



Ordenanza Nro. 12-2025

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: *El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;*
- Que,** el artículo 3, numeral 1 de la Constitución, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;*
- Que,** el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: *“es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;*
- Que,** el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución garantiza que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*





- Que,** el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud;
- Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*;
- Que,** el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”*;
- Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución consagra 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 establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 Ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción;
- Que,** el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;



- Que,** la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”
- Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;
- Que,** en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“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;”* y, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;
- Que,** el artículo 275 de la Constitución establece que: *“La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”*;
- Que,** el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”*;
- Que,** el artículo 285 de la Constitución, establece como objetivos específicos de la política fiscal el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos, la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados, la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables”;
- Que,** el artículo 375 de la Constitución manifiesta que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”*;
- Que,** el artículo 376 de la Constitución establece que: *“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 389 de la Constitución establece que: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;*
- Que,** el artículo 390, de la Constitución señala: *Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;*
- Que,** el artículo 415 de la Constitución señala que el *“Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;*
- Que,** el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales;
- Que,** en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, *“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 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;* b) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;* que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;
- Que,** el literal x) del artículo 57 del COOTAD, determina que, al concejo municipal, le corresponde: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*
- Que,** el artículo 140 del COOTAD señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);”;*
- Que,** el artículo 147 del COOTAD establece que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);”;*



Que, el artículo 169 del COOTAD, sobre la concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria, establece: *“La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:*

- a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;*
- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; (...)*

(...) Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.”

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”*

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: *“Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 3, señala: *“Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:*



- a) *Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;*
- b) *Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,*
- c) *Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: *“Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: *“Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”;*

Que, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles;

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con Los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes



delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “*Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.*”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “*Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.*”;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “*(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control*



y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto;

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017;

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo.- En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales;

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) *fixar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.*”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “*Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.*”;



- Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 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 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 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;
- Que,** el artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”*;
- Que,** el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*;
- Que,** en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que*



incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) *tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.* ”; y, para el efecto tendrá la atribución: “*Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)* ”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “*El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.*”;

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS por el siguiente texto: “*Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención*”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “*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, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;



- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;
- Que,** la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS;
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020;
- Que,** mediante Acuerdo No. SNP-SNP-2023-0049-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación aprobó la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 – 2027”;
- Que,** mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación expide las Directrices para la Alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo 2024 – 2025, misma que en el ítem Etapa 3. Dispone: *“Corresponde a la aprobación del PDOT considerando los requisitos definidos en el marco legal como el informe favorable del Consejo Local de Planificación, aprobación por parte del órgano legislativo del GAD y finalmente publicación en registro oficial. La aprobación de la alineación, forma parte del mismo proceso. El plazo para concluir tanto con el PDOT como para la alineación al PND /ETN y ODS concluye el 6 de noviembre de 2024”*
- Que,** la Resolución Nro. 0006-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 2 de octubre del 2020, contiene los Lineamientos para el levantamiento de información periódica de los asentamientos humanos de hecho y su proceso de regularización;
- Que,** mediante Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023 de 6 de noviembre de 2023 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo dispone en el Artículo 10.- Inclúyanse las siguientes Disposiciones Generales... NOVENA.- Los gobiernos autónomos



descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica;

- Que,** el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 12 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 Código Orgánico del Ambiente en el artículo 19 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 Código Orgánico del Ambiente en el artículo 160 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 Código Orgánico del Ambiente en el artículo 162 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 Código Orgánico del Ambiente en el artículo 172 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, la 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 en el 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, la 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 en el literal b) del artículo 7 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. 0012-CTUGS-2022 contiene los “PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE” publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 de 10 de mayo de 2022;

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 el 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 el 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 Concejo Municipal emitió la Ordenanza que Contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 04-2021;
- Que,** el Concejo Municipal emitió la Reforma a la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 14-2021;
- Que,** el Concejo Municipal emitió la Reforma a la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 02-2022;
- Que,** el artículo 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, publicada en la Gaceta Municipal el 5 de diciembre de 2016 señala: *“Por lo menos una vez al año, Secretaría General preparará y publicará nuevas ediciones de las ordenanzas codificadas, a las que se incorporarán las modificaciones que se le hubieren introducido. Para proceder a la publicación se requerirá de aprobación del Concejo Municipal, mediante Resolución, en un solo debate.”;*
- Que,** en sesión ordinaria del 05 de noviembre de 2024, el Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, conoció el inicio del proceso de actualización del PDOT, los contenidos y el proceso metodológico de actualización;
- Que,** en sesión ordinaria del 5 de noviembre de 2024, Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, resolvió Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo cantonal;
- Que,** en sesión del Consejo Cantonal de Planificación, emitió recomendación favorable para la reforma a la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el Cantón Pedro Vicente Maldonado, los Centros Urbanos y Asentamientos Humanos en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere



de una planificación que se encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie un Cantón inclusivo, igualitaria, equitativa; que garantice un Cantón de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente;

Que, es importante alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, controlando las tendencias de expansión y asentamientos espontáneos y desordenados que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;

Que, la planificación del desarrollo y un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse realizando un control armónico y equitativo de todo el cantón, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio a ser conservado y potencializado, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener la estabilidad ecológica, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural, y;

Que, es urgente propiciar un crecimiento compacto y equilibrado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del artículo 238 de la Constitución de la República, expide la:

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 DEL CANTÓN
PEDRO VICENTE MALDONADO, CON LA REFORMA A LA ORDENANZA DE
ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL
SUELO.**

**TITULO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**SUBTITULO I
GENERALIDADES**



Artículo 1.- Objeto.- El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- El presente título de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; Ordenanzas Municipales, Reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado se rige por los siguientes principios:

- a) Equidad y justicia social;
- b) Participación democrática;
- c) Redistribución justa de las cargas y beneficios;
- d) Corresponsabilidad;
- e) Respeto a las diferentes culturas;
- f) Derecho a la Ciudad y naturaleza;
- g) Función social y ambiental de la propiedad;
- h) Garantía de la soberanía alimentaria, la productividad y la sustentabilidad;
- i) Gobernanza y ciudadanía; y,
- j) Gestión del riesgo a desastres y adaptación al cambio climático.

Artículo 5.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la



ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Artículo 6.- Principios del Ordenamiento Territorial y Planeamiento de Uso y Gestión del Suelo.- Los principios rectores para el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo son los siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOOTUGS:

- a) **La sustentabilidad.-** La gestión de las competencias de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso del Suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- b) **La equidad territorial y justicia social.-** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
- c) **La autonomía.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado ejercerá sus competencias de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
- d) **La coherencia.-** Las decisiones respecto del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
- e) **La concordancia.-** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones a nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
- f) **El derecho a la ciudad.-** Comprende los siguientes elementos: El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.



- g) **La función pública del urbanismo.-** Todas las decisiones relativas a la Planificación y Gestión del Suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
- h) **La distribución equitativa de las cargas y beneficios.-** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

SUBTÍTULO II PROPUESTA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO

Artículo 7.- Visión.- En el año 2044, el cantón Pedro Vicente Maldonado será un territorio próspero y sostenible, caracterizado por su economía diversificada, su resiliencia ambiental, y su cohesión social. Pedro Vicente Maldonado se destacará como un modelo de desarrollo integral que equilibra el crecimiento económico con la conservación de sus recursos naturales y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 8.- Dimensiones estratégicas.- Las dimensiones estratégicas para el desarrollo sostenible del cantón, alineadas a los cinco sistemas de planificación: sistema físico-ambiental, sistema de asentamientos humanos, sistema socio-cultural, sistema económico-productivo y sistema político-institucional. Estos sistemas son fundamentales para una gestión integral del territorio, que garantice el equilibrio entre el crecimiento económico, la conservación de los recursos naturales y la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Artículo 9.- Dimensión Estratégica Físico-Ambiental.- Este sistema se enfoca en la conservación y manejo sostenible de los recursos naturales y en la gestión de riesgos ambientales, todo bajo los siguientes principios:

- a) La protección y restauración de ecosistemas frágiles y áreas de conservación natural.
- b) El fomento de prácticas de producción sostenible y conservación de biodiversidad.
- c) La reducción de la contaminación y la gestión adecuada de residuos.
- d) La implementación de medidas para la adaptación y mitigación del cambio climático.
- e) La planificación y manejo de riesgos ambientales en áreas vulnerables.

Artículo 10.- Dimensión Estratégica de Asentamientos Humanos.- Este sistema busca gestionar de manera equilibrada el crecimiento urbano y rural, garantizando el acceso a servicios básicos y vivienda digna, todo bajo los siguientes principios:

- a) La planificación de áreas urbanas y rurales de acuerdo con el uso adecuado del suelo y el control del crecimiento desordenado.



- b) La mejora de la infraestructura y servicios públicos esenciales, como agua potable, alcantarillado, y gestión de residuos.
- c) La promoción de sistemas de movilidad sostenible y conectividad eficiente para facilitar el desplazamiento de la población.
- d) La creación de espacios públicos y áreas recreativas para fortalecer la cohesión social y el bienestar de la comunidad.
- e) La regularización de asentamientos informales y la mejora de condiciones habitacionales en áreas prioritarias.

Artículo 11.- Dimensión Estratégica Socio-Cultural.- Este sistema busca preservar y promover la diversidad cultural y fortalecer la inclusión social en el territorio, todo bajo los siguientes principios:

- a) La promoción y protección del patrimonio cultural, tanto tangible como intangible, y la identidad local.
- b) El acceso equitativo a servicios de salud, educación, y programas sociales para todos los sectores de la población.
- c) La inclusión de grupos vulnerables y la reducción de desigualdades a través de programas de apoyo social.
- d) La promoción de espacios para la participación ciudadana y la integración comunitaria en actividades culturales y recreativas.
- e) El fortalecimiento de programas de capacitación y educación para fomentar el desarrollo social y cultural de la población.

Artículo 12.- Dimensión Estratégica Económico-Productiva.- Este sistema busca fomentar el desarrollo económico diversificado y sostenible del cantón, aprovechando los recursos locales, todo bajo los siguientes principios:

- a) La promoción de actividades productivas sostenibles, como agricultura, turismo ecológico, y artesanías locales.
- b) La creación de oportunidades de empleo a través de apoyo a emprendimientos locales y a la economía popular y solidaria.
- c) La mejora de la infraestructura productiva y de los servicios básicos necesarios para el desarrollo de actividades económicas.
- d) La implementación de programas de capacitación y fortalecimiento de capacidades laborales para mejorar la productividad y competitividad de la población.
- e) La promoción de seguridad alimentaria a través del fomento de la producción local de alimentos.

Artículo 13.- Dimensión Estratégica Político-Institucional.- Este sistema busca fortalecer la capacidad institucional y la gobernanza del cantón, promoviendo la participación ciudadana y la transparencia en la gestión pública, todo bajo los siguientes principios:

- a) La consolidación de un marco normativo que regule el uso y gestión del suelo de manera clara y eficiente.



- b) La promoción de mecanismos de participación ciudadana en la toma de decisiones de planificación y gestión territorial.
- c) La articulación interinstitucional entre los diferentes niveles de gobierno y el sector privado para la implementación de proyectos de desarrollo territorial.
- d) La mejora de la eficiencia y transparencia en la administración pública local.
- e) La implementación de políticas de gestión de riesgos y adaptación al cambio climático en el territorio.

Artículo 14.- Objetivos de desarrollo local y políticas de largo plazo.- Se establecen los objetivos de desarrollo local y políticas con un horizonte de hasta 20 años, promoviendo sostenibilidad, equidad, y gestión eficiente de recursos para mejorar la calidad de vida comunitaria. Los objetivos y las políticas se identifican con las siglas OD y POL respectivamente, acompañadas de un número de dos dígitos. Son de cumplimiento obligatorio para el sector público, y discrecional para el sector privado conforme determine el caso

- a) Objetivo OD01.- Gestión integral de los recursos hídricos
 - 1. Política POL01.- Implementar sistemas de gestión integral de cuencas hidrográficas.
- b) Objetivo OD02.- Conservación y uso sostenible de los recursos naturales
 - 1. Política POL02.- Promover prácticas de conservación y manejo sostenible de la biodiversidad.
- c) Objetivo OD03.- Diversificación y sostenibilidad de la economía local
 - 1. Política POL03.- Incentivar la diversificación productiva local.
- d) Objetivo OD04.- Trabajo decente y crecimiento económico
 - 1. Política POL04.- Crear condiciones para promover empleo formal y decente.
- e) Objetivo OD05.- Fortalecimiento de las capacidades productivas locales
 - 1. Política POL05.- Impulsar la innovación y el desarrollo tecnológico en las actividades productivas locales.
- f) Objetivo OD06.- Mejora de la calidad de vida y cohesión social
 - 1. Política POL06.- Desarrollar políticas integrales que mejoren la calidad de vida.
- g) Objetivo OD07.- Promoción y preservación de la identidad cultural
 - 1. Política POL07.- Fomentar y preservar la diversidad cultural local.
- h) Objetivo OD08.- Desarrollo de infraestructura sostenible y resiliente
 - 1. Política POL08.- Diseñar y construir infraestructura sostenible y resiliente.



- i) Objetivo OD09.- Ordenamiento territorial y uso eficiente del suelo
 - 1. Política POL09.- Implementar planes de ordenamiento territorial participativos.
- j) Objetivo OD10.- Fortalecimiento de la gobernanza local
 - 1. Política POL10.- Mejorar la capacidad de los gobiernos locales para gestionar recursos.
- k) Objetivo OD11.- Participación ciudadana y empoderamiento comunitario
 - 1. Política POL11.- Fomentar el empoderamiento ciudadano y la participación activa.

Artículo 15.- Objetivos, políticas y estrategias de gestión.- Los Objetivos de gestión se definen conforme a los componentes de estudio biofísico, socio-cultural, económico-productivo, asentamientos humanos y político-institucionales. Los objetivos, las políticas y las estrategias se identifican con las siglas OG, PG y EG respectivamente, acompañadas de un número de dos dígitos. Son de cumplimiento obligatorio para el sector público, y discrecional para el sector privado conforme determine el caso.

- a) Objetivo OG01.- Realizar diagnóstico hídrico y construir plantas de tratamiento.
 - 1. Política PG01.- Crear una política de monitoreo y tratamiento del agua, incluyendo la participación comunitaria.
 - 2. Estrategia de Gestión EG01.- Establecer alianzas con organizaciones internacionales para obtener financiamiento y asistencia técnica.
- b) Objetivo OG02.- Delimitar Áreas protegidas y promover proyectos de agroecología.
 - 1. Política PG02.- Implementar una política ambiental que incentive la conservación y el uso sostenible de recursos naturales
 - 2. Estrategia de Gestión EG02.- Implementar una política ambiental que incentive la conservación y el uso sostenible de recursos naturales
- c) Objetivo OG03.- Identificar Áreas de diversificación y lanzar incentivos económicos.
 - 1. Política PG03.- Desarrollar una política de promoción económica que priorice la diversificación y el apoyo a emprendedores locales.
 - 2. Estrategia de Gestión EG03.- Fomentar la creación de programas de apoyo para emprendedores locales en coordinación con el sector privado
- d) Objetivo OG04.- Capacitar técnicamente y facilitar acceso a crédito para emprendedores.
 - 1. Política PG04.- Establecer una política de capacitación técnica y financiamiento accesible para emprendedores
 - 2. Estrategia de Gestión EG04.- Desarrollar alianzas con instituciones financieras para ofrecer acceso a microcréditos y subsidios.



- e) Objetivo OG05.- Asistencia técnica a agricultores y creación de centros de innovación.
 - 1. Política PG05.- Implementar una política de asistencia técnica en innovación productiva para mejorar la competitividad agrícola.
 - 2. Estrategia de Gestión EG05.- Implementar redes de innovación en colaboración con universidades y centros de investigación.

- f) Objetivo OG06.- Construir infraestructura básica y desarrollar programas de bienestar.
 - 1. Política PG06.- Desarrollar una política de inversión en infraestructura básica, priorizando las comunidades rurales.
 - 2. Estrategia de Gestión EG06.- Coordinar con entidades públicas y privadas para asegurar la rápida construcción de infraestructura básica.

- g) Objetivo OG07.- Organizar festivales y programas educativos sobre identidad cultural.
 - 1. Política PG07.- Crear una política cultural que promueva la preservación de tradiciones y fomente la participación cultural.
 - 2. Estrategia de Gestión EG07.- Fomentar la colaboración con escuelas y centros culturales para la promoción de eventos tradicionales.

- h) Objetivo OG08.- Construir infraestructura resiliente y aplicar normas de construcción sostenible.
 - 1. Política PG08.- Implementar una política de infraestructura resiliente y construcción sostenible.
 - 2. Estrategia de Gestión EG08.- Incentivar la inversión en proyectos de infraestructura verde mediante beneficios fiscales.

- i) Objetivo OG09.- Actualizar el plan territorial y regularizar asentamientos informales.
 - 1. Política PG09.- Establecer una política de ordenamiento territorial para la regularización de tierras y asentamientos.
 - 2. Estrategia de Gestión EG09.- Organizar talleres de planificación participativa con la comunidad para asegurar la regularización eficiente.

- j) Objetivo OG10.- Crear comités de desarrollo local y plataformas de rendición de cuentas.
 - 1. Política PG10.- Crear una política de gobernanza transparente que fomente la participación ciudadana y la rendición de cuentas.
 - 2. Estrategia de Gestión EG10.- Desarrollar plataformas digitales accesibles para la rendición de cuentas y la participación ciudadana.



- k) Objetivo OG11.- Talleres de liderazgo y creación de asociaciones comunitarias.
1. Política PG11.- Implementar una política de formación de liderazgo comunitario y creación de asociaciones.
 2. Estrategia de Gestión EG11.- Colaborar con líderes comunitarios y organizaciones locales para fomentar el liderazgo desde las bases.

Artículo 16.- Indicadores y metas.- Los indicadores y metas contenidos en el PDOT son datos e información de observación, consulta y cumplimiento obligatorio según sea el caso, para el sector público o privado.

Artículo 17.- Prioridades estratégicas de desarrollo.- Se establecen como prioridades estratégicas de desarrollo las siguientes:

- a) Conservación y uso sostenible.- La conservación y el uso sostenible de los recursos naturales se declaran de interés prioritario para el cantón, asegurando el equilibrio ecológico y la protección ambiental. La gestión integral de los recursos hídricos deberá implementarse mediante planes y sistemas que garanticen su disponibilidad, calidad, y sostenibilidad, promoviendo prácticas de manejo adecuado en toda la jurisdicción. Estas acciones contribuirán a la resiliencia ambiental y al bienestar de las generaciones actuales y futuras.
- b) Ordenamiento territorial eficiente.- El desarrollo de infraestructura sostenible y resiliente, así como el ordenamiento territorial y uso eficiente del suelo, se establecen como hitos prioritarios para el cantón. Se promoverá la construcción de infraestructura que minimice el impacto ambiental y maximice la adaptabilidad a riesgos naturales. Asimismo, se impulsará un ordenamiento territorial que optimice el uso del suelo, garantizando un desarrollo equilibrado y sostenible, en concordancia con las necesidades actuales y futuras de la comunidad.
- c) Calidad de vida con dignidad.- La mejora de la calidad de vida y la cohesión social, así como la promoción y preservación de la identidad cultural, se constituyen en prioridades estratégicas para el cantón. Se impulsarán políticas y programas que fortalezcan la integración comunitaria y garanticen el acceso equitativo a servicios básicos, promoviendo el respeto y la valorización de las tradiciones y manifestaciones culturales locales, en beneficio del desarrollo social y el bienestar de la población.
- d) Diversificación y sostenibilidad económica.- La diversificación y sostenibilidad de la economía local, junto con el fortalecimiento de las capacidades productivas locales, se establecen como prioridades del cantón. Se promoverán iniciativas para ampliar las actividades económicas y fomentar prácticas sostenibles, incentivando la innovación y desarrollo tecnológico. Asimismo, se fortalecerán las capacidades productivas mediante programas de capacitación y apoyo técnico, buscando



incrementar la competitividad y resiliencia de la economía local en beneficio de la comunidad.

- e) Gobierno municipal moderno y eficiente.- El fortalecimiento de la gobernanza local y la participación ciudadana, junto con el empoderamiento comunitario, se establecen como lineamientos estratégicos prioritarios para el cantón. Se implementarán mecanismos que promuevan la transparencia, la eficiencia administrativa y la toma de decisiones participativas. Asimismo, se fomentará la inclusión activa de la ciudadanía en la gestión pública, impulsando procesos de capacitación y desarrollo comunitario que fortalezcan el rol de los habitantes en el desarrollo integral del territorio.

SUBTÍTULO III SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 18.- Seguimiento y evaluación.- La instancia técnica de Planificación a través de mesas técnicas conformadas por el equipo técnico municipal, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación de acuerdo al software que esta determine para el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

- a) El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.
- b) El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación; y, del Concejo del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 19.- Modificación del Plan.- La Instancia Técnica de Planificación a través de Mesas Técnicas conformadas por el Equipo Técnico Municipal y sus Jefaturas, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 20.- Del informe.- El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la instancia técnica de planificación a través de mesas técnicas conformada por el equipo técnico municipal y sus jefaturas, deberá contener:

- a) Determinación sucinta del asunto que se trate;



- b) Fundamento;
- c) Conclusión;
- d) Pronunciamiento o recomendación;
- e) Anexos; y,
- f) Firma de responsabilidad

SUBTÍTULO IV APROBACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 21.- Aprobación.- Con la presente ordenanza se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado 2024-2044.

Artículo 22.- Vigencia.- Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, tendrá vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

- a) El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.
- b) La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos Planes de Operación anual POAs de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación.



TITULO II

DISPOSICIONES REFORMATARIAS A LA “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, NO. 08-2021”

Artículo 23.- Refórmese el contenido del Art. 29 por el siguiente:

Artículo 29.- Equipamiento Comunitario.- Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos y mobiliario urbano; que contemplen la accesibilidad universal.

Artículo 24.- Agréguese al contenido del Art. 30 lo siguiente:

Considerando, además, la promoción de programas culturales y recreativos en las comunidades, utilizando los espacios urbanos y rurales para la realización de eventos culturales como: talleres, ferias y actividades que fomenten la participación ciudadana.

Artículo 25.- Refórmese el contenido del Art. 34 por el siguiente:

Artículo 34.- Control territorial.- 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, así como restablecer, en su caso, lo infringido.

Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por medio de su Inspector de Construcciones en coordinación con la Dirección de Asesoría Jurídica por medio de su Unidad de Seguridad Ciudadana y Control del Espacio Público, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio respectivo.

Artículo 26.- Sustitúyase el contenido del Art. 35 por el siguiente:

Artículo 35.- Gestión territorial.- La gestión territorial comprende la facultad del GADM-PVM para estudiar, tramitar y aprobar proyectos de desarrollo urbano, incluyendo subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, conforme lo establecido en la normativa vigente.



Artículo 27.- Sustitúyase el contenido del Art. 36 por el siguiente:

Artículo 36.- Facultades.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por medio de su Inspector de Construcciones, está especialmente facultada en coordinación con la Dirección de Asesoría Jurídica por medio de su Unidad de Seguridad Ciudadana y Control del Espacio Público, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio respectivo, para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Artículo 28.- Sustitúyase el contenido del Art. 37 por el siguiente:

Artículo 37.- Funciones y responsabilidades.- Las Funciones y responsabilidades, serán las establecidas en el Estatuto Orgánico vigente de la Gestión por Procesos del GADMPVM.

Artículo 29.- Inclúyase un segundo párrafo al Art. 38 con el siguiente contenido:

Este equipo técnico interdisciplinario se encargará de velar por: el desarrollo y seguimiento de la planificación territorial y urbanística del cantón en el marco de la LOOTUGS, la implementación de los instrumentos de gestión con énfasis en el financiamiento del desarrollo urbano; y el cumplimiento de la obligatoriedad de la coordinación, gestión o ejecución de los planes parciales y definidos en el PUGS; colocando como prioridad la Regulación de los Asentamientos Humanos de Hecho según el artículo 75 y 76 de la LOOTUGS; además desarrollará sus actividades en colaboración y con el respaldo técnico de las distintas Unidades Administrativas, Empresas Adscritas y Entidades colaboradoras del GADM-PVM; el equipo deberá estar conformado mínimo por seis (6) integrantes de la misma institución del GADM-PVM:

1. Un (1) técnico en Sistemas de Información Geográfica
2. Un (1) técnico en Ambiente
3. Un (1) técnico en Riesgos.
4. Un (1) técnico en Planificación Urbana-Rural
5. Un (1) Abogado
6. Un (1) técnico Economista y/o Financiero

Artículo 30.- Sustitúyase el contenido del primer párrafo del Art. 58 por el siguiente:

Artículo 58.- Suelo Rural.- Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.



Artículo 31.- Inclúyase un segundo párrafo en el Art. 59 con lo siguiente:

Se prohíbe expresamente la urbanización en suelo rural. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 32.- Sustitúyase el contenido del Art. 63 por el siguiente:

Artículo 63.- Suelo urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Se clasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado;
- b) Suelo urbano no consolidado; y,
- c) Suelo urbano de protección.

Artículo 33.- Inclúyase después del Art. 64 el Art. 64.1 con lo siguiente:

Artículo 64.1.- Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras, equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, de acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 34- Sustitúyase en el literal b. del artículo 76 la siguiente tabla y agréguese al mismo el siguiente párrafo:

Categoría	Margen de protección
Río Doble (10.1 m o más de ancho)	30 metros o mas
Río Simple (5.1 metros a 10 metros)	20 metros
Esteros (0.1 metros a 5 metros)	15 metros
Vertientes (ojos de agua)	25 metros de radio
Lagos y Lagunas naturales y/o artificiales	25 metros
Quebradas y taludes	20 metros desde su borde

Este margen será aplicado en las dos riberas de los ríos, esteros, quebradas, vertientes, lagos y lagunas naturales y/o artificiales del área Cantonal, tomando como base las riberas y línea de máxima creciente en las partes planas, y en quebradas y taludes serán contados desde el borde superior de los mismos.



Para una adecuada delimitación de estas áreas, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial establecerá las áreas de protección hídricas del cantón.

Artículo 35.- Inclúyase después del párrafo final del Art. 88 lo siguiente:

Considerando lo siguiente:

- a) Se realizará una evaluación técnica de los usos del suelo que consideren necesarios para garantizar su coherencia con el desarrollo urbano, rural y territorial.
- b) Los criterios de revisión incluirán impacto ambiental, demanda urbana, capacidad de infraestructura y sostenibilidad.
- c) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará al Concejo Municipal un informe con recomendaciones de ajustes en los usos del suelo, para la respectiva reforma a la Codificación de la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2022.

El incumplimiento de las disposiciones de compatibilidad de uso del suelo podrá derivar en sanciones, restricciones o modificaciones según las normativas vigentes.

Artículo 36.- Sustitúyase el contenido del Art. 119 con el siguiente:

Artículo 119.- Normativa General.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Se habilita el suelo a través de diferentes procesos establecidos en la Ley, en el cantón Pedro Vicente Maldonado se permitirán las siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- a) Urbanizaciones.
- b) Subdivisión urbana.
- c) Proyectos inmobiliarios de interés social.
- d) Fraccionamiento agrícola.
- e) Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Artículo 37.- Sustitúyase el contenido del Art. 121 de la Ordenanza por el siguiente:



Artículo 121.- Subdivisión de terrenos.- Son propuestas de iniciativa pública o privada, que tiene como finalidad el fraccionamiento de un terreno, que se encuentre dentro del área urbana o rural.

Las subdivisiones en suelo rural de expansión urbana se realizarán de acuerdo con el plan parcial que se elabore para el efecto. Las subdivisiones rurales serán aprobadas a través de resolución legislativa aprobada directamente en el pleno del Concejo Municipal. No se realizarán subdivisiones en suelo que forme parte del sistema nacional de áreas protegidas, ni en territorios ancestrales.

Para la habilitación del suelo, con el fin de autorizar la subdivisión de terrenos, el administrado deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.
- f) Además, de los procedimientos y requisitos dispuestos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 38.- Incorpórese después del Art. 121 el Art. 121.1 con el siguiente contenido:

Artículo 121.1.- Regularización de subdivisiones en casos especiales.- En las subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias, y lotes resultantes que no cumplan con el área mínima establecida en los polígonos de intervención territorial, cuyo origen sea; la sucesión por causa de muerte, partición judicial, donación entre familiares o para regularizar fraccionamientos de hasta 10 unidades, cuando estos cuenten con construcciones consolidadas en un 50% de las unidades resultantes a fraccionar; se procederá de la siguiente manera:

- a) En suelo urbano; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos de 72m² en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 72m² por unidad, el área verde podrá ser pagada en dinero siempre que se realice la correspondiente declaratoria de zona de interés social. En este tipo de fraccionamientos se podrá permitir hasta un 80% del coeficiente de ocupación de suelo por planta sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos, de acuerdo con lo que determine la Dirección de Planificación



y Ordenamiento Territorial, en el correspondiente informe referente a la imagen urbana y forma de ocupación del contexto. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años.

- b) En suelo rural; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos hasta 500m² como Unidad de Producción Agropecuaria UPA en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 500m² por unidad, en estos casos para la construcción el coeficiente de uso de suelo no podrá ser mayor al 35% del área útil del terreno, si el coeficiente de ocupación de suelo establecido en los PITs fuera inferior, podrá ser otorgado un coeficiente de ocupación de suelo de hasta 35% en terrenos de hasta 1000m² sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años.

Para autorizar esta subdivisión en suelo urbano y rural, el área útil resultante del fraccionamiento no debe encontrarse en zonas de riesgo. No se realizarán subdivisiones en suelo que forme parte del sistema nacional de áreas protegidas, ni en territorios ancestrales.

Artículo 39.- Incorpórese después del Art. 121.1 el Art. 121.2 con el siguiente contenido:

Artículo 121.2.- Requisitos para la regularización de subdivisiones en casos especiales. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM-PVM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por todos los propietarios y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM-PVM.
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación de todos los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará un poder notariado.
- c) No adeudar GADM-PVM por parte de todos los propietarios del predio.
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, en el que conste la ausencia de Riesgo.
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- f) Proyecto Técnico suscrito por todos los propietarios del inmueble y los profesionales competentes.
- g) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año.
- h) Ajuste cartográfico, regularización de excedentes o diferencias de áreas.
- i) Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado en formato digital (shapefile), Datum WGS 84, Zona 17 Norte, Sistema de coordenadas UTM.



- j) Tres (3) copias de 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). En los planos se incluirá un cuadro de áreas de todo el proyecto. Una vez aprobados los planos originales se entregarán dos copias con firmas originales para proceder al sellado y aprobación de los tres juegos.
- 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) Copia del comprobante de pago de la tasa respectiva.
- n) Memoria fotográfica actualizada del bien inmueble, (2 fotografías como mínimo de cada subdivisión)
- o) Si hubiera procesos previos de aprobación municipal, una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza.
- p) Informe de inspección visual del estado actual emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 40.- Refórmese el párrafo tercero del Art. 122 por el siguiente contenido:

Podrán ser implantados en suelo urbano, suelo de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, impacto ambiental y previa autorización favorable otorgada por el ente rector competente.

Artículo 41.- Deróguese lo establecido en el Art. 126.

Artículo 42.- Sustitúyase el contenido del Art. 129 por el siguiente:

Artículo 129.- Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial.- Para la asignación de una segunda zonificación en la Zona de Tratamiento Especial, se requerirá un estudio técnico que analice la viabilidad del proyecto en relación con la matriz de compatibilidad de usos del suelo. Solo se otorgará el cambio de zonificación si se demuestra la sustentabilidad del proyecto, su alineación con el PUGS y previa autorización favorable otorgada por el ente rector competente, el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).



Artículo 43.- Sustitúyase el contenido del último párrafo del Art. 143 por el siguiente:

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través de la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, o comunitaria a través de una junta administradora de agua potable y alcantarillado. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

Artículo 44.- Elimínese el literal d) del Art. 206.

Artículo 45.- Inclúyase en el contenido del Art. 217 el literal g) con lo siguiente:

- g) Presentar cédula de identidad y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado.

Artículo 46.- Inclúyase en el contenido del Art. 220 el literal o) con lo siguiente:

Presentar cédula de identidad y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado.

Artículo 47.- Sustitúyase el contenido del literal b) del Art. 227 por el siguiente:

- b) Cambio de uso de suelo, conforme lo dispone el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo que establece los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.

Artículo 48.- Sustitúyase el contenido del Art. 229 por el siguiente:

Artículo 229.- Cambio de uso de suelo.- El cambio de uso de suelo se realizará conforme lo disponga el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo establecido en los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.

Artículo 49.- Sustitúyase el contenido del literal d) del Art. 233 por el siguiente:

- d) Informe favorable del cambio de uso de suelo conforme lo dispone el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo que establecen los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.



Artículo 50.- Deróguese la Sección VIII Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos.

Artículo 51.- Sustitúyase el contenido del art. 1 de la Ordenanza 04-2024 que reforma el art. 1 de la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 02-2023 referente al art. 237:

Artículo 237.- Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 1. Ubicación a escala.
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 3. División en lotes producto del fraccionamiento;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 6. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- e) Certificación de ambiente y riegos considerando en la disposición general 4.
- f) Certificación de uso de suelo y la compatibilidad con el PUGS.

Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su condición productiva, por una sola vez y en un máximo de 10 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 y Ordenamiento Territorial, a más de los requisitos que exige la normativa vigente solicitará la Posesión Efectiva, los lotes producto de este tipo de fraccionamientos no podrán ser inferiores a 1.000 metros cuadrados.



Artículo 52.- Sustitúyase y agréguese un inciso final en el Art. 243 con lo siguiente:

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 75% de viviendas del total de lotes de la urbanización; caso contrario, la gestión de estas infraestructuras serán asumidas a través de una junta administradora de agua potable y alcantarillado.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, como la encargada de proveer los servicios básicos de agua potable y alcantarillado a los habitantes del cantón, emitirá un informe favorable para la implementación de las infraestructuras en todos los casos.

Artículo 53.- Sustitúyase el contenido del Art. 259 por el siguiente:

Artículo 259.- Precisan de permiso:

1. Intervenciones constructivas mayores: Se entiende por intervenciones constructivas mayores para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m². Estas intervenciones se clasifican en:
 - a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.
 - b) Las obras públicas.
 - c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.
 - d) y, demás intervenciones de obra civil que no estén contempladas en este apartado.
2. Intervenciones constructivas menores: Se entiende por intervenciones constructivas menores se para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones hasta 40m². Estas intervenciones se clasifican en:
 - a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá el permiso por una sola vez.
 - b) Construcción de cerramientos, muros, bordillos, aceras y/o lavanderías.
 - c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación.
 - d) Demoliciones.
 - e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso,



puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Artículo 54.- Sustitúyase el contenido del Art. 263 por el siguiente:

Artículo 263.- Permisos de construcción y/o Autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- La autorización de intervenciones constructivas mayores a 40 m² se otorgarán en los casos determinados en el numeral 1 del artículo 259 el cual fue sustituido en la presente 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.

De los requisitos a ser presentados conforme lo dispuesto por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. - 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 un poder notariado;
- c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, en el que conste la ausencia de Riesgo;
- 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.” y;
- p) Formulario de permiso Construcción.

Toda edificación deberá aplicar las normas sismo resistente, para lo cual el fiscalizador de obra y/o inspector de construcciones realizará las inspecciones y/o verificaciones correspondientes, pudiendo sancionar y suspender la misma en caso de incumplimiento.

Artículo 55.- Sustitúyase el contenido del Art. 267 por el siguiente:

Artículo 267.- Permiso de trabajos varios y/o Autorización de intervenciones constructivas menores.- La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones de hasta 40m²; y se otorgarán en los casos determinados en el numeral 2 del artículo 259 el cual fue sustituido en la presente 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.

De los requisitos a ser presentados conforme lo dispuesto por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.- 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) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio;
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; en el que conste la ausencia de Riesgo.
- f) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
- g) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, 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;



- h) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- i) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- j) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- k) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.”.

Artículo 56.- Inclúyase después del Art. 267 el Art. 267.1 con lo siguiente:

Artículo 267.1.- De la autorización de intervenciones constructivas menores.- Se deberá seguir el siguiente procedimiento.

- a) Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM-PVM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.
- b) El propietario deberá notificar al GADM-PVM el inicio de obra en concordancia con el cronograma planteado.
- c) La unidad administrativa encargada de GADM-PVM, realizará las inspecciones de obra acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM-PVM deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.
- d) Una vez finalizada la intervención, el responsable de la obra emitirá al GADM-PVM el informe de finalización de obra.

Artículo 57.- Deróguese lo establecido en el Art. 274.

Artículo 58.- Sustitúyase el literal c) y agregase en el contenido del Art. 293 “En la ejecución de otros trabajos”, lo siguiente:

- c) Remoción de tierras y apertura de vías sin permisos.
- e) Cuando se infringe el límite del área de protección hídrica.

Artículo 59. - Sustitúyase el contenido del Art 327 de la ordenanza por lo siguiente:

Artículo 327.- Remoción de tierras y apertura de vías sin permisos.- El propietario del terreno que proceda a generar remoción de tierras o de la capa vegetal, o de apertura de vía, sin el respectivo permiso municipal, será sancionado con una multa equivalente a 10 RBU.



Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales, cumpliendo con lo establecido en el PGUS.

Se denomina como apertura de vías a todas las actividades y trabajos de talado, desbroce y limpieza, necesarios para generar la plataforma o superficie que pueda ser utilizada como vía o carretera.

Artículo 60. - Agréguese un nuevo artículo después del el Art. 328 de la ordenanza:

Artículo 329.- Cuando se infringe el límite del área de protección hídrica.- Toda intervención que infrinja el límite del área de protección hídrica establecida, se procederá a una sanción del 5 RBU. Se ordenará la reposición y recuperación integral del daño causado, además del cumplimiento de los límites de protección hídrica y de las normas de zonificación aprobadas.

Artículo 61.- Agréguese las siguientes disposiciones generales:

DÉCIMA.- Las solicitudes de trámites referentes a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, urbanizaciones, habitabilidad, propiedad horizontal o similares que fueron presentadas en el GADM-PVM hasta un día antes de la aprobación de la presente Ordenanza, o de acuerdo con su última reforma, se tramitarán conforme con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud.

DÉCIMA PRIMERA.- El instrumento de planificación PUGS, con su conjunto de mapas, información alfanumérica, información geográfica, planos, normativas, especificaciones técnicas y demás anexos; que forman parte de la documentación de la presente ordenanza, constituyen los insumos técnicos que complementan su operatividad y propician la gestión territorial del GADM-PVM; motivo por el cual deberán constar obligatoriamente al momento de su publicación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Todo plan, programa o proyecto que vaya a ser financiado con recursos del GADM-PVM o convenios interinstitucionales, deben estar contemplados dentro de la planificación territorial (PDOT y PUGS). La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá un certificado que lo respalde; de conformidad a lo dispuesto en los artículos 57, 233 y 234 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y los artículos 34, 49 y 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

DÉCIMA TERCERA.- Todo programa y/o proyecto público o privado, deberá contar con la evaluación de viabilidad, estudios técnicos y análisis ambiental y de gestión de riesgos, que serán elaborados por las unidades administrativas del GADM-PVM en el marco de sus competencias, que los sustenten con su respectiva cartografía, áreas de impacto y de



influencia del proyecto; concordante con los artículos 56 y 57 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y los artículos 19, 160, 162 y 172 del Código Orgánico del Ambiente.

DÉCIMA CUARTA.- El GADM-PVM no aprobará proyectos de construcción en terrenos que tengan una pendiente mayor al 35%, salvo que el interesado presente un estudio geotécnico validado por un profesional a fin, que justifique la estabilidad del suelo para soportar construcciones.

DÉCIMA QUINTA.- En la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, se reemplazará en todo el texto de la ordenanza, la terminología de Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, EPMAPA-PVM, por Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

DÉCIMA SEXTA.- En la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, se reemplazará en todo el texto de la ordenanza, las denominaciones de las direcciones y áreas que conforman el GADM-PVM, por las establecidas en el Estatuto Orgánico por Procesos Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, aprobado en enero de 2024.

Artículo 62.- Agréguese las siguientes disposiciones transitorias:

OCTAVA.- Las actividades industriales que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional de uso de suelo hasta que sea habilitada la zona respectiva. El propietario deberá renovar anualmente la patente municipal y la autorización provisional de uso de suelo.

NOVENA.- Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional de uso de suelo siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad. El propietario deberá renovar anualmente la patente municipal y la autorización provisional de uso de suelo.

DÉCIMA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 60 días y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, la Máxima Autoridad emitirá una Resolución Administrativa mediante la cual, conformará el equipo técnico interdisciplinario.



DÉCIMA PRIMERA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 60 días, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá presentar el proyecto de la Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del cantón Pedro Vicente Maldonado.

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez implementada la plataforma SISTEMA DE GESTIÓN MUNICIPAL INTEGRAL (GLOBAL GAD), en el plazo de 90 días, la Dirección Administrativa en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberán incorporar dentro del Sistema de Información Local, la cartografía temática generada del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

DÉCIMA TERCERA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días, el Consejo Municipal conformará la Comisión Técnica de Inventario que estará integrada por miembros de la comisión permanente de Planificación Presupuesto y Patrimonio, Director Administrativo, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, Director de Obras Públicas, Comisario Municipal y un miembro del Consejo Cantonal de Planificación. Esto con el objetivo de verificar los espacios que se encuentran constituidos como bienes de dominio y uso público pertenecientes al GADM-PVM.

DÉCIMA CUARTA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 90 días, la Comisión Técnica de Inventario, deberá presentar el informe de inventario de áreas verdes y comunales, y otros bienes de dominio y uso público situados en todas las urbanizaciones que han sido aprobadas por el GADM-PVM.

DÉCIMA QUINTA.- Una vez aprobada la presente ordenanza y conformado el Equipo Técnico Interdisciplinario de acuerdo con lo dispone el artículo 38 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, en el plazo de 90 días realizará un levantamiento de información que determine cuáles son las zonas que podrán acogerse a la regularización de subdivisiones en casos especiales, contemplado en la presente ordenanza.

DÉCIMA SEXTA.- Todas las Unidades Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en un plazo máximo de 365 días, presentarán las propuestas de actualización de la normativa vigente que se relaciona con cada uno de los componentes del PUGS.

La normativa a regularse mantendrá la vigencia de sus articulados siempre y cuando no se contrapongan con las disposiciones de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021 y sus reformas.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Una vez aprobada la presente ordenanza en un plazo de 180 en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, los GADM tienen la exclusividad para determinar las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización para el



levantamiento periódico de información y la regulación de todos los asentamientos humanos de hechos.

Los planes parciales para regularización de asentamientos humanos de hecho se habilitan en todo el suelo urbano y rural, siguiendo el procedimiento establecido por la resolución 006 del CTUGS y sus respectivas actualizaciones, conforme a la identificación que se realice en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y el levantamiento periódico de información.

DÉCIMA OCTAVA.- Todas las áreas que han tenido procesos de habilitación de suelo semejante a los procesos de urbanización deberán ser contempladas para ser incorporadas a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana o de suelo urbano según corresponda una vez cumplida la vigencia del componente estructurante del PUGS. Y previa autorización favorable de cambio de uso de suelo otorgada por el ente rector competente.

DÉCIMA NOVENA.- Promover periódicamente la constitución de juntas de agua potable y alcantarillado en las urbanizaciones donde puedan administrar el servicio hasta su consolidación mínima del 75%.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA.- Refórmese la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE EL GOBIERNO MUNICIPAL DE “PEDRO VICENTE MALDONADO” PRESTARE A LOS USUARIOS DE TALES SERVICIOS, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL NO. 290 DE 5 DE OCTUBRE DE 1993”

SEGUNDA.- Refórmese la “ORDENANZA QUE CONTIENE EL SISTEMA DE GESTIÓN, PROTECCIÓN, CONTROL Y MANEJO DE CUENCAS Y MICRO CUENCAS HIDROGRÁFICAS No. 14-2012” y/o sus reformas.

TERCERA.- Refórmese la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES NRO.25-2015” y/o sus reformas.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA: Deróguese las disposiciones generales primera, segunda, tercera, sexta y cualquier otra que se opongan a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, así como a la Ordenanza sobre el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIÓN FINAL:

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Abg. 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 QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**, aprobada en primer debate el 19 de diciembre de 2024, con la **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**, aprobada en primer debate el 25 de marzo de 2025, y en segundo y definitivo debate el 27 de marzo de 2025, siendo aprobado su texto en esta última fecha como: **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CON LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**; 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, a 28 de marzo de 2025.- LO CERTIFICO.



**Abg. 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 QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CON LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO;** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 28 de marzo de 2025.

**Dr. Freddy Roberth 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, 28 de marzo de 2025.- CERTIFICO.

**Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL**