

RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-040

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Carta Magna 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 (...) 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, en el artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 262, 263, 264 y 267, define como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de otros niveles de gobierno;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)”;



Que, el Artículo 55 del COOTAD, establece que las competencias exclusivas de los gobiernos autónomo descentralizado municipal son: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;” ... “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 Art. 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados toman todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 415 del COOTAD define las clases de bienes de la siguiente forma “Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”;

Que, el artículo 416 del COOTAD define a los bienes de dominio público de la siguiente forma “Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.”;

Que, el artículo 417 del COOTAD relacionado con bienes de uso público, determina que. “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.”;



Que, el artículo 418 del COOTAD define a los bienes afectados al servicio público como “...aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio...”;

Que, el artículo 419 del COOTAD conceptualiza a los bienes de dominio privado como “...los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado”;

Que, el artículo 423 del COOTAD prescribe. “Cambio de categoría de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros; Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.”;

Que, el artículo 424 del COOTAD respecto de área verde, señala. “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...) En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado...”;

Que, mediante Mediante Oficio s/n, de fecha 12 de diciembre de 2024, suscrito por el señor Luis Enrique Riera Berrezueta PRESIDENTE DE ELIAS



GAVILANEZ, solicita al GADMFO "...a usted el cambio de categoría del bien inmueble de las coordenadas -X: -0.431342, Y:-77.002693, lote que, está ubicado en el barrio 6 de diciembre, Lotización Elías Gavilánez, Manzana N° 24, Lote N° 1, que consta a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana, con la finalidad de reactivar el sector con la implementación de proyectos que impulsen la reactivación económica y el flujo comercial en beneficio de nuestros moradores , como lo es la implementación del Centro de Revisión Vehicular...";

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-AYC-2024-2717, de fecha 30 de diciembre del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros (en ese entonces) y la Ing. Lelia García Analista de Nomenclatura del Catastros y Registro del GADMFO, quien informa "que de acuerdo a las coordenadas -X: -0.431342, Y: -77.002693...el lote está ubicado en el Barrio 6 de diciembre, Lotización Elías Gavilanes, Manzana N° 24, lote N° 1 consta a nombre del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FCO. DE ORELLANA como propietario, (Área verde destinado para Parque), con fecha de escritura (27/04/2006) fecha de registro (28/04/2006). Con un área de 8.456,25m2 clave catastral 2201500205049001";

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-DOT-2025-002, de fecha 16 de enero 2025, suscrito por el Arq. Willan Ramos Director de Ordenamiento Territorial del GADMFO, quien "Informa que de acuerdo a la ficha catastral y al memorando emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, el lote solicitado consta a nombre de GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FCO. DE ORELLANA (Área Verde destinado para Parque)." ...para que de ser procedente se remita a Procuraduría Síndica para que se analice y se continúe con el tramite pertinente dentro del marco legal vigente y sus competencias;

Que, mediante Memorando-GADMFO-DR-SR-2025-135, de fecha 7 de marzo 2025, suscrito por la Arq. Susana Rivera Rivadeneira Directora de Riesgos del GADMFO, adjunta el informe N° GADMFO-DR-JAPYMR-AJ-2025-045, quien Informa "con base en el análisis de los mapas de riesgo y del sistema de Información Geográfica, concluye que el predio propuesto es viable para el cambio de categoría y la posterior implementación del Centro de Revisión Vehicular del GAD Municipal de Francisco de Orellana. No obstante, se subraya la importancia de realizar estudios geotécnico complementarios para garantizar la sostenibilidad y seguridad del proyecto en el largo plazo" RECOMENDACIONES: "Si bien los análisis preliminares indican que el predio está fuera de una zona de riesgos no mitigables, se recomienda llevar a cabo estudios geotécnicos y de suelo para el diseño y construcción del



Centro de Revisión Vehicular. Estos estudios permitirán determinar la capacidad portante del suelo, su estabilidad y las posibles medidas de mitigación que puedan ser necesarias para garantizar la seguridad estructural del proyecto.”;

Que, mediante INFORME TECNICO N° GADMFO-DTTTSV-JRMV-2025-0018, de fecha 27 de marzo 2025, suscrito por el Ing. Jhonny Barrionuevo Director de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial que concluye: -Viabilidad y Aseguramiento del Proyecto: ... “Este ajuste permitirá que el terreno cumpla con las normativas urbanísticas y técnicas necesarias para el desarrollo de la infraestructura, asegurando la correcta planificación y ejecución del centro”; -Impacto Económico y Social Positivo: ...generara beneficios económicos y sociales para la comunidad lo cal. A través de la dinamización del comercio, la creación de empleo y la mejora en la calidad de vida de los ciudadanos cercanos, el proyecto contribuirá significativamente al desarrollo sostenible del cantón.”;-Mejoramiento de la Infraestructura Pública y Ordenación Urbana: “Con la modificación del uso del suelo, se logrará una mejor organización urbana y una planificación más coherente con las necesidades del proyecto, lo que redundará en una mejora generalizada de la infraestructura en la zona, optimizando el tránsito y la colectividad. RECOMENDACIONES: ...” Este paso es fundamental para asegurar la viabilidad del proyecto del centro de Revisión Técnico Vehicular en el Cantón Francisco de Orellana, ya que permitirá que el terreno se ajuste a los requisitos normativos y técnicos necesarios para su desarrollo y funcionamiento adecuado”;

Que, mediante MEMORANDO N° GADMFO-PS-2025-0387 de 22 de abril del 2025 el Abg. Luis Xavier Solís, Procurador Síndico del GADMFO lleva a cabo un análisis jurídico respecto de la petición formulada por el señor Luis Enrique Riera Berrezueta PRESIDENTE DE ELIAS GAVILANEZ en su Oficio s/n, de fecha 12 de diciembre de 2024 y en sus conclusiones señala. “En atención a la solicitud presentada por el señor Luis Enrique Riera Berrezueta PRESIDENTE DE ELIAS GAVILANEZ quien solicita cambio de categoría del bien inmueble ubicado en el barrio 6 de diciembre, Lotización Elías Gavilánez, Manzana N° 24, Lote N° 1, que consta a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana como área verde; de acuerdo a la normativa legal los gobiernos autónomos descentralizados tienen la facultad de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, lo que incluye la gestión de áreas verdes, en el caso que nos ocupa el artículo 423 del COOTAD es claro al manifestar que el cambio de categoría de bienes se lo puede realizar previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado; de acuerdo a los



informes adjuntos se puede dirimir que este ajuste permitirá generar beneficios económicos y sociales para la comunidad de la localidad; además con la modificación del uso del suelo se logra una mejor organización urbanística y una planificación más coherente con las necesidades del cantón como es el Centro de Revisión Técnico Vehicular en el Cantón Francisco de Orellana. Por lo expuesto el área verde cambia de categorización es decir esté bien deja de ser de dominio público y pasa a ser bien afectado al servicio público ya que el uso va hacer para una prestación de servicio municipal como es el Centro de Revisión Técnico Vehicular.”. Del mismo modo en sus recomendaciones indica. 1. Se recomienda enviar el presente criterio Jurídico al Concejo Municipal en pleno para su conocimiento, análisis y resolución. 2. Se recomienda a Secretaria general poner en conocimiento del señor Luis Enrique Riera Berrezueta Presidente de la urbanización “ELIAS GAVILANEZ” el presente criterio jurídico.”;

Que, en sesión Ordinaria Nro. 029-2025-ORD realizada el día 29 de abril del 2025, en el SEXTO PUNTO del orden del día, el Concejo Municipal del GADMFO llevó a cabo el Análisis, debate y resolución sobre autorización para el cambio de categoría de bienes municipales de conformidad con lo indicado en el Memorando Nro. GADMFO-PS-2025-0387, suscrito por el Ab. Luis Xavier Solís Tenesaca, Procurador Síndico del GADMFO;

En ejercicio de las atribuciones previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Por UNANIMIDAD:

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR el cambio de categoría de bien de dominio público a bien afectado al servicio público, el lote ubicado en el barrio 6 de diciembre, Lotización Elías Gavilánez, Manzana N° 24, Lote N° 1, identificado con clave catastral 2201500205049001, de conformidad con lo indicado en el Memorando Nro. GADMFO-PS-2025-0387 de 22 de abril de 2025, suscrito por el Ab. Luis Xavier Solís Tenesaca, Procurador Síndico del GADMFO.

Artículo. 2.- NOTIFICAR para los fines pertinentes con la presente resolución a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Planificación Institucional y Gestión del Desarrollo.





DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación.

RAZÓN: Siento por tal que la presente resolución fue tomada por UNANIMIDAD de los concejales y concejalas asistentes en Ordinaria Nro. 029-2025-ORD de Concejo Municipal realizada el martes veintinueve de abril del 2025. **LO CERTIFICO.** -

Abg. Iván Zambrano Cuenca.

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL (S) DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA**

