

**ORDENANZA MUNICIPAL
OM - 007 - 2026**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, en ejercicio de las competencias exclusivas que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, particularmente en materia de uso, ocupación y gestión del suelo, tiene la responsabilidad de garantizar la seguridad jurídica, la coherencia normativa y la adecuada planificación territorial dentro de su jurisdicción.

En el año 2008, el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana expidió la ordenanza municipal denominada “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, mediante la cual se reconoció legalmente el fraccionamiento del predio conocido como “Lotización Cambo”. Posteriormente, en el año 2013, se expidió la ordenanza reformativa titulada “LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO”, con el propósito de ajustar disposiciones relacionadas con su aplicación.

No obstante, del análisis técnico y jurídico de ambos cuerpos normativos se evidencia que en su denominación y contenido se emplea reiteradamente la figura de “urbanización”, cuando en realidad la figura jurídica aprobada correspondía a un proceso de “lotización”. Imprecisión que genera una incongruencia, toda vez que una urbanización implica la ejecución de obras de infraestructura conforme a parámetros técnicos específicos, mientras que la lotización constituye un fraccionamiento del suelo en lotes individuales sin que necesariamente conlleve el desarrollo de obras urbanísticas propias de una urbanización como tal.

Adicionalmente, se ha verificado que tanto la ordenanza inicial de 2008 como su reforma de 2013 no establecen con claridad la condición jurídica y territorial del área sobrante resultante luego de determinar el área objeto de lotización. Si bien dicha superficie consta en la escritura pública matriz del inmueble, en los instrumentos normativos no se precisa expresamente si forma parte del área lotizada, si mantiene su clasificación original de suelo, o si se encuentra sujeta a un régimen específico de uso y gestión.

En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana considera necesario expedir la presente Ordenanza reformativa, con el objeto de armonizar el marco normativo existente con la realidad jurídica y territorial del predio denominado “Lotización Cambo”.



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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, debiendo existir coherencia entre los antecedentes, fundamentos jurídicos y la decisión adoptada;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador consagra el principio de seguridad jurídica, el cual se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 241 establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados para el ejercicio de sus competencias;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la facultad normativa de los concejos municipales para expedir ordenanzas cantonales en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como función del gobierno autónomo descentralizado municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual deberá expedir la normativa correspondiente;

Que, el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;



Que, en el año 2008 el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana expidió la ordenanza denominada “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, y en el año 2013 se aprobó la respectiva ordenanza reformativa, en cuyos textos se emplea la figura de “urbanización” cuando el proceso aprobado correspondía técnicamente a una lotización;

Que, mediante Oficio s/n, del 11 de noviembre de 2024, suscrito por el señor Milton Holmes Cambo Mastián el solicitante menciona que: *“La ordenanza que rige la urbanización, reconocimiento legal y celebración de escrituras públicas individuales de la urbanización “Cambo”, del 31 de enero de 2008, determina en 152 número de lotes de la urbanización, distribuidos en manzanas entre las calles “G”, “H”, “I”, hasta la calle “F”, conforme consta del correspondiente levantamiento planimétrico; levantamiento del que se aprecia también una área indeterminada con el rotulo de PROYECCION, desde la calle “F” hasta el área de protección del río Añango, la cual pese a ser parte componente del todo del inmueble de mi propiedad la urbanización CAMBO”, no constó con identificación de número de lote alguno y menos aún de superficie y su propia clave catastral. Por esta razón en el presente año solicité al GADM Francisco de Orellana, el levantamiento planimétrico de dicha área indeterminada y asignación de clave catastral, precisamente con la finalidad de determinar su superficie y proceder a fraccionarla, venderla o hipotecarla.”*. Del mismo modo, manifiesta en su petición *“...con la finalidad de poder realizar la rectificación de áreas, dimensiones y cambio de rural a urbano, siendo que esta parte de terreno de mi propiedad (constante en el levantamiento planimétrico y la línea de Fabrica de fecha 23 de septiembre de 2024) forma parte de la urbanización “Cambo”, y que en su momento no fue determinada su numeración de lote ni su área en las respectivas resoluciones de Concejo y Ordenanzas Municipales pertinentes...solicito se sirva proceder con el trámite de ley que para este caso corresponda y expedir la resolución administrativa respectiva...”* (sic);

Que, mediante el MEMORANDO Nro. GADMFO-AYC-2025-2478, de fecha 31 de octubre de 2025, la Jefatura de Avalúos y catastros informa: *“...Revisando la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio Unión Imbabureña, manzana Nro. S/N, lote Nro. S/N, consta a nombre de CAMBO MATIAN MILTON HOLMES (propietario), de la URBANIZACION CAMBO, aprobada mediante RESOLUCION No. 2013-065-CGADMFO-ORD, de fecha 02 de julio del 2013.”*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2025-0117 de 20 de noviembre del 2025 el Arq. Willian Ramos Director de Ordenamiento Territorial del GADMFO llevó a cabo un análisis técnico respecto de la petición formulada por el señor Milton Holmes Cambo Mastián y en sus conclusiones señala: *“- Revisando el plano aprobado, se puede verificar que el lote solicitado no consta dentro de la lotización Cambo, no obstante, se deja expresa constancia de que dicha área sobrante continúa siendo parte integrante del inmueble descrito en la escritura pública de compraventa celebrada el 18 de enero de 2007 ante el Notario Víctor Hugo Mejía Veloz del cantón San José de Chimbo, a favor del señor Milton Holmes Cambo Mastián, manteniéndose salvo su derecho de dominio, sin que la presente ordenanza implique fraccionamiento, cambio de uso de suelo ni habilitación urbanística respecto de dicha superficie. - Cabe mencionar que, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, el lote a adjudicar se encuentra dentro de un PIT Rural: PPR02, cuyo uso principal es Producción. - El área sobrante resultado del*



proceso de lotización aprobado mediante “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, expedida en el año 2008, que se detalla a continuación y que, conforme a la planificación territorial vigente, se encuentra clasificada como “suelo rural de producción”, no forma parte integrante del área urbanizable ni del cuadro de áreas correspondiente a la lotización aprobada, toda vez que su uso y aprovechamiento se sujeta estrictamente al régimen jurídico aplicable al suelo rural.” (sic);

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1228 de 25 de noviembre de 2025 el Abg. Xavier Solís, Procurador Síndico del GADMFO realiza un análisis jurídico respecto de la petición formulada por el señor Milton Holmes Cambo Mastián y en sus conclusiones señala: “• La ordenanza debe reformarse para determinar la situación jurídica del sobrante que consta en la escritura pública principal la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. • El título inscrito es decir la escritura pública prevalece como prueba del derecho de propiedad, por lo cual la ordenanza debe adecuarse a la realidad jurídica de la escritura matriz. • Aclarando que la lotización Cambo en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, se ha verificado que el límite urbano es hasta las manzanas H-1, H-2 y H3; por tanto, el lote materia de análisis se ubica en el área rural en el Polígono de Producción de acuerdo a lo establecido en la normativa local.”. Finalmente, en su recomendación indica: “Se recomienda se remita el presente criterio jurídico a alcaldía para que se realice la correspondiente reforma a la ordenanza LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN “CAMBO” y proceder con el trámite correspondiente.” (sic);

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-062 de fecha 14 de abril de 2026 el Pleno del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana procedió a “APROBAR en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-016 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización.”;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-066 de fecha 17 de abril de 2026 el Pleno del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana procedió a “APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-019 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización.”; y

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;



EXPIDE:

**LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE
 REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y
 CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA
 URBANIZACIÓN CAMBO**

Artículo 1.- MODIFÍQUESE el nombre de la Ordenanza Municipal, misma que en adelante se denominará como:

**“LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL RECONOCIMIENTO LEGAL Y
 CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA
 LOTIZACIÓN CAMBO”**

Artículo 2.- AGRÉGUESE una disposición general conforme el siguiente detalle:

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA. - El área sobrante con nomenclatura S/N, resultado del proceso de lotización aprobado mediante “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, expedida en el año 2008, que se detalla a continuación y que, conforme a la planificación territorial vigente, se encuentra clasificada como “suelo rural de producción”, no forma parte integrante del área urbanizable ni del cuadro de áreas correspondiente a la lotización aprobada, toda vez que su uso y aprovechamiento se sujeta estrictamente al régimen jurídico aplicable al suelo rural.

CUADRO DE COORDENADAS Y COLINDANTES							
LADO		COLINDANTE		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV					NORTE	ESTE
P01	P02	Norte	Área de protección del río Añango	180.33	P01	954496.669	271755.660
P02	P03	Este	Proyección de calle “I”	14.77	P02	954905.104	270335.868
P03	P04	Sur	Calle “F”	157.20	P03	939943.465	265510.375
P04	P01	Oeste	Proyección de calle “G”	26.17	P04	939175.205	268011.735
SUPERFICIE NETA = 5912.34 m2.							

No obstante, se deja expresa constancia de que dicha área sobrante continúa siendo parte integrante del inmueble descrito en la escritura pública de compraventa celebrada el 18 de enero de 2007 ante el Notario Víctor Hugo Mejía Veloz del cantón San José de Chimbo, a favor del señor Milton Holmes Cambo Mastián, manteniéndose salvo su derecho de dominio, sin que la presente ordenanza implique fraccionamiento, cambio de uso de suelo ni habilitación urbanística respecto de dicha superficie.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- INTERPRETACIÓN Y ADECUACIÓN TERMINOLÓGICA.- En todo el texto de las ordenanzas antes denominadas “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, expedida en el año 2008, así como en “LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO”, expedida en el año 2013 y en cualquier otro acto administrativo o documento técnico que derive de la referida normativa, donde conste o se haga referencia al término “urbanización”, deberá entenderse y aplicarse exclusivamente como “lotización”, por ser esta la figura jurídica correcta.

La presente disposición tiene carácter aclaratorio, no implica modificación del objeto material originalmente aprobado, ni genera nuevas obligaciones o derechos distintos a los derivados del proceso de lotización reconocido mediante las ordenanzas antes señaladas.

SEGUNDA. - PUBLICACIÓN. - Encárguese a la Dirección de Comunicación Social la publicación de la presente ordenanza en la página web institucional. De igual manera, dispóngase a la Secretaría del Concejo Municipal realizar las gestiones necesarias para la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

TERCERA. - 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 diecisiete días del mes de abril 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 SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO” fue conocida, discutida y aprobada, en primer debate, en sesión Ordinaria Nro. 024-2026-ORD del 14 de abril de 2026 y, en segundo debate, en sesión



Extraordinaria Nro. 026-2026-EXT del 17 de abril 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 diecisiete días del mes de abril del dos mil veintiséis.- **VISTOS:** Por cuanto “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO” 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: SIENDO POR TAL que la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO”, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

