



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

### Resolución Legislativa Nro. 049-SG-GADMPVM-2026

#### CONSIDERANDO:

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.”*;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal 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”*;

Que, el artículo 57 del COOTAD, establece, entre las atribuciones del Concejo Municipal, las siguientes: *“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; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute (...)”*;

Que, el artículo 137 del COOTAD señala: *“Las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales establecidas por las autoridades correspondientes. Los servicios que se presten en las parroquias rurales se deberán coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados de estas jurisdicciones territoriales y las organizaciones comunitarias del agua existentes en el cantón. (...)”*;

Que, el artículo 583 del COOTAD señala: *“El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma: En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagarán el*



*valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes. Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil. Cuando se trate de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas.”*

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, señala: “*Servicios públicos básicos.- Para efectos de esta Ley, se considerarán servicios públicos básicos, los de agua potable y saneamiento ambiental relacionados con el agua. La provisión de estos servicios presupone el otorgamiento de una autorización de uso. El saneamiento ambiental en relación con el agua comprende las siguientes actividades: 1) Alcantarillado sanitario: recolección y conducción, tratamiento y disposición final de aguas residuales y derivados del proceso de depuración; y, 2) Alcantarillado pluvial: recolección, conducción y disposición final de aguas lluvia.”;*

Que, el artículo 143 de la Ordenanza que Aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 07-2018, señala: “*Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos: (-) Vías afirmadas y lastradas; (-) Aceras y bordillos. Cunetas; (-) Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios; (-) Sistema de Agua Potable; (-) Sistema de alcantarillado sanitario; (-) Redes de energía eléctrica. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad. El alcantarillado pluvial y el sanitario constituyen sistemas independientes sin interconexión posible, los gobiernos autónomos descentralizados municipales exigirán la implementación de estos sistemas en la infraestructura urbanística. (...);*

Que, el 01 de diciembre de 2021, el Concejo Municipal expidió la Ordenanza Nro. 18-2021, de Aprobación de la Urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”;

Que, mediante Resolución emitida por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, de fecha 29 de marzo de 2023, a las 16h50, la autoridad competente resolvió: “(...) 1. *Habiéndose cumplido con los requisitos exigidos en la ley y la resolución de fecha 29 de diciembre de 2022, a las 16h40, de aprobación de planos y al no existir inconvenientes de orden técnico, SE RECEPTAN LAS OBRAS de captación, conducción, almacenamiento y distribución, así como los tanques biodigestores sépticos para el tratamiento de las aguas servidas en cada vivienda construidas, por guardar conformidad con los diseños debidamente aprobados y cumplir con las especificaciones y normas técnicas, garantizando la estabilidad*



*de las obras (...) Luego de la construcción de la urbanización y las obras de infraestructura de agua potable y saneamiento, se entregará a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado, para la prestación de este servicio público....”;*

Que, conforme al Informe Nro. 0018, de fecha 18 de junio de 2024, emitido por la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, se ha determinado la necesidad de reformar la Ordenanza Nro. 18-2021, que regula la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, al evidenciarse inconsistencias normativas, particularmente la exoneración indebida del urbanizador respecto de la ejecución del sistema sanitario, en contravención de la normativa urbanística vigente; así como la inexistencia de un acta válida de entrega-recepción de las obras, lo que hace necesario establecer plazos, mecanismos de control y garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones; manteniéndose el sistema aprobado de tratamiento de aguas residuales mediante biodigestores conforme al principio de seguridad jurídica; y siendo necesario garantizar el debido proceso mediante la notificación al urbanizador, a fin de que ejerza su derecho a la defensa y cumpla con la presentación de la propuesta técnica y económica correspondiente, en protección del interés público y en observancia de la normativa de ordenamiento territorial vigente.

Que, el Concejo Municipal, mediante Resolución Legislativa Nro. 105-SG-GADMPVM-2025, adoptada en sesión extraordinaria de fecha 31 de julio de 2025, resolvió: “Dejar sin efecto la Resolución Legislativa Nro. 026-SG-GADMPVM-2023, emitida por el Concejo Municipal de la Administración 2019-2023, mediante la cual se autorizó la recepción provisional de las obras de infraestructura de la Urbanización ‘Quintas Vacacionales MAPIA’, por no haberse cumplido íntegramente con las obligaciones establecidas en la Ordenanza Nro. 18-2021 y la normativa aplicable”;

Que, mediante Informe Técnico Nro. 01-EPS-DAPA-2025, de fecha 20 de agosto de 2025, suscrito por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, se realizó la inspección, revisión y análisis de las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, concluyéndose, entre otros aspectos, que las obras de agua potable y alcantarillado pluvial presentan ejecución conforme a los estudios aprobados, con un nivel de cumplimiento del 100%, mientras que el sistema de alcantarillado sanitario se ejecuta mediante soluciones individuales a través de biodigestores debidamente autorizados; además, se deja constancia de la verificación in situ del estado y funcionamiento de los sistemas, así como de la documentación técnica, informes previos y normativa aplicable, determinándose la responsabilidad de los diseñadores en la concepción técnica del proyecto y la necesidad de observar el cumplimiento de las condiciones técnicas, legales y ambientales establecidas para la urbanización;



Que, mediante Informe Técnico Nro. 02-EPS-DAPA-2025, de fecha 10 de septiembre de 2025, elaborado por el Ing. Nelson Bolívar Silva Cáceres, Especialista en Proyectos de Saneamiento, de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, se efectuó la inspección semestral correspondiente al primer semestre del año 2025 de las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, en el cual se deja constancia de la revisión de la documentación técnica, la verificación in situ de los sistemas construidos y su estado de funcionamiento; determinándose, entre otros aspectos, que las obras de agua potable y alcantarillado pluvial se encuentran construidas y operativas, mientras que el sistema de alcantarillado sanitario se ejecuta mediante soluciones individuales con biodigestores, respecto de los cuales no se pudo verificar completamente su instalación ni su eficiencia, recomendándose la realización de análisis técnicos, verificación de funcionamiento, entrega de información técnica por parte del urbanizador y cumplimiento de las especificaciones aprobadas; además, se establece que el urbanizador es responsable del cumplimiento técnico, legal y constructivo de las obras ejecutadas, así como de su sujeción a los estudios aprobados y normativa vigente;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-GER-2025-0028-I, de fecha 14 de noviembre de 2025, elaborado por el Ing. Alex Rafael Plasencia Pumasunta, Profesional del Área de Gestión de Riesgos, se realizó la reinspección técnica de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, concluyéndose que persisten las condiciones de riesgo previamente identificadas en el informe INF-GR-2024-0001-I, manteniéndose niveles de riesgo Medio, Alto y Muy Alto en varios lotes; evidenciándose además que no se han ejecutado obras de mitigación, contención o estabilización de taludes recomendadas, así como la existencia de nuevas construcciones en zonas de riesgo y procesos de deforestación que incrementan la vulnerabilidad; determinándose la necesidad de adoptar medidas técnicas, de control y cumplimiento normativo, a fin de prevenir afectaciones a la seguridad de las personas, proteger el entorno y garantizar el adecuado ordenamiento territorial conforme a la normativa vigente;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0083-I, de fecha 08 de diciembre de 2025, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico del GADMPVM, concluye que, conforme a la Constitución de la República, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la obligación de financiar, ejecutar y entregar las obras de infraestructura básica en la Urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, incluyendo agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como el sistema de tratamiento de aguas residuales mediante biodigestores, recae de manera exclusiva en el urbanizador; determinándose además que las disposiciones contenidas en los artículos 5, 6 y 8 de la Ordenanza Nro. 18-2021 contravienen la normativa superior al exonerar parcialmente dicha obligación, por lo que resulta necesaria su reforma a fin de garantizar la seguridad jurídica, el cumplimiento de las competencias municipales y la correcta dotación de servicios básicos, sin



trasladar cargas indebidas a los propietarios de los lotes ni al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-GAM-2025-0162-I, de fecha 26 de diciembre de 2025, elaborado por la Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación, del área de Gestión Ambiental, se evaluó la situación ambiental actual de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, concluyéndose que, en términos generales, el proyecto cumple con las franjas de protección de los cuerpos hídricos conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal N.º 014-2012, normativa vigente al momento de su aprobación; en concordancia con los principios de seguridad jurídica y confianza legítima previstos en el Código Orgánico Administrativo; no obstante, se evidenció la necesidad de fortalecer las acciones de reforestación en varias áreas, así como de garantizar el respeto estricto de dichas franjas en futuras intervenciones, a fin de asegurar la protección ambiental, la conservación de los ecosistemas y el cumplimiento de la normativa vigente;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-0013, de fecha 10 de marzo de 2026, emitido por la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, se analizó la propuesta de reforma a la Ordenanza Nro. 18-2021, que aprobó la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, determinándose la existencia de inconsistencias normativas, particularmente la exoneración indebida del urbanizador respecto de la ejecución del sistema sanitario, en contravención de la normativa vigente; así como la inexistencia de un acta válida de entrega-recepción de las obras de urbanización, evidenciándose la necesidad de establecer nuevos plazos, mecanismos de control, seguimiento técnico y garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones; manteniéndose el sistema aprobado de tratamiento de aguas residuales mediante biodigestores conforme al principio de seguridad jurídica; y concluyéndose que la reforma a los artículos 5, 6 y 8 de la referida ordenanza permitirá garantizar la correcta ejecución de las obras de infraestructura, la protección del interés público y el cumplimiento de la normativa de ordenamiento territorial vigente en el cantón Pedro Vicente Maldonado;

Que, el 19 de marzo de 2026, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Ordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: *“6.- PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”, NÚMERO 18-2021.”*

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, tras un análisis, debate y las consideraciones pertinentes, y en ejercicio de las facultades conferidas en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por unanimidad,



## RESUELVE:

**Artículo 1.-** Aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Aprobó la Urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, número 18-2021.

**Artículo 2.-** Disponer a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que, para el segundo debate, emita un informe técnico que contenga recomendaciones respecto a los mecanismos de garantía que deberá constituir el urbanizador para asegurar el cumplimiento de las obras de infraestructura, pudiendo considerarse garantías económicas, reales u otras previstas en la normativa vigente, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 3.-** Disponer a la Secretaría General que, en observancia del debido proceso, la seguridad jurídica y el derecho a la defensa, proceda a notificar formalmente al urbanizador de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA” con la presente resolución y con el contenido del proyecto de ordenanza reformatoria, informándole que el Concejo Municipal se encuentra tramitando la reforma de la Ordenanza Nro. 18-2021.

**Artículo 4.-** Disponer la socialización del contenido del proyecto de ordenanza reformatoria con el urbanizador de la urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, a fin de garantizar su conocimiento respecto de las obligaciones, plazos y condiciones establecidas en la reforma.

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

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