;

Que, mediante memorando No. **GADMFO-SCM-2026-008** de fecha 12 de enero de 2026 se dispuso la conformación de comisión conjunta para análisis del proyecto de “**LA PRIMERA**



ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”;

Que, con fecha 4 de febrero de 2026 la COMISIÓN CONJUNTA compuesta por la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN, CONTROL Y FISCALIZACIÓN y COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del GADMFO emitió el INFORME FAVORABLE PARA PRIMER DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, instrumento remitido a alcaldía mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-004 de 4 de febrero del 2026;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-022 de 6 de febrero del 2026 el Pleno del Concejo Municipal de Francisco de Orellana procedió a APROBAR en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-004 de 4 de febrero del 2026 emitido por la Comisión Conjunta conformada por la Comisión de Legislación Control y Fiscalización y Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, con fecha 23 de febrero de 2026 la COMISIÓN CONJUNTA compuesta por la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN, CONTROL Y FISCALIZACIÓN y COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del GADMFO emitió el INFORME FAVORABLE PARA PRIMER DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, instrumento remitido a alcaldía mediante MEMORANDO No. GADMFO-SCM-CLCF-2026-010 de 23 de febrero del 2026;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-039 de 3 de marzo del 2026 el Pleno del Concejo Municipal de Francisco de Orellana procedió a APROBAR en SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE



FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-SCM-CLCF-2026-010 de 23 de febrero del 2026 emitido por la Comisión Conjunta conformada por la Comisión de Legislación Control y Fiscalización y Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.;

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Propiedad Horizontal.

EXPIDE:

LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”.

ARTÍCULO PRIMERO. - SUSTITÚYASE el texto del Art. 3 de la Ordenanza Municipal OM-003-2015 “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA” por el siguiente:

“Art. 3.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE. - El bien inmueble, materia de la declaratoria de propiedad horizontal, está constituido de conformidad con la sexta conclusión del INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-3075 de fecha 30 de diciembre de 2025 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Francisco de Orellana; de acuerdo con el siguiente detalle:

ALICUOTA 1 **6.738%**

OFICINA 1	Nivel +0.20	3,409%
NORTE:	Con departamento nivel +0.20 en 7,30m	
SUR:	Con calle Eugenio Espejo en 7,30m	
ESTE:	Con oficina 2 nivel +0.20 en 4,52m	
OESTE:	Con patio posterior oeste en 4,52m	
SUPERIOR:	Con oficina 2 nivel +3.26 en 33,00m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 33,00m2	

OFICINA 2	Nivel +0.20	3,329%
NORTE:	Con departamento nivel +0.20 patio frontal este en 7,30m	
SUR:	Con calle Eugenio Espejo en 7,30m	
ESTE:	Con calle 12 de febrero en 4,52m	
OESTE:	Con oficina 1 nivel +0.20 en 4,52m	
SUPERIOR:	Con oficina 1 nivel +3.26 en 32,23m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 32,23m2	



ALICUOTA 2 7.379%

OFICINA 3	Nivel +0.20	4,533%
NORTE:	Con oficina 4 nivel +0.20 en 9,50m	
SUR:	Con departamento nivel +0.20 y patio frontal este en 9,50m	
ESTE:	Con calle 12 de febrero y patio frontal este en 6,05m	
OESTE:	Con patio posterior oeste en 6,05m	
SUPERIOR:	Con oficina 4 nivel +3.26 en 43,88m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 43,88m2	

OFICINA 4	Nivel +0.20	2,846%
NORTE:	Con oficina 5 nivel +0.20 en 9,50m	
SUR:	Con oficina 3 nivel +0.20 en 9,50m	
ESTE:	Con calle 12 de febrero en 2,90m	
OESTE:	Con patio posterior oeste en 2,90m	
SUPERIOR:	Con departamento PB nivel +3.26 en 27,55m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 27,55m2	

ALICUOTA 3 7,213%

OFICINA 5	Nivel +0.20	7,213%
NORTE:	Con circulación peatonal en 9,50m	
SUR:	Con oficina 4 nivel +0.20 en 9,50m	
ESTE:	Con calle 12 de febrero en 7,35m	
OESTE:	Con patio posterior oeste en 7,35m	
SUPERIOR:	Con departamento PB nivel +3.26 en 69,83m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 69,83m2	

ALICUOTA 4 8,496%

DEPARTAMENTO	Nivel +0.20	8,496%
NORTE:	Con patio posterior oeste y con oficina 3 nivel +0.20 en 10,60m	
SUR:	Con oficina 1 y oficina 2 nivel +0.20 en 10,60m	
ESTE:	Con patio frontal este en 8,00m	
OESTE:	Con patio posterior oeste en 8,00m	
SUPERIOR:	Con oficina 3 y 4 nivel +3.26 en 82,25m2	
INFERIOR:	Con suelo natural en 82,25m2	

ALICUOTA 5 11.502%

OFICINA 1	Nivel +3.26	4,258%
NORTE:	Con vacío hacia patio frontal este, oficina 3 nivel +3,26 y circulación peatonal en 8,30m	
SUR:	Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 8,30m	
ESTE:	Con vista hacia calle 12 de febrero en 5,52m	
OESTE:	Con oficina 2 y circulación peatonal en 5,52m	
SUPERIOR:	Con oficina 1 nivel +6.32 en 41,22m2	
INFERIOR:	Con oficina 2 nivel +0.20 en 41,22m2	

OFICINA 2	Nivel +3.26	3,685%
NORTE:	Con circulación peatonal en 7,30m	
SUR:	Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 7,30m	
ESTE:	Con oficina 1 y circulación peatonal en 5,52m	
OESTE:	Con vista a patio posterior en 5,52m	
SUPERIOR:	Con oficina 2 nivel +6.32 en 35,67m2	
INFERIOR:	Con oficina 1 nivel +0.20 en 35,67m2	

OFICINA 3	Nivel +3.26	3,559%
NORTE:	Con oficina 4 nivel +3.26 en 10,60m	
SUR:	Con oficina 1 nivel +3.26 y circulación peatonal en 10,60m	
ESTE:	Con vista hacia patio frontal este en 4,00m	
OESTE:	Con circulación peatonal y vista a patio posterior oeste en 4,00m	
SUPERIOR:	Con oficina 3 nivel +6.32 en 34,45m2	
INFERIOR:	Con departamento nivel +0.20 en 34,45m2	



ALICUOTA 6 9,188%

OFICINA 4	Nivel +3.26	9,188%
NORTE:	Con vacío hacia patio posterior oeste y departamento PB nivel +3.26 en 15,48m	
SUR:	Con oficina 3 nivel +3.26 y vista patio frontal este en 15,48m	
ESTE:	Con vista hacia patio frontal este, circulación vertical y vista hacia calle 12 de febrero en 10,05m	
OESTE:	Con vista a patio posterior oeste en 10,05m	
SUPERIOR:	Con oficina 4 nivel +6.32 en 88,95m2	
INFERIOR:	Con departamento y oficina 4 nivel +0.20 en 88,95m2	

ALICUOTA 7 28,795%

DEPARTAMENTO PB	Nivel +3.26	12,198%
NORTE:	Con vacío hacia propiedad particular en 10,38m	
SUR:	Con oficina 4 nivel +3.26 en 10,38m	
ESTE:	Con vista hacia calle 12 de febrero en 11,55m	
OESTE:	Con vista a patio posterior oeste en 11,55m	
SUPERIOR:	Con departamento PA nivel +6.32 en 118,09m2	
INFERIOR:	Con oficina 4 y 5 nivel +0.20 en 118,09m2	

DEPARTAMENTO PA	Nivel +6.32	11,934%
NORTE:	Con vacío hacia propiedad particular en 10,38m	
SUR:	Con oficina 4 nivel +6.32 en 10,38m	
ESTE:	Con vista hacia la calle 12 de febrero en 11,55m	
OESTE:	Con vista a patio posterior oeste en 11,55m	
SUPERIOR:	Con cubierta y terraza accesible nivel +9.38 en 115,53m2	
INFERIOR:	Con departamento PB nivel +3.26 en 115,53m2	

TERRAZA ACCESIBLE	Nivel +9.38	4,663%
NORTE:	Con vacío hacia propiedad particular en 4,53m	
SUR:	Con circulación vertical y terraza no accesible nivel +9,38 en 4,53m	
ESTE:	Con cubierta no accesible en 11,70m	
OESTE:	Con vista hacia patio posterior oeste en 11,70m	
SUPERIOR:	Con cielo abierto en 45,14m2	
INFERIOR:	Con departamento PA nivel +6.32 en 45,14m2	

ALICUOTA 8 11.502%

OFICINA 1	Nivel +6.32	4,258%
NORTE:	Con vacío hacia patio frontal este, oficina 3 nivel +6.32 y circulación peatonal en 8,30m	
SUR:	Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 8,30m	
ESTE:	Con vista hacia calle 12 de febrero en 5,52m	
OESTE:	Con oficina 2 y circulación peatonal en 5,52m	
SUPERIOR:	Con cubierta no accesible en 41,22m2	
INFERIOR:	Con oficina 1 nivel +3.26 en 41,22m2	

OFICINA 2	Nivel +6.32	3,685%
NORTE:	Con circulación peatonal en 7,30m	
SUR:	Con vista hacia calle Eugenio Espejo en 7,30m	
ESTE:	Con oficina 1 y circulación peatonal en 5,52m	
OESTE:	Con vista a patio posterior en 5,52m	
SUPERIOR:	Con cubierta no accesible en 35,67m2	
INFERIOR:	Con oficina 2 nivel +3.26 en 35,67m2	

OFICINA 3	Nivel +6.32	3,559%
NORTE:	Con oficina 4 nivel +6.32 en 10,60m	
SUR:	Con oficina 1 nivel +6.32 y circulación peatonal en 10,60m	
ESTE:	Con vista hacia patio frontal este en 4,00m	
OESTE:	Con circulación peatonal y vista a patio posterior oeste en 4,00m	
SUPERIOR:	Con terraza no accesible en 34,45m2	
INFERIOR:	Con oficina 3 nivel +3.26 en 34,45m2	



ALICUOTA 9

9,188%

OFICINA 4

Nivel +6.32

9,188%

NORTE: Con vacío hacia patio posterior oeste y departamento PA nivel +6.32 en 15,48m
SUR: Con oficina 3 nivel +6.32 y vista patio frontal este en 15,48m
ESTE: Con vista hacia patio frontal este, circulación vertical y vista hacia calle 12 de febrero en 10,05m
OESTE: Con vista a patio posterior oeste en 10,05m
SUPERIOR: Con terraza no accesible en 88,95m2
INFERIOR: Con oficina 4 nivel +3.26 en 88,95m2

CUADRO DE ALICUOTAS						
No.	DENOMINACIÓN	NIVEL	AREAS CUBIERTAS (m2)	AREAS ABIERTAS (m2)	ALICUOTA PARCIAL (%)	ALICUOTA TOTAL (%)
PLANTA BAJA						
1	OFICINA 1	+0,20	33.00		3.409	6.738
	OFICINA 2	+0,20	32.23		3.329	
2	OFICINA 3	+0,20	43.88		4.533	7.379
	OFICINA 4	+0,20	27.55		2.846	
3	OFICINA 5	+0,20	69.83		7.213	7.213
4	DEPARTAMENTO	+0,20	82.25		8.496	8.496
PRIMERA PLANTA ALTA						
5	OFICINA 1	+3,26	41.22		4.258	11.502
	OFICINA 2	+3,26	35.67		3.685	
	OFICINA 3	+3,26	34.45		3.559	
6	OFICINA 4	+3,26	88.95		9.188	9.188
7	DEPARTAMENTO PB	+3,26	118.09		12.198	12.198
SEGUNDA PLANTA ALTA						
8	OFICINA 1	+6,32	41.22		4.258	11.502
	OFICINA 2	+6,32	35.67		3.685	
	OFICINA 3	+6,32	34.45		3.559	
9	OFICINA 4	+6,32	88.95		9.188	9.188
7	DEPARTAMENTO PA	+6,32	115.53		11.934	16.597
	TERRAZA ACCESIBLE	+9,38		45.14	4.663	
	SUBTOTAL		922.94	45.14		100.00
	TOTAL		968.08			

Artículo Segundo. - SUSTITÚYASE la numeración del Art. 9 de la siguiente forma:

DONDE DICE:

“Art. 9.- NORMAS CONSTRUCTIVAS”

DEBE DECIR:

“Art. 10.- NORMAS CONSTRUCTIVAS”



Artículo Tercero. - SUSTITÚYASE la numeración del Art. 10 de la siguiente forma:

DONDE DICE:

“Art. 10.- VIGENCIA”

DEBE DECIR:

“Art. 11.- VIGENCIA”

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Las demás especificaciones y términos de la Ordenanza Municipal OM-003-2015 de fecha 10 de febrero de 2015 “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA” que no han sido modificados por el presente instrumento, se mantienen vigentes e inalterables, con igual valor y efecto jurídico.

SEGUNDA. – Las ulteriores modificatorias de esta declaratoria de propiedad horizontal se aprobarán mediante la Resolución Administrativa correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Disponer a los propietarios del BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO.06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA actualizar y entregar la documentación correspondiente para llevar a cabo el trámite de modificatoria solicitado mediante oficio sin número de fecha 09 de julio de 2025, ingresado en la misma fecha en Secretaría General del GADMFO, bajo el número de trámite 12804-SG-AÑO-2025, conforme a las rectificaciones realizadas en medidas de distancia, áreas de superficie y descripción de linderos contenidas en el CUADRO DE LINDEROS.

SEGUNDA. - Disponer a la Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Francisco de Orellana continuar con el trámite de modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble descrito en la disposición transitoria primera, esto, una vez que el petitionario presente la actualización de la documentación correspondiente.



DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA. - VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los tres días del mes de marzo del dos mil veinte y seis.

Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
**ALCALDESA DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
**SECRETARIO DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADMFO**

CERTIFICO: Que “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA” fue conocida, discutida y aprobada, en primer debate, en sesión Extraordinaria Nro. 009-2026-EXT del 6 de febrero de 2026 y, en segundo debate, en sesión Ordinaria Nro. 015-2026-ORD del 03 de marzo de 2026, ello de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción. **LO CERTIFICO.** -

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los tres días del mes de marzo del dos mil veintiséis.- **VISTOS:** Por cuanto “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”.” está de acuerdo a la



Constitución y las leyes de la República, 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 lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

RAZÓN: SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA: SIENTO POR TAL que la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó “LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NRO. 06, MANZANA NRO. F-2, UBICADO ENTRE LAS CALLES EUGENIO ESPEJO Y 12 DE FEBRERO, BARRIO 30 DE ABRIL, DE LA CIUDAD DE PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA, CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

