

RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-022

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

CONSIDERANDO:

- Que**, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”;
- 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 dispone que los gobiernos autónomos y 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;
- 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 numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manda que los gobiernos municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;



Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) manifiesta que: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno, para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria”;

Que, el artículo 7 del COOTAD, sobre la facultad normativa, prescribe que en ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

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 artículo 57 del COOTAD otorga al Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”;

Que, el segundo inciso del artículo 65 de la Ordenanza Sustitutiva de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Francisco de Orellana señala “... Los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, considerandos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no se reúnan estos requisitos no serán tramitados”;

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 artículo 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 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, Melitón 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, Melitón Eduardo Rodríguez Gaibor, José Luis Rodríguez Gaibor, Byron David Rodríguez Gaibor y Melitón 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 a realizar el catastro de la posesión efectiva del predio ubicado en el barrio 30 de Abril”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-1438 de fecha 15 de julio de 2025 se informa lo siguiente: “Informo 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 el 17 de noviembre de 2020 e inscrita el 19 de diciembre



de 2023; en cuanto a la propiedad horizontal —creada en nueve alícuotas— cinco (5) ya están escrituradas, correspondientes a las alícuotas 2, 3, 6, 7 y 9, quedando pendientes por tramitar el traspaso de dominio de las alícuotas 1, 4, 5 y 8”;

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-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 del bien inmueble...”;

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1126 de fecha 05 de septiembre de 2025, el Abg. Luis Xavier Solís, Procurador Síndico 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 qué se debe reformar en la ordenanza que declara de propiedad horizontal el bien inmueble, por lo que se solicita se identifique de acuerdo con la ordenanza lo que se requiere reformar”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2086 de fecha 11 de septiembre de 2025, como 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 Síndico 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,



recomienda que 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 se proceda 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 existen 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 febrero de 2015, indicando 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; y, b) emitir informe técnico con el detalle comparativo entre los linderos con errores 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 dicho documento”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-3075 de fecha 30 de diciembre de 2025 se concluye que ambos juegos de planos —los aprobados mediante Revisión y Aprobación de Planos N° 3459 y los correspondientes a la declaratoria de propiedad horizontal de fecha 10 de febrero de 2015— son congruentes en cuanto al dibujo técnico, manteniéndose inalterada la configuración arquitectónica del bien inmueble, evidenciándose que los errores corresponden al cuadro de linderos por errores de tipeo en medidas, áreas y descripción, por lo que se recomienda remitir el informe a la Secretaría de Concejo Municipal para continuar con el trámite correspondiente;

Que, mediante Memorando Nro. 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 Nro. GADMFO-SCM-2026-008 de fecha 12 de enero de 2026 se dispuso la conformación de una comisión conjunta para el 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, mediante MEMORANDO GADMFO-CM-CLCF-CDOT-2026-002 de 03 de febrero de 2026, el Ing. Paul Valladolid, Presidente de la Comisión Conjunta integrada por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización y la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, convocó a sesión extraordinaria realizada el día miércoles 04 de febrero de 2026 a las 10h00, con la finalidad de socializar y debatir el proyecto de ordenanza denominado “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 emite el INFORME 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”**”, mismo que en su parte pertinente señala. “En ejercicio de sus funciones, atribuciones y competencias, teniendo en cuenta las observaciones formuladas por los concejales miembros de la comisión, los criterios técnicos emitidos por los representantes de las unidades administrativas municipales competentes y en si, el contenido del texto 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” analizado durante la sesión del 04 de febrero de 2026, la COMISIÓN CONJUNTA conformada por la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN y COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL procede a emitir el INFORME FAVORABLE para que el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana conozca y resuelva en PRIMER DEBATE el mencionado proyecto de ordenanza.”;

Que, con fecha 5 de febrero de 2026 la Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel, alcaldesa del GADMFO, en uso de sus atribuciones notificó a los miembros del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana la CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA NRO. 009-2026-EXT. SESIÓN EXTRAORDINARIA, programada para el día viernes 6 de febrero de 2026; misma que en su TERCER PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución 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 emitido por la Comisión Conjunta;

Que, una vez puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana, el concejal **Miguel Ángel Sabando Varela** mocionó por su aprobación, para seguidamente ser apoyado por el concejal **Daniel Alberto Cedeño Fernández**;

Que, una vez calificada la moción descrita en el inciso previo, se procedió a tomar votación de la misma; finalmente, con 8 votos a favor, correspondiente a la totalidad de los miembros presentes en la Sesión 009-2026-EXT de 6 de febrero de 2026;

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 UNO. - 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.

ARTÍCULO DOS. - NOTIFICAR para los fines pertinentes con la presente resolución a: Concejo Municipal y Direcciones Municipales.

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 miembros del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana presentes en la Sesión Extraordinaria Nro. 009-2026-EXT, realizada el 6 de febrero de 2026. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

