



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

### Resolución Legislativa Nro. 048-SG-GADMPVM-2025

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: “*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 240 de la Constitución, 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, numeral 1) de la Constitución, establece: “*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.*”;
- Que,** el Artículo 264, numeral 2) de la Constitución, dispone: “*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*”;
- Que,** el Artículo 376 de la Constitución, establece: “*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.*”;
- Que,** el Artículo 54, el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante la COOTAD), señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “*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, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: *“b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;
- Que,** el Artículo 57, literal a) del COOTAD, sobre las atribuciones del concejo municipal, al concejo municipal le corresponde: *“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 84 del COOTAD, establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;
- Que,** el Artículo 87, literal a) del COOTAD, dispone: *“Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”*;
- Que,** el Artículo 472 del COOTAD, determina: *“Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”*;
- Que,** el Artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante la LOTUGS) establece: *“Derecho a edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”*;
- Que,** el Artículo 11, numeral 11 de la LOTUGS, dispone: *“Alcance del componente de ordenamiento territorial.- Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos*



*Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;*

**Que,** el Artículo 32 de la LOTUGS, define: *“Planes parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.”;*

**Que,** el Artículo 57 de la LOTUGS, establece: *“Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;*

**Que,** el Artículo 64 de la LOTUGS, determina lo siguiente: *“Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa*



*será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico. Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.”*

- Que,** el Artículo 79 de la LOTUGS, establece: *“Permiso de edificación. - Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.”;*
- Que,** el Artículo 11 del Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (más adelante Reglamento de la LOTUGS) sobre el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;*
- Que,** el Artículo 12 del Reglamento de la LOTUGS, establece: *“Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos*



*participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.”;*

- Que,** el Artículo 19 del Código Orgánico del Ambiente, establece: *“Sistema Único de Información Ambiental.- El Sistema Único de Información Ambiental es el instrumento de carácter público y obligatorio que contendrá y articulará la información sobre el estado y conservación del ambiente, así como de los proyectos, obras y actividades que generan riesgo o impacto ambiental. Lo administrará la Autoridad Ambiental Nacional y a él contribuirán con su información los organismos y entidades del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental y del Estado en general, así como las personas, de conformidad con lo previsto en este Código y su normativa secundaria. El Sistema Único de Información Ambiental será la herramienta informática obligatoria para la regularización de las actividades a nivel nacional. Este instrumento se articulará con el Sistema Nacional de Información. Su funcionamiento se organizará bajo los principios de celeridad, eficacia, transparencia y mejor tecnología disponible. Los institutos de servicios e investigación de defensa nacional proveerán a dicho Sistema toda la información cartográfica que generen, con la finalidad de contribuir al mantenimiento, seguridad y garantía de la soberanía e integridad territorial.”*
- Que,** el Artículo 160 del Código Orgánico del Ambiente, señala: *“Del Sistema Único de Manejo Ambiental.- El Sistema Único de Manejo Ambiental determinará y regulará los principios, normas, procedimientos y mecanismos para la prevención, control, seguimiento y reparación de la contaminación ambiental. Las instituciones del Estado con competencia ambiental deberán coordinar sus acciones, con un enfoque transectorial, a fin de garantizar que cumplan con sus funciones y de asegurar que se evite en el ejercicio de ellas superposiciones, omisiones, duplicidad, vacíos o conflictos. La Autoridad Ambiental Nacional ejercerá la rectoría del Sistema Único de Manejo Ambiental, en los términos establecidos en la Constitución, este Código y demás normativa secundaria. Las competencias ambientales a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se ejercerán de forma coordinada y descentralizada, con sujeción a la política y normas nacionales de calidad ambiental.”;*
- Que,** el Artículo 162 del Código Orgánico del Ambiente, dispone: *“Obligatoriedad.- Todo proyecto, obra o actividad, así como toda ampliación o modificación de los mismos, que pueda causar riesgo o impacto ambiental, deberá cumplir con las disposiciones y principios que rigen al Sistema Único de Manejo Ambiental, en concordancia con lo establecido en el presente Código.”;*
- Que,** el Artículo 172 del Código Orgánico del Ambiente, establece: *“Objeto.- La regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales. Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse.”*



- Que,** Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que Contiene los Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción (más adelante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020), en su artículo 3 dispone: *“Ámbito de aplicación. - El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.”*
- Que,** el Artículo 3, literal b) de la **Resolución Nro. 009-CTUGS-2020**, establece: *“Habilitación del suelo.- Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales o metropolitanas correspondientes. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones: b. Autorizaciones para edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación. Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores: 1. Autorización de intervenciones constructivas menores.- Es el documento habilitante que el GADM otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y, 2. Autorización de intervenciones construcciones mayores.- Es la autorización emitida por el GADM dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.”*
- Que,** la Resolución **Nro. 016-CTUGS-2025** del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que Reforma la Resolución Nro. 009-Ctugs-2020, que Establece los Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción, en su artículo 53, señala: *“De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite: a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM. b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero*



presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación. c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado). d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado. f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso). g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes. h) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año. i) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto. j) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción. k) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso). l) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes. m) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente. n) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo. o) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.”

**Que,** el Acuerdo Ministerial No. 214 del Ministerio de Agricultura y Ganadería mediante el cual se Establece el Procedimiento para la Gestión del Cambio de Uso del Suelo, en su artículo 3 establece: “De los requisitos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos: 1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo. El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros. 2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo. El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar. 3. Información cartográfica digital del Plan de



*Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf). 4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional. 5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas. 6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante. 7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.”*

- Que,** el Artículo 4 del Decreto Ejecutivo 445, de noviembre del 2024, al reformar la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la LOOTUGS, dispuso que las autoridades electas para el periodo 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y en el caso de los GADs Municipales y Metropolitano, además sus planes de uso y gestión del suelo, hasta el 31 de marzo del 2025.
- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0180-M, de fecha 19 de marzo de 2025, suscrito por la Arquitecta Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita se continúe con el trámite correspondiente para la revisión y aprobación de la propuesta de reforma a la ordenanza “Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado NO 08-2021”
- Que,** a través de Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0013-I, de fecha 20 de marzo de 2025, suscrito por el Abogado Mauricio Lorenzo Vera Ayora, luego de exponer el fundamento legal y los antecedentes concluye: *“Con el respeto a los componentes estructurantes que durante los 12 años de vigencia no se pueden reformar o actualizar sin la debida motivación y autorización del órgano competente como la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, es necesario hacer los ajustes técnicos y normativos para dar una respuesta a la problemática encontrada por el referido equipo en el diagnóstico realizado. La propuesta de reforma a la ordenanza, incorpora normativa legal superior actualizada y da respuesta a la problemática más acuciante que hasta la fecha hemos detectado en esta administración, debido a la forma y modo como se aprobó por parte de las autoridades anteriores. De acuerdo al Art. 11 del Reglamento de la LOOTUGS, es necesario aprobar mediante ordenanza, tanto la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como los ajustes al PUGS.”* Para finalmente recomendar lo siguiente: *“1) Una vez que el Consejo Cantonal de Planificación ha emitido su criterio de conformidad tanto en la actualización del PDOT como del PUGS, remitir a la Comisión de Planificación y Presupuesto la reforma a la ordenanza del PUGS Nro. 08-2021, para el respectivo informe previo a los dos debates en el pleno del Concejo Municipal. 2) Analizar y aprobar en segundo y definitivo debate la ordenanza que actualiza el PDOT, incluyendo como un capítulo adicional los ajustes que a través de*



*reforma se proponen respecto al PUGS, de manera que cumplamos el plazo máximo establecido en el Decreto Ejecutivo 445, para reportar la información en el portal de la SOT y evitemos incumplimientos que serán sancionados con efectos de repetición a los servidores públicos que no cumplamos en forma conjunta o individual. 3) Socializar a través de los medios electrónicos de forma inmediata el informe técnico jurídico realizado por el equipo contratado, así como cumplir con la socialización presencial una vez aprobado el primer debate, acogiendo la participación ciudadana en todo este procedimiento técnico y legislativo”*

- Que,** en Sesión Extraordinaria del día 20 de marzo de 2025 del Consejo Cantonal de Planificación, emite la Resolución CCPPVM-001-2025 mediante el cual emite resolución favorable del informe técnico y jurídico respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Pedro Vicente Maldonado.
- Que,** a través del Memorando Nro. GADMPVM-SEG-2025-0069-M, de fecha 20 de marzo de 2025, Secretaría General remite el Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0013-I con la documentación correspondiente a la propuesta de reforma a la "Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021" a los integrantes de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio.
- Que,** la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, en Sesión Ordinaria de fecha lunes 24 de marzo de 2025, actuando en consenso y amparada en lo dispuesto en los artículos 326 del COOTAD y 30 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, tras realizar un análisis detallado de la documentación adjunta y considerar los criterios técnicos y legales, concluye que la Reforma a la “*Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021*” cuenta con el sustento legal y técnico necesario para que el Concejo Municipal proceda a su análisis y aprobación. Para finalmente realizar las siguientes recomendaciones: “**1) Declarar procedente la reforma a la “Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021”, reconociendo su importancia para la adecuación normativa y técnica requerida; 2) Solicitar al Concejo Municipal la aprobación de esta reforma en los términos propuestos, a fin de garantizar el cumplimiento de las normativas legales superiores, así como la resolución de problemáticas identificadas en la aplicación del plan actual; 3) No sustituir el contenido del artículo 70 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado por el propuesto en el artículo 12 del presente proyecto de reforma. En su lugar, se recomienda mantener vigente su texto original; 4) Modificar el artículo 18, inciso segundo del proyecto, para que las subdivisiones urbanas y rurales sean aprobadas mediante resolución legislativa del Concejo Municipal, en lugar de una resolución**



administrativa de la máxima autoridad ejecutiva del GAD lo cual este cambio permitirá garantizar la transparencia y fomentar el debate necesario para un adecuado ordenamiento territorial; 5) Modificar el artículo 30 del proyecto para sustituir el término “junta de usuarios” por “Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado” Esta modificación se fundamenta en que la Junta Administradora es una entidad que dispone de su propio estatuto y reglamento, y está bajo la supervisión y control de organismos competentes como el SENAGUA y el ARCA; 6) Mantener el texto del literal n) del artículo 32 del presente proyecto, relativo a la exigencia de presentar una garantía para construcciones, incorporando la posibilidad de que los interesados puedan optar por diferentes modalidades según su preferencia. Asimismo, aceptar modalidades alternativas de garantías, tales como pólizas, cheques certificados, letras de cambio o pagarés a la orden, los cuales se harán efectivos únicamente en casos de incumplimiento. Esta flexibilidad permitirá que el proceso sea más accesible y equitativo, al tiempo que se asegura el cumplimiento de las normativas vigentes; 7) Que, para el segundo y definitivo debate, el PDOT y el PUGS sean aprobados de manera conjunta, conforme al artículo 11 del Reglamento de la LOTUGS y las demás disposiciones normativas establecidas para el efecto. Esta medida tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de los procesos legales y fomentar una planificación territorial integral y coherente; 8) Antes del segundo y definitivo debate, realizar un proceso de socialización con la comunidad en general para fomentar su participación activa. Este enfoque garantizará el cumplimiento de los principios de transparencia y corresponsabilidad, fortalecerá la legitimidad del proceso y asegurará que las decisiones tomadas reflejen las necesidades e inquietudes de la ciudadanía; 9) Que, una vez aprobada en segundo y definitivo debate la ordenanza que aprueba la Actualización del PDOT 2024-2044 y la reforma a la “Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021”, se proceda de inmediato a cargar esta información en el sistema de la SOT. Este procedimiento garantizará el cumplimiento de los plazos establecidos y permitirá evitar posibles multas o sanciones administrativas por incumplimiento.”

**Que,** el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, se declaró constituido en la Sesión Inaugural celebrada el 14 de mayo de 2023, de conformidad al artículo 317 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”;

**Que,** el 25 de marzo de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Extraordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: “4.- **PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2021.**”



El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, previo análisis, debate y consideraciones en uso de las facultades establecidas en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización “COOTAD”, por unanimidad,

**RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Aprobar en primer debate el Proyecto de Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021.

Dado y firmado en Sesión Extraordinaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-**

*Abg. José Benito Castillo Rodríguez*  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMPVM**