



Ordenanza Nro. 09-2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales autonomía política, administrativa y financiera para ejercer sus competencias exclusivas en materia de planificación territorial, control del uso y ocupación del suelo y regulación de las edificaciones, dentro del marco del desarrollo sostenible, la gestión integral del riesgo y la seguridad de las personas.

En ejercicio de dichas competencias, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza reformativa a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Nro. 08-2021. Dentro de dicho cuerpo normativo se establecieron los requisitos para la obtención de permisos de construcción, incorporándose como requisito general el estudio geotécnico y de mecánica de suelos.

No obstante, la aplicación práctica de esta disposición ha evidenciado la necesidad de establecer criterios técnicos de proporcionalidad que permitan exigir dicho estudio únicamente en aquellos casos en que las características estructurales de la edificación o las condiciones geológicas del terreno lo hagan técnicamente necesario, evitando imponer cargas administrativas innecesarias a construcciones de bajo riesgo.

El Informe Técnico Nro. GADMPVM-PYT-2026-0143-I evidencia que la regulación vigente no distingue entre diferentes niveles de riesgo constructivo y realiza un análisis comparativo con diversos gobiernos autónomos descentralizados del país, verificando que la exigencia del estudio geotécnico generalmente responde a variables como altura de la edificación, uso del inmueble, características del suelo y condiciones geológicas. Asimismo, el informe destaca los eventos ocurridos en el cantón, particularmente el socavón producido por el colapso del sistema pluvial, como evidencia de la importancia de mantener este requisito para edificaciones o predios que representen riesgo estructural.

La presente reforma busca armonizar la normativa municipal con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), incorporando criterios objetivos y técnicos que permitan garantizar la seguridad estructural de las edificaciones sin afectar los principios constitucionales de eficiencia administrativa, proporcionalidad, razonabilidad y simplificación de trámites.

CONSIDERANDO:



Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay.”*;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

Que, el artículo 66, numeral 27, de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 27. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza. (...)”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece los principios que rigen la Administración Pública de la siguiente manera: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;

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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”*;

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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*;

Que, el artículo 264, numerales 1 y 2, de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. 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; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), entre otras funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece las siguientes: *“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; y, o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;”*

Que, el artículo 55, literal b), del COOTAD, establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”*

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD, establece: *“Al concejo municipal le corresponde: a) 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”;*

Que, el artículo 322 del COOTAD, establece: *“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.”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone que la regulación urbanística debe sustentarse en criterios técnicos orientados a garantizar la seguridad de las edificaciones y el adecuado aprovechamiento del suelo;

Que, la Norma Ecuatoriana de la Construcción constituye normativa técnica obligatoria para el diseño y ejecución de edificaciones en el territorio nacional;

Que, mediante el Informe Técnico Nro. GADMPVM-PYT-2026-0143-I, de fecha 15 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Diego Giuseppe Bonilla Anilema, Profesional del Área de Cálculo Estructural y Presupuesto, se presentó el correspondiente análisis y justificación técnica para la reforma del literal j) del artículo 263 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, determinando la necesidad de introducir criterios técnicos flexibles y proporcionales al riesgo constructivo para



la exigencia del estudio geotécnico y de mecánica de suelos, y recomendando exceptuar de dicha obligación a las edificaciones residenciales de un (1) nivel, con sistemas constructivos livianos y cubiertas no estructurales, que no presenten condiciones geológicas adversas;

Que, mediante el Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0077-I, de fecha 15 de junio de 2026, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, se emitió informe jurídico favorable respecto de la procedencia de la reforma del literal j) del artículo 263 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, concluyendo que la propuesta es jurídicamente viable por encontrarse dentro de las competencias normativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, estar amparada en los principios de razonabilidad y proporcionalidad regulatoria, y recomendando la remisión del expediente a la Comisión de Planificación y Presupuesto para el trámite legislativo correspondiente;

Que, mediante el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-038, de fecha 15 de julio de 2026, suscrito por los miembros de la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, se emitió criterio e informe favorable respecto del proyecto de ordenanza reformativa, al considerar que la propuesta cumple con los requisitos legales y recomendar que sea puesta a consideración del Pleno del Concejo Municipal para su análisis y resolución;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 240 de la Constitución y 57 literal a) del COOTAD, expide:

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN
DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN
PEDRO VICENTE MALDONADO, NRO. 08-2021.**

Artículo 1.- Sustitúyase el literal j) del artículo 263 por el siguiente texto:

j) Estudio geotécnico y de mecánica de suelos, elaborado conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en cualquiera de los siguientes casos:

1. Edificaciones de dos (2) o más niveles.
2. Edificaciones de un (1) nivel que contemplen losas de hormigón armado como parte de su sistema estructural.
3. Edificaciones destinadas a uso distinto al residencial unifamiliar.
4. Cuando el predio presente condiciones geotécnicas desfavorables o riesgos identificados.
5. Ampliaciones que impliquen incremento de cargas o adición de niveles.

Se exceptúan de esta obligación las edificaciones residenciales unifamiliares de un (1) nivel construidas con sistemas estructurales livianos y cubiertas no estructurales, siempre que el



predio no presente condiciones geotécnicas adversas ni se encuentre ubicado en zonas de riesgo.

Sin perjuicio de las excepciones previstas en este artículo, el profesional responsable del diseño estructural o la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrán exigir la realización del estudio geotécnico cuando, con fundamento técnico debidamente motivado, identifiquen incertidumbre respecto del comportamiento del suelo o condiciones que puedan comprometer la estabilidad de la edificación.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial actualizará los formularios, manuales técnicos, instructivos y procedimientos administrativos para la aplicación de la presente reforma dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir de su publicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Los trámites de permisos de construcción iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ordenanza y que aún no cuenten con resolución administrativa podrán acogerse a las disposiciones previstas en esta reforma cuando ello resulte más favorable al administrado y no afecte la seguridad estructural de la edificación.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los quince días del mes de octubre del dos mil veintiséis.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY ROBERTH
ARROBO ARROBO**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE BENITO
CASTILLO
RODRIGUEZ**

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el Pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE**



LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, NRO. 08-2021, en dos sesiones de fecha 23 de julio de 2026 y 15 de octubre de 2026, en primer y segundo debate, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida al Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 21 de octubre de 2026.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE BENITO
CASTILLO
RODRIGUEZ**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

DR. FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, NRO. 08-2021**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- 21 de octubre de 2026.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY ROBERTH
ARROBO ARROBO**

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 21 de octubre de 2026.- **CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE BENITO
CASTILLO
RODRIGUEZ**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL