

RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-023

**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, mediante memorando No. GADMFO-DOT-2026-027 de 12 de enero de 2026 el Arq. Willian Ramos, Director de Ordenamiento Territorial pone a consideración de la máxima autoridad del GADMFO el borrador de ordenanza denominado “LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA.”;

Que, mediante INFORME No. GADMFO-SCM-VIZC-2026-002 de fecha 13 de enero de 2026 se emitió el INFORME DE CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES DEL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA;

Que, mediante memorando No. GADMFO-SCM-2026-022 de fecha 15 de enero de 2026 se dispuso la conformación de comisión conjunta para análisis del proyecto de ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO 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 REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO 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 ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO 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 ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO 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 CUARTO PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-005 emitido por la Comisión Conjunta;

Que, una vez puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana, el concejal **Edgar Paul Valladolid Castillo** mocionó por su aprobación, para seguidamente ser apoyado por el concejal **Miguel Ángel Sabando Varela** y **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 ORDENANZA QUE REGULA LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-005 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

