



## Ordenanza No. 23-2025

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

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza Reformatoria tiene como finalidad armonizar las disposiciones cantonales sobre fraccionamiento de suelo rural con los principios constitucionales de equidad, justicia social, protección prioritaria a los grupos de atención especial y aplicación del principio pro persona, consagrados en la Constitución de la República del Ecuador.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, en ejercicio de su autonomía política, administrativa y financiera reconocida en los artículos 238 y 264 de la Constitución, tiene la potestad legislativa para dictar normas de carácter general dentro de su jurisdicción, con el fin de garantizar una administración pública eficiente, humana y orientada al servicio de la colectividad.

El artículo 237 de la *Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado*, establece una restricción temporal de diez años para la realización de un segundo fraccionamiento rural. Si bien esta disposición busca ordenar el uso y ocupación del suelo, prevenir la fragmentación indiscriminada de predios y promover una adecuada planificación territorial, su aplicación estricta puede generar situaciones de injusticia o afectación de derechos en casos excepcionales de carácter social o humanitario.

En casos concretos, se han presentado solicitudes de fraccionamiento por parte de personas adultas mayores, en los cuales se evidencian situaciones particulares que merecen un tratamiento diferenciado. Conforme a los informes técnicos y jurídicos emitidos por las dependencias competentes, se trata de propiedades que ya fueron objeto de un primer fraccionamiento; sin embargo, la condición actual de vulnerabilidad de sus propietarios, debido a su avanzada edad y a la necesidad urgente de obtener recursos económicos para su subsistencia, justifica una reconsideración excepcional del plazo establecido en la normativa vigente.

La Constitución de la República, en su artículo 35, reconoce a las personas adultas mayores como grupo de atención prioritaria, estableciendo que recibirán un trato preferente y especializado en los ámbitos público y privado. Asimismo, el principio pro persona, recogido en el artículo 11 numeral 5, impone a las autoridades la obligación de interpretar y aplicar las normas de la manera más favorable a la protección efectiva de los derechos humanos.

En este sentido, la presente reforma no constituye una excepción arbitraria ni implica una vulneración a los principios de planificación territorial, sino que introduce un mecanismo de flexibilidad normativa que garantiza la protección de derechos sin comprometer el ordenamiento del territorio cantonal. Por tanto, busca dotar al Gobierno Municipal de una herramienta jurídica adecuada para equilibrar la seguridad jurídica y la justicia social, asegurando que la normativa local se aplique con humanidad, proporcionalidad y respeto a la dignidad de las personas.

#### **CONSIDERANDO:**

- Que,** los numerales 2 y 4 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que el sector público comprende entre otros a: “*2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.*”
- 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, prescribe: “*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 otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “*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 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.*”
- Que,** el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que: “*el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos (...)*”
- Que,** el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dispone que “*Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.*”
- Que,** el artículo 9, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano, dispone: “*Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente. b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto. c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente. d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas. e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan. f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes*



*de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos. g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración”.*

- 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, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden*”
- Que,** el artículo 55 del COOTAD establece las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, específicamente la de regular y controlar el uso del suelo urbano y rural;
- Que,** el artículo 57 del COOTAD, en su literal t) establece que es atribución del Concejo Municipal: “*Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa*”
- Que,** la Ordenanza Nro. 12-2025, en el artículo 51, sustituyó el texto del artículo 237 de la Ordenanza Nro. 08-2021, estableciendo nuevos requisitos y condiciones para el fraccionamiento de suelo rural.
- Que,** la Codificación de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021, en su artículo 237: regula los fraccionamientos rurales, estableciendo área mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, posibilidad de subdivisión en hasta 10 lotes, y prohíbe un segundo fraccionamiento antes de 10 años.
- Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0061-I, de fecha 02 de octubre de 2025, suscrito por el Mgs. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, concluye que las propuestas de reforma al Artículo 51 de la Ordenanza Nro. 12-2025, relativas al artículo 237 sobre fraccionamientos en zona rural, son jurídicamente procedentes y favorables, al encontrarse enmarcadas dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Municipal, no vulnerar disposiciones superiores, mejorar la claridad normativa, fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la función social y productiva del suelo rural; y que, en consecuencia, se recomienda emitir dictamen favorable, consensuar un texto de reforma para su debate en el Concejo Municipal y establecer las disposiciones necesarias para regular los fraccionamientos de manera que respeten las condiciones mínimas y máximas previstas, asegurando la productividad del suelo y los derechos de los propietarios.



**Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0247-I, de fecha 02 de octubre de 2025, la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, señala que, dado que la Ordenanza reformada fue aprobada en marzo de 2025 y se encuentra actualmente vigente, la realización de una nueva reforma en el mismo período de gestión requiere la existencia de causas excepcionales debidamente fundamentadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), a fin de garantizar la coherencia normativa y el estricto cumplimiento del principio de legalidad y seguridad jurídica.

**Que,** en sesiones extraordinarias desarrolladas el 1 y 3 de octubre de 2025, la Comisión de Legislación y Fiscalización, mediante el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-035, concluyó que, tras un análisis pormenorizado de la documentación adjunta y tomando en cuenta los criterios técnicos y legales, la reforma del artículo 237 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, relacionada con los fraccionamientos de predios en zona rural, contiene el fundamento legal suficiente para que el Concejo Municipal proceda a su análisis y eventual aprobación, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 326 del COOTAD y 30 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República; y, artículos 7, 57 literales a) y x), y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA:**

**REFORMA DEL ARTÍCULO 237 DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE  
LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN  
PEDRO VICENTE MALDONADO, RELACIONADA CON LOS  
FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN ZONA RURAL**

**Artículo 1.- Sustitúyase el contenido del inciso final del artículo 237 por el siguiente texto:**

Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) de manera que garantice su condición productiva, hasta un máximo de 10 lotes. Pudiendo realizarse nuevos fraccionamientos respecto al mismo predio después de diez (10) años y bajo las mismas condiciones.

Los lotes fraccionados no podrán ser subdivididos a menor área y no se podrá destinar a la construcción de viviendas, excepto por motivo de herencias a muerte de su titular; los lotes producto de este tipo de fraccionamientos no podrán ser inferiores a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, 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 treinta días del mes de octubre del dos mil veinticinco.

**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 **REFORMA DEL ARTÍCULO 237 DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RELACIONADA CON LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN ZONA RURAL**, en dos sesiones de fecha 16 y 30 de octubre de 2025, 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 voto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 05 de noviembre de 2025.-  
**LO CERTIFICO.**

**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, SANCIÓN expresamente el texto de la **REFORMA DEL ARTÍCULO 237 DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RELACIONADA CON LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN ZONA RURAL**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 05 de noviembre de 2025.

**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, 05 de noviembre de 2025.- **CERTIFICO.**

**Ab. José Benito Castillo Rodríguez**  
**SECRETARIO GENERAL**