



Ordenanza 07-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en ejercicio de su autonomía política, administrativa y financiera, tiene la responsabilidad de administrar eficientemente los bienes inmuebles de propiedad municipal, procurando su aprovechamiento sostenible en beneficio del interés público.

La Ordenanza Nro. 07-2022, que regula el arrendamiento de bienes inmuebles municipales, establece parámetros generales para la determinación del canon de arrendamiento, entre ellos un porcentaje equivalente al 0,5% del avalúo de la construcción, con un incremento anual del 5%, además de una garantía equivalente a dos cánones de arrendamiento.

Sin embargo, la experiencia administrativa ha evidenciado que estos parámetros resultan poco adecuados para bienes inmuebles con vocación turística, como es el caso del Balneario Río Caoní, cuyo contrato de arrendamiento fue terminado anticipadamente debido a la imposibilidad económica de sostener los costos operativos derivados de la aplicación de la fórmula establecida en la ordenanza vigente.

Esta situación evidencia la necesidad de establecer un régimen diferenciado para los bienes municipales destinados a actividades turísticas, que permita fomentar la inversión privada, dinamizar la economía local, promover el desarrollo turístico del cantón y garantizar el uso eficiente de los activos municipales.

En este sentido, resulta conveniente incorporar en la normativa municipal una categoría especial de arrendamiento denominada “locales de uso turístico”, con condiciones diferenciadas en cuanto al cálculo del canon, garantía y obligaciones contractuales, sustentadas en informes técnicos emitidos por las dependencias municipales competentes.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) 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, 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 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 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 Art. 323 del Reglamento de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: *“Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante.*

Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad.”;

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 el artículo 460 del COOTAD, establece: “(...) *Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social. (...)*”;

Que, la Sección IV “Del Arrendamiento de Bienes Inmuebles” de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece el régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuando el Estado o las instituciones públicas actúan en calidad de arrendadoras o arrendatarias, remitiendo su regulación a las normas previstas en el Reglamento General de dicha Ley;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-DAD-2026-0396-M de fecha 13 de marzo de 2026, la Dirección Administrativa Encargada remitió el Proyecto de Reforma a la Ordenanza Nro. 07-2022 para Arrendamientos de Bienes Inmuebles del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, sustentado en los informes del área de Turismo que recomiendan la incorporación de criterios específicos y la categoría de locales para “actividades turísticas” para dinamizar la infraestructura municipal;

Que, mediante Informe Jurídico Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0058-I, de fecha 29 de septiembre de 2025, suscrito por Mgs. Mauricio Vera Ayora, Procurador Síndico de la institución, concluye que es jurídicamente viable establecer una categoría diferenciada de arrendamiento para bienes inmuebles municipales destinados a uso turístico;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-027 de fecha 19 de mayo de 2026, la Comisión Permanente de Legislación y Fiscalización emitió criterio favorable respecto al Proyecto de Reforma a la Ordenanza Nro. 07-2022 para Arrendamientos de Bienes Inmuebles del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, concluyendo que la propuesta cumple con los requisitos legales y reglamentarios para su respectivo análisis y resolución por parte del Pleno del Concejo Municipal.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA NRO. 07-2022 PARA
ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO**



Artículo 1.- Refórmese el numeral 2 del artículo 4 de la Ordenanza Nro. 07-2022, incorporando una nueva categoría denominada: “Locales para actividades turísticas”, quedando la tabla de porcentajes de la siguiente manera:

TIPO DE LOCAL	PORCENTAJE DE COBRO	INCREMENTO
Locales de instituciones financieras	5% del avalúo de la construcción	5% cada año
Locales varios	0,5% del avalúo de la construcción	5% cada año
Locales para actividades turísticas.	0,25% del avalúo de la construcción	5% cada año

Se entenderán como locales de uso de para actividades turísticas aquellos bienes inmuebles municipales destinados a la prestación de servicios turísticos, recreativos, gastronómicos o de esparcimiento, tales como balnearios, centros recreativos, paraderos turísticos u otros similares, cuya vocación turística sea determinada mediante informe técnico emitido por la Dirección competente.

Artículo 2.- Refórmese el artículo 9 de la Ordenanza Nro. 07-2022, agregando un inciso final con el siguiente texto: “*Para los bienes inmuebles municipales destinados para actividades turísticas, la garantía previa a la suscripción del contrato será equivalente a un canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal pueda exigir garantías adicionales cuando la naturaleza del contrato así lo requiera.*”

Artículo 3.- En el artículo 20, a continuación del literal c) de la Ordenanza Nro. 07-2022 agréguese el siguiente literal:

“d) En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles municipales destinados para actividades turísticas, los arrendatarios deberán cumplir, además, con las siguientes obligaciones:

1. Mantener y conservar adecuadamente el bien inmueble municipal objeto del arrendamiento;
2. Ejecutar las inversiones mínimas o mejoras en las instalaciones que se establezcan en el respectivo contrato;
3. Garantizar la prestación continua y adecuada del servicio turístico conforme al objeto del arrendamiento; y,
4. Promover la sostenibilidad ambiental y el uso responsable de los recursos naturales.

Estas obligaciones deberán constar expresamente en los pliegos del proceso de arrendamiento y en el respectivo contrato.”



Artículo 4.- A continuación de la Disposición General Tercera de la Ordenanza Nro. 07-2022, agréguense las siguientes disposiciones generales:

CUARTA.- La Dirección Administrativa – Financiera, en coordinación con la Dirección de Servicios Básicos, a través de la Unidad de Gestión Ambiental y Turismo, emitirá los informes técnicos correspondientes mediante los cuales se determinará qué bienes inmuebles de propiedad municipal podrán ser considerados como bienes destinados para actividades turísticas, para efectos de la aplicación de la presente ordenanza.

QUINTA.- Facúltase a la celebración de convenios de bienes de uso de dominio público con organizaciones que promuevan la recreación, el turismo, el deporte, la cultura y las costumbres propias de la identidad Pedrovicentina.”

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Reformatoria entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y en el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los nueve días del mes de julio de 2026.

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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA NRO. 07-2022 PARA ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO**, en dos sesiones de fecha 18 de junio de 2026 y 09 de julio 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, 17 de julio de 2026.- 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, SANCIONO expresamente el texto de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA NRO. 07-2022 PARA ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 17 de julio de 2026.

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, 17 de julio de 2026.- CERTIFICO.-

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL