



**MEMORANDUM**

**Nº:** MEM-26-CV-22  
**Para:** ALCALDIA-(ALC)  
**De:** CONCEJAL - VALAREZO FERNANDEZ HUGO PATRICIO-(CV)  
**Fecha:** 6 de Diciembre de 2022  
**Asunto:** Proyecto de reforma a la "Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado".

Señor Alcalde sírvase encontrar adjunto a la presente 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", en dicho documento consta la exposición de motivos, así como también todos los cambios propuestos a la ordenanza existente, por lo expuesto solicito a su autoridad autorice el trámite correspondiente del presente proyecto.

Particular que expongo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Hugo Patricio Valarezo Fernández  
CONCEJAL DEL CANTÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

**RECIBIDO**

08 DIC 2022

SECRETARIA DE COMISIONES

Firma: ..... Hora: 12:16

SUH-1530-ALC-22

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO  
ALCALDIA RECIBIDO

06 DIC 2022

Firma Rocio hora 16:51

SUH-1576-SG-22  
Señor Jefe, remitir a la  
Comisión de Legislación y Fiscalización  
y solicita los informes  
8-12-2022



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

RECIBIDO

08 DIC 2022

SECRETARIA GENERAL

Firma: ..... Hora: 10:31

Secretaría General  
el Comité y Proceso  
Comis(2022-12)

**PROYECTO 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**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ordenanza denominada: "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO No 08-2021**" contiene varias disposiciones cuyo procedimiento, para la aplicación de sanciones no está claramente detallado.

La Ordenanza en mención no contiene normativa que permita desarrollar un proceso de regularización de predios que no cumplen con el área mínima sin embargo están en posesión de los propietarios desde hace varios años.

La Ordenanza no establece lineamientos claros para el desarrollo de asentamientos humanos en Régimen Especial.

El mismo cuerpo legal no establece mecanismos de control, prohibición y sanción en subdivisiones de lotes ubicados en el sector rural, considerados como fraccionamientos agrarios.

Por lo expuesto, urge la necesidad de reformar dicha ordenanza de manera que guarde conformidad con la normativa vigente y estipule de forma precisa los procedimientos a seguir en fraccionamientos urbanos y rurales.

**CONSIDERANDOS**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia 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. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

**Que**, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Regular y controlar las ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO Nro. 08-2021 ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO. Página 2 de 122 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, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón";

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el literal 3 del art. 11, afirma que "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;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el art. 11, literal 3, segundo inciso establece que "Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno";

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE:**

### **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"**

**Art. 1.-** Sustitúyase el contenido del Art. 237 de la Ordenanza por el siguiente contenido:

"Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m<sup>2</sup> de manera que garantice su condición productiva, por una sola vez y en un máximo de 20 lotes. Pudiendo realizarse un segundo fraccionamiento del predio después de 10 años. 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; para el efecto la Dirección de Planificación, a más de los requisitos que exige la normativa vigente solicitará la Posesión Efectiva del predio, los lotes producto de éste tipo de fraccionamientos no podrá ser inferior a 1.000 metros cuadrados.

**Art. 2.-** Incorpórese una disposición transitoria con el siguiente contenido:

"Los lotes que no cumplan con la normativa de zonificación exigida y que están en posesión (contar con una edificación) y que fueron divididos antes de la aplicación de la presente normativa (24 de mayo de 2018), se acogerán a un proceso de regularización dentro del plazo de 1 año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, los requisitos y procedimientos lo establecerá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial."

**Art. 3.-** Incorpórese después del contenido del Art. 128 un nuevo Art. con el siguiente contenido:

**"Fraccionamientos especiales para uso compartido.-** Este tipo de proyectos se establecen específicamente en zonas adjuntas al límite de la zona de expansión urbana. La finalidad es de uso compartido entre vivienda, agrícola y/o artesanal. Aplica solo para el Régimen Especial de Comunas de conformidad con lo que establece la Ley de Comunas en su artículo 17 de las Atribuciones del Cabildo, literal e y f. Los requisitos que deben presentar las comunas son: a más de las establecidas en la normativa para fraccionamientos de acuerdo al **Artículo 237 Informe para fraccionamientos agrícolas.**"

**Las siguientes:**

- Informe de factibilidad del Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Acuerdo Ministerial de creación de la comuna.
- Nombramiento del cabildo.
- Acta de la Asamblea General en la cual los Comuneros deciden realizar un fraccionamiento especial para uso compartido.
- Copia del Estatuto de la Comuna.

*entre vector que regula la Organización de las comunas y fraccionamientos*

**Art. 4.-** Sustitúyase el Art. 291 por el siguiente contenido:

**Procedimiento para la aplicación de las sanciones:**

- Las unidades técnicas del Gobierno Municipal realizarán las inspecciones pertinentes que permitan sustentar el proceso administrativo sancionatorio correspondiente.

- El proceso administrativo sancionatorio iniciará una vez que se emita el informe de la Dirección de Planificación y sea remitido a la Dirección de Asesoría Jurídica.
- la Dirección de Asesoría Jurídica en un plazo de 15 días iniciarán el proceso sancionatorio; para el efecto elaborarán el dictamen y remitirán el proceso al Alcalde /Alcaldesa para que emita la resolución correspondiente
- Ésta resolución con sus documentos habilitantes deberán ser remitidos a la Dirección Financiera para que a través del área de rentas se emita el título de crédito correspondiente.