



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

Resolución Legislativa Nro. 052-SG-GADMPVM-2026

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“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 dispone que: *“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 determina que: *“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 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)”*;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece 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 55 literal b) del COOTAD dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas 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 del COOTAD, en sus literales a), d) y t) establece como atribuciones del Concejo Municipal: *“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. (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...) t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;”*;

Que, el artículo 60 literal i) del COOTAD, respecto de las atribuciones del alcalde o alcaldesa, establece que le corresponde: *“i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)”*;

Que, el artículo 470 del COOTAD establece que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (...) Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas (...)”*;

Que, el artículo 471 del COOTAD señala que: *“Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.”*;

Que, el artículo 472 del COOTAD dispone que: *“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 (...) exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno (...)”*;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS) establece que: *“Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo (...) la sustentabilidad, la equidad territorial y justicia social, la autonomía, la coherencia, la concordancia, el derecho a la ciudad, la función pública del urbanismo y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*;



Que, el artículo 11 numeral 3 de la LOTUGS dispone que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales (...) clasificarán todo el suelo cantonal (...) en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo (...)”*;

Que, el artículo 27 de la LOTUGS establece que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...) contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*;

Que, el artículo 77 de la LOTUGS dispone que: *“La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación (...) y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.”*;

Que, el artículo 91 numeral 3 de la LOTUGS establece que: *“A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales (...) les corresponden (...) clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer (...) usos y obligaciones (...)”*;

Que, el artículo 95 de la LOTUGS establece que: *“Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria (...)”*;

Que, el artículo 96 numerales 5 y 6 de la LOTUGS, dentro de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: *“(...) 5. Controlar que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos impongan las sanciones administrativas previstas en esta Ley. 6. Imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda. (...)”*;

Que, el artículo 34 de la Codificación de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado establece que: *“La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la reglamentación y normativa vigente (...)”*;

Que, el artículo 52 de la referida Ordenanza dispone que: *“El PUGS delimita los polígonos de intervención (...) y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo (...)”*;



Que, los artículos 58 y 63 de la citada Ordenanza establecen respectivamente la clasificación del suelo rural y urbano dentro del cantón;

Que, el artículo 70 de la misma Ordenanza establece que: *“Fuera del límite urbano (...) no será permitido abrir calles, subdividir (...) ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal (...)”*;

Que, el artículo 239 de la referida Ordenanza dispone que: *“El permiso aprobado por el Concejo se protocolizará (...) y se inscribirá en el Registro de la Propiedad (...)”*;

Que, los artículos 301, 302 y 303 de la referida Ordenanza establecen las sanciones por la comercialización de lotes sin contar con los permisos, planos aprobados o incumpliendo la normativa de zonificación;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-0014, de fecha 17 de marzo de 2026, suscrito por la Comisión Permanente de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se pone en conocimiento del Concejo Municipal el **“ANÁLISIS E INFORME SOBRE EL DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LOS FRACCIONAMIENTOS IRREGULARES Y LA PROLIFERACIÓN DE VENTAS DE ‘DERECHOS Y ACCIONES’ EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, Y SU COLISIÓN CON EL ARTÍCULO 472 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN Y EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)”**, en el cual se evidencia la existencia de una problemática creciente relacionada con fraccionamientos irregulares y la comercialización de bienes inmuebles mediante derechos y acciones, utilizada de manera indebida para encubrir subdivisiones de hecho en contravención a la normativa vigente, generando asentamientos sin planificación, sin acceso legal a servicios básicos y con riesgos jurídicos y sociales; razón por la cual la Comisión, en el marco de sus competencias, emite informe favorable y formula conclusiones y recomendaciones orientadas a fortalecer los mecanismos de regulación, control y prevención de estas prácticas en el cantón;

Que, el 07 de abril de 2026, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Extraordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: ***“4.- CONOCIMIENTO DEL INFORME NRO. GADMPVM-CCM-2026-0014, EMITIDO POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN, PARA SU ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN, RESPECTO A LA PROBLEMÁTICA DE LA COMERCIALIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES QUE DERIVAN EN FRACCIONAMIENTOS DE HECHO EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, Y LA EVENTUAL ADOPCIÓN DE MEDIDAS NORMATIVAS Y ADMINISTRATIVAS PARA SU REGULACIÓN, CONTROL Y PREVENCIÓN.”***



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 los literales a), d) y t) del artículo 57 del COOTAD, por unanimidad,

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger en todas sus partes el contenido, conclusiones y recomendaciones constantes en el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-0014, emitido por la Comisión Permanente de Legislación y Fiscalización.

Artículo 2.- Disponer que los funcionarios y técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en los informes correspondientes a la aprobación de fraccionamientos en zona rural y zona rural de expansión urbana, adviertan expresamente a los solicitantes sobre las restricciones, infracciones y sanciones previstas en los artículos 70, 284, 285, 291, 293, 298, 300, 301, 302 y 303 de la Codificación de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, Nro. 008-2021.

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

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