



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

Resolución Legislativa Nro. 143-SG-GADMPVM-2025

CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 2 y 4 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que el sector público comprende entre otros a: *“2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.”*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los Gobiernos Autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*;



- Que,** el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que: *“el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos (...)”*
- Que,** el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dispone que *“Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”*
- Que,** el artículo 9, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano, dispone: *“Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente. b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto. c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente. d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas. e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan. f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos. g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración”;*





- Que,** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que *“los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;*
- Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que al concejo municipal le corresponde: *“...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. (...)”;*
- Que,** el artículo 237 de la Codificación a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, establece que los fraccionamientos en zonas rurales deben respetar un área mínima de 10.000 m², permitiéndose un máximo de diez (10) lotes, y que un segundo fraccionamiento solo puede realizarse después de diez (10) años, normativa que asegura la productividad de los terrenos y la planificación del suelo;
- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0174-M, de fecha 08 de septiembre de 2025, suscrita por el Ingeniero Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros informa que el lote S/N, propiedad del señor Segundo Armando Taco Saltos, ubicado en la Cooperativa La Industria, ya fue objeto de un primer fraccionamiento autorizado mediante Resolución Ejecutiva Municipal Nro. 064-GADMCPVM-2023, de fecha 28 de abril de 2023, y que, conforme al artículo 237 de la Ordenanza Nro. 14-2025, un segundo fraccionamiento solo puede efectuarse transcurridos diez años desde la aprobación inicial, por lo que el trámite actual no cumple con el tiempo mínimo exigido por la normativa vigente y debe ser devuelto al interesado, estableciendo que cualquier nuevo fraccionamiento solo podrá gestionarse a partir del año 2033;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADMPVM-PYT-2025-0314-O, de fecha 08 de septiembre de 2025, la Arquitecta Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, devolvió el expediente del proyecto de fraccionamiento del predio S/N, solicitado mediante la Solicitud General Nro. 000036-2025, en atención a que no cumple con el plazo mínimo de diez años establecido en el artículo 237 de la Ordenanza Nro. 14-2025;



- Que,** mediante Solicitud General Nro. 006151-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025, suscrita por los señores Segundo Armando Taco Saltos y Carmen María Yánez Borja, y en atención a los antecedentes expuestos y la normativa aplicable, se solicita la aprobación del fraccionamiento del predio de su propiedad, ingresada el 07 de agosto de 2025, dejando sin efecto la exigencia del plazo de diez (10) años prevista en el artículo 237 de la Ordenanza Nro. 14-2025, en aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador y del principio pro persona, así como del trato preferente al adulto mayor, pudiendo el señor Alcalde disponer la elaboración de un informe social por la dependencia competente, que verifique la edad de los solicitantes (aproximadamente noventa años), la imposibilidad física de trabajar la tierra y la necesidad urgente de contar con recursos para alimentación, salud y cuidado;
- Que,** mediante el Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0054-I, de fecha 22 de septiembre de 2025, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, concluye que la solicitud presentada por el señor Segundo Taco y cónyuge para la autorización de un segundo fraccionamiento de la única propiedad que poseen, pese a lo dispuesto en el artículo 237 de la Ordenanza Nro. 014-2025, cuenta con sustento legal suficiente; y que, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales del Concejo Municipal como órgano legislativo, corresponde conocer y resolver el caso, así como considerar la necesidad de establecer excepciones a la regla general mediante la reforma normativa respectiva;
- Que,** en sesión ordinaria desarrollada el 25 de septiembre de 2025, el Concejo Municipal conoció la solicitud de autorización para el segundo fraccionamiento del bien inmueble de propiedad de los señores Segundo Armando Taco Saltos y Carmen María Yánez Borja, ambos adultos mayores, ubicado en la Cooperativa La Industria; y, en virtud de ello, resolvió derivar a la Comisión de Legislación y Fiscalización del Concejo Municipal el análisis y la elaboración de la propuesta de reforma del Artículo 237 de la Ordenanza Nro. 14-2025, referente a los fraccionamientos de predios en zona rural, con el objeto de establecer las excepciones aplicables a grupos de atención prioritaria, de manera que se respeten sus derechos y necesidades urgentes; y, asimismo, encargó a la mencionada Comisión emitir el informe correspondiente sobre la reforma del Artículo 237 en un plazo máximo hasta el 03 de octubre de 2025, para que el Concejo Municipal pueda aprobar la reforma que permita viabilizar, de manera excepcional, los fraccionamientos de terrenos en zona rural para grupos de atención prioritaria en situaciones similares a las de los señores Segundo Armando Taco Saltos y Carmen María Yánez Borja, sin afectar el ordenamiento territorial y garantizando la seguridad jurídica;



- Que,** mediante el Memorando Nro. GADMPVM-CCM-2025-0065-M, de fecha 29 de septiembre de 2025, suscrito por la Srta. Tlga. Viviana Mishell Guevara Tuqueres, Secretaria de Comisiones, se da cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Legislativa Nro. 126-SG-GADMPVM-2025, mediante la cual el Concejo Municipal resolvió derivar a la Comisión de Legislación y Fiscalización el análisis y elaboración de la propuesta de reforma del Artículo 237 de la Ordenanza Nro. 14-2025, relativo a los fraccionamientos de predios en zona rural, a fin de establecer las excepciones aplicables a grupos de atención prioritaria; y que, en consecuencia, se encargó a la mencionada Comisión emitir el informe de la reforma en un plazo máximo hasta el 03 de octubre de 2025;
- Que,** mediante los Memorandos Nros. GADMPVM-CCM-2025-0066-M y GADMPVM-CCM-2025-0067-M, de fecha 01 de octubre de 2025, suscritos por la Srta. Tlga. Viviana Mishell Guevara Tuqueres, Secretaria de Comisiones, en cumplimiento de lo acordado por la Comisión de Legislación y Fiscalización, se solicitó a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Dirección de Asesoría Jurídica la elaboración de los informes técnico y jurídico respecto a las propuestas de reforma al Artículo 237 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, presentadas por el Concejal Javier Jaramillo y el Procurador Síndico, a fin de analizar su viabilidad y los efectos que dichas reformas tendrían sobre los fraccionamientos de predios en zona rural;
- Que,** mediante el Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0061-I, de fecha 02 de octubre de 2025, suscrito por el Mgs. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, concluye que las propuestas de reforma al Artículo 51 de la Ordenanza Nro. 12-2025, relativas al Artículo 237 sobre fraccionamientos en zona rural, son jurídicamente procedentes y favorables, al encontrarse enmarcadas dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Municipal, no vulnerar disposiciones superiores, mejorar la claridad normativa, fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la función social y productiva del suelo rural; y que, en consecuencia, se recomienda emitir dictamen favorable, consensuar un texto de reforma para su debate en el Concejo Municipal y establecer las disposiciones necesarias para regular los fraccionamientos de manera que respeten las condiciones mínimas y máximas previstas, asegurando la productividad del suelo y los derechos de los propietarios;
- Que,** mediante el Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0247-I, de fecha 02 de octubre de 2025, la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, señala que, dado que la Ordenanza reformada fue aprobada en marzo de 2025 y se encuentra actualmente vigente, la realización de una nueva reforma en el mismo período de gestión requiere la existencia de causas excepcionales



debidamente fundamentadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), a fin de garantizar la coherencia normativa y el estricto cumplimiento del principio de legalidad y seguridad jurídica;

- Que,** en sesión extraordinaria desarrollada el 1 y 3 de octubre de 2025, la Comisión de Legislación y Fiscalización, mediante el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-035, concluyó que, tras un análisis pormenorizado de la documentación adjunta y tomando en cuenta los criterios técnicos y legales, la reforma del artículo 237 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, relacionada con los fraccionamientos de predios en zona rural, contiene el fundamento legal suficiente para que el Concejo Municipal proceda a su análisis y eventual aprobación, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 326 del COOTAD y 30 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado;
- Que,** en Sesión Ordinaria de fecha 16 de octubre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado aprobó en primer debate el Proyecto de Reforma del artículo 237 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, relacionada con los fraccionamientos de predios en zona rural;
- Que,** el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, se declaró constituido en la Sesión Inaugural celebrada el 14 de mayo de 2023, de conformidad al artículo 317 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”;
- Que,** el 30 de octubre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Ordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: *“5.- SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE DEL PROYECTO DE REFORMA DEL ARTÍCULO 237 DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RELACIONADA CON LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN ZONA RURAL.”*

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



Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por mayoría,

RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar en segundo y definitivo debate el Proyecto de Reforma del artículo 237 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, relacionada con los fraccionamientos de predios en zona rural.

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

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