

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PANGUA**

1

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. - GAMDUPAN – AL- 2026-0019

**DELEGACION DE ATRIBUCIÓN DE ESTABLECER REQUERIMIENTOS Y
RESTRICCIONES EN CASOS ESPECIALES POR USO RESTRINGIDO DE SUELO
DE ACUERDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PANGUA.**

**Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTON PANGUA**

CONSIDERANDO:

QUE, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de juridicidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública, así tenemos: *“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...”*;

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*

QUE, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”*;

QUE, el art. 253 de la misma Constitución ordena: *“Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.*

QUE, el art. 264. - *Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
 - 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- (...)



QUE, el art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [COOTAD, 2010 y sus posteriores reformas indexadas], ordena. *“Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.*

[...] *La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.*

QUE, el art. 7 del mismo COOTAD, señala. *“Art. 7. - Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

QUE, el art. 9 del mismo COOTAD, dispone: *“Facultad ejecutiva. - La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.*

QUE, el artículo 54 del mismo COOTAD, dispone: *“Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

a) *Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*

[...] c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

QUE, el art. 55 ibidem, señala: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas 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, el art. 57 ibidem, ordena “*Art. 57. - Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:*

(...) x) 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 art. 60 ibidem, dispone: “*Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:*

(...) i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico - funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; nombrar y remover a los funcionarios de dirección, procurador síndico y demás servidores públicos de libre nombramiento y remoción del gobierno autónomo descentralizado municipal.”

QUE, el art. 3 del Código Orgánico Administrativo [COA, 2017 y sus posteriores reformas], dispone: “*Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”*

QUE, el art. 4 ibidem, ordena. “*Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”*

QUE, el art. 5 del mismo COA, señala. “*Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.”*

QUE, el art. 11 ibidem, dispone: “*Principio de planificación. Las actuaciones administrativas se llevan a cabo sobre la base de la definición de objetivos, ordenación de recursos, determinación de métodos y mecanismos de organización.”*

QUE, el art. 16 del mismo cuerpo legal, señala. “*Principio de proporcionalidad. Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.”*

QUE, el art. 47 del COA, dispone: “*La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”;*

QUE, el art. 69 ibidem, ordena. “*Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en:*

1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes.
(...);

QUE, el art. 70 ibidem, dispone: “*Contenido de la delegación. La delegación contendrá:*

1. La especificación del delegado.
2. La especificación del órgano delegante y la atribución para delegar dicha competencia.

3. Las competencias que son objeto de delegación o los actos que el delegado debe ejercer para el cumplimiento de las mismas.

4. El plazo o condición, cuando sean necesarios.

5. El acto del que conste la delegación expresará además lugar, fecha y número.

6. Las decisiones que pueden adoptarse por delegación.

La delegación de competencias y su revocación se publicarán por el órgano delegante, a través de los medios de difusión institucional.

QUE, el art. 71 del mismo COA, ordena: “Efectos de la delegación. Son efectos de la delegación:

1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante.

2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda.

QUE, el art. 73 *ibidem*, señala: “Extinción de la delegación. La delegación se extingue por:

1. Revocación.

2. El cumplimiento del plazo o de la condición.

El cambio de titular del órgano delegante o delegado no extingue la delegación de la competencia, pero obliga, al titular que permanece en el cargo, a informar al nuevo titular dentro los tres días siguientes a la posesión de su cargo, bajo prevenciones de responsabilidad administrativa, las competencias que ha ejercido por delegación y las actuaciones realizadas en virtud de la misma.

En los casos de ausencia temporal del titular del órgano competente, el ejercicio de funciones, por quien asuma la titularidad por suplencia, comprende las competencias que le hayan sido delegadas

QUE, el pleno del Concejo Municipal del cantón Pangua aprobó el 25 y 28 de marzo del 2025, en primer y segundo debate, respectivamente la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023- 2027, ASÍ COMO LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020 – 2032 DEL CANTÓN PANGUA, publicado en el Registro Oficial mediante Edición Especial No. 331, del lunes 30 de junio del 2025;

QUE, el art. 1 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032 del cantón Pangua, dispone: “Objeto del Proyecto de Ordenanza. – El presente proyecto de Ordenanza tiene como finalidad aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (ANEXO 1 - PDOT), así como la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (ANEXO 2 - PUGS) para el cantón Pangua en el período 2023-2027, con todos sus componentes agregados como adjuntos, constituyen un solo marco jurídico de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal.”

QUE, el art. 20 de la misma ordenanza dispone: “Definición. El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo cantonal y el financiamiento para su desarrollo mediante el reconocimiento de las características y necesidades locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios y los estándares urbanísticos para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y



Ordenamiento Territorial y constituyen un solo instrumento normativo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.”

5

QUE, el ANEXO 2 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032 del cantón Pangua, señala, en su parte pertinente:

“3.3. USO DE SUELO.

Según el Art. 21 de la LOOTUGS, el uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. *Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.*

Uso específico. *Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general*

en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso restringido. *Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.*

(...) 3.3.2. USO MULTIPLE.

Uso asignado a los lotes con frente a ciertos ejes y áreas ubicadas en las zonas centrales, se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos, así como industrias de bajo impacto. Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al tipo de actividades que se implanten. El uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Este tipo de uso incluye las actividades de uso comercial y de servicios en toda su extensión, para lo cual se establece la clasificación del uso comercial las mismas que se establecerán dentro de otros usos de manera complementaria ya que son actividades que complementan a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas a nivel barrial, sectorial, zonal y de ciudad o municipal.

(...) Condiciones de Implantación de Comercio, Servicios y Equipamiento.

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- *(...) Los centros de diversión con venta de bebidas alcohólicas, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de servicios sociales, religiosos, educación y de salud; se permitirá siempre y cuando no existan denuncias o quejas de los vecinos y justifiquen el arriendo o la propiedad del establecimiento.*

(...) 3.3.8. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

Para todos los usos descritos, se establece las siguientes consideraciones especiales.



(...) Para los usos restringidos será la Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal o el Concejo Municipal quienes establezcan los requerimientos y las respectivas restricciones de estos casos especiales.

6

QUE, mediante INFORME No. 025-DPLA-PG-GADMUPAN-2026, del 01 de abril del 2026, el Arq. Patricio Guevara Meza – director de Planificación y Desarrollo Territorial, informa a la máxima autoridad:

“(…) 3.- **DESARROLLO**

3.4.1 ZONIFICACIÓN ASIGNADA PARA CADA POLIGONO. SUELO

El presente informe busca identificar y solucionar la problemática social, económica y administrativa que el GADMUPAN está presentando con la restricción de estos polígonos que constan en el PUGS 2025 vigente, cabe mencionar que estos polígonos están conformados en un esquema estructurante, pero que carece de criterio al momento de la propuesta, ya que van en contra de las actividades económicas de la ciudadanía y se convierten en un detonante para que la ciudadanía no pueda contribuir con sus actividades privadas y al Gad como entidad administrativa no dispuesta a administrar correctamente el territorio.

Debo indicar también que los PITS (Polígono de Intervención Territorial), tanto en la zona Urbana como Rural de la parroquia: El Corazón, Moraspungo, Pinllopata, Ramón Campaña; se encuentran restringidos según el PUGS vigente, como adjunto en la siguiente tabla:

Nro.	POLIGONO - CODIGO	UBICACIÓN	USO RESTRINGIDO
1	EC-PIT01	EL CORAZÓN URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, CM, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1
2	EC-PIT08	EL CORAZÓN URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, Crest, CM, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
3	EC-PIT11	EL CORAZÓN URBANO	C12A, C12B, C14A, C14C16, Crest, CM, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
4	EC-PIT12	EL CORAZÓN URBANO	C12A, C12B, C14A, C14C16, Crest, CM, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
5	EC-PIT13	EL CORAZÓN RURAL	C12A, C12B, C14A, C14C16, Crest, CM, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
6	MP-PIT01	MORASPUNGO URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
7	MP-PIT06	MORASPUNGO URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
8	MP-PIT07	MORASPUNGO RURAL	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
9	RC-PIT01	RAMON CAMPAÑA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
10	RC-PIT02	RAMON CAMPAÑA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
11	RC-PIT03	RAMON CAMPAÑA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
12	RC-PIT05	RAMON CAMPAÑA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
13	RC-PIT06	RAMON CAMPAÑA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
14	RC-PIT07	PINLLOPATA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
16	PL-PIT01	PINLLOPATA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
17	PL-PIT05	PINLLOPATA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
18	RC-PIT06	PINLLOPATA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7



19	RC-PIT07	PINLLOPATA URBANO	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7
20	RC-PIT08	PINLLOPATA RURAL	C12A, C12B, C14A, C16, C14B, Crest, EF1, EI2, EI4, EI5, ECV3, EES1, IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7

TABLA 01 DE PITS RESTRINGIDOS

Justificación de la Reforma: El PUGS es un instrumento dinámico. Si la zonificación actual "va en contra de las actividades económicas", se debe sustentar con datos (se han presentado 15 permisos restringidos a la fecha.

Revisión de los PITS: Es fundamental analizar qué tipo de restricción tienen y estas son áreas de conservación mal delimitadas y que aun totalmente no se han diagnosticado ya que en los esquemas aprobados son solamente una apreciación general.

Afectación Urbana Crítica: La gran mayoría de los polígonos restringidos son URBANOS. Esto significa que los centros donde debería concentrarse el comercio, los servicios y la vivienda densa están legalmente bloqueados.

Conflicto de Intereses: La restricción de los polígonos actúa como una barrera para las actividades económicas privadas. Esto genera un círculo vicioso: la ciudadanía no puede producir/invertir y el GAD pierde capacidad de gestión y recaudación.

Parálisis Territorial: El hecho de que los PITS (Polígonos de Intervención Territorial) en las parroquias de El Corazón, Moraspungo, Pinllopata y Ramón Campaña estén "restringidos" implica una detención del desarrollo urbano y rural en áreas clave.

Justificación de la Reforma: El PUGS es un instrumento dinámico. Si la zonificación actual "va en contra de las actividades económicas", se propone levantar la restricción a una actividad comercial determinada.

PARROQUIA	IMPACTO IDENTIFICADO
EL CORAZÓN	Los polígonos EC-PIT08, 11 y 12 están bloqueando casi cualquier actividad industrial (IB1-IB7) y equipamientos, lo que frena el crecimiento de la cabecera cantonal.
MORASPUNGO	Presenta restricciones idénticas en zonas urbanas y rurales (MP-PIT07), lo cual es grave dado que Moraspungo es un eje comercial agrícola fundamental.
RAMON CAMPAÑA	Sorprende que áreas rurales y urbanas pequeñas tengan restricciones tan severas (hasta 17 códigos distintos). Esto impide incluso microemprendimientos locales.
PINLLOPATA	

TABLA 02 DE ANÁLISIS POR PARROQUIAS

En cumplimiento con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS); Art. 110.- Actualización de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo. Los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo podrán ser actualizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en los siguientes casos:

- *Por la necesidad de adecuarlos a las regulaciones nacionales o a las disposiciones de los planes de las circunscripciones territoriales colindantes.*
- *Para la realización de proyectos nacionales de carácter estratégico o de interés público.*

Inviabilidad del Plan: Al restringir masivamente los polígonos (como se muestra la tabla 01), el PUGS actual impide alcanzar los objetivos de desarrollo económico del cantón.

Error en la Propuesta: Si el "esquema estructurante carece de criterio", el informe de seguimiento y evaluación debe declarar que la norma vigente es inaplicable, obligando al GAD a activar el Artículo 110 para realizar una actualización extraordinaria y corregir las restricciones innecesarias en los PITS de El Corazón, Moraspungo, Pinllopata y Ramón Campaña.

Ante todo, lo expuesto se debe aclarar que la restricción puntual a tomar en consideración para que se desarrollen las actividades económicas con normalidad, es el levantar la restricción de la actividad inmersa en la matriz de Uso de Suelo para comercio y Equipamiento; Centros de diversión C12A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros; y la actividad C12B: Cafés, concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.

DIMENSIÓN	IMPACTO IDENTIFICADO
SOCIAL	Descontento ciudadano por la imposibilidad de dar uso a sus predios o regularizar actividades.
ECONÓMICA	Estancamiento del mercado inmobiliario, agrícola y comercial debido a la falta de seguridad jurídica sobre el suelo.
ADMINISTRATIVA	Estancamiento del mercado inmobiliario, agrícola y comercial debido a la falta de seguridad jurídica sobre el suelo.
PUBLICA	El GAD se expone a silencios administrativos o reclamos legales por denegación de servicios, al tener un territorio "administrable" en papel, pero "bloqueado" en la práctica.

TABLA 03 ANÁLISIS POR DIMENSIÓN

Por lo consiguiente debo indicar que en las **CONSIDERACIONES ESPECIALES DEL PUGS VIGENTE** señalada que será la **Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal o el Concejo Municipal** quienes establezcan los requerimientos y las respectivas restricciones de estos casos especiales.

Y por lo que pongo en su conocimiento señor alcalde de los 20 polígonos afectados y que desarrollan una actividad económica comercial que está enmarcada en la **CATEGORÍA DE CENTROS DE DIVERSIÓN RESTRINGIDOS**, según la matriz de Uso de Suelo para comercio y Equipamiento; Centros de diversión C12A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros; y la actividad C12B: Cafés, concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.

Además, se pudo evidenciar que en las **CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE COMERCIO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO, EXPRESA LO SIGUIENTE**: Los centros de diversión con venta de bebidas alcohólicas, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de servicios sociales, religiosos, educación y de salud; se permitirá siempre y cuando no existan denuncias o quejas de los vecinos y justifiquen el arriendo o la propiedad del establecimiento.

Por lo expreso en el párrafo anterior relacionado **AL PUGS VIGENTE** que, como requisito necesario, indispensable se propone que:

Con el fin de poder atender a la ciudadanía en las diferentes actividades económicas y así poder justificar y levantar la restricción puntual de la actividad C12A Y C12B, puedo informar que se **DEBERÍA GENERAR UN certificado emitido por el Comisario Nacional en el que informe "no existan denuncias o quejas de los vecinos y justifiquen el arriendo o la propiedad del establecimiento"**; Ya que las competencias en territorio son de la Comisaria Nacional E Intendencia el cumplir y hacer cumplir con el control en el territorio sobre bebidas y comercialización de bebidas alcohólicas.

5.- CONCLUSIONES

- **Inviabilidad del Modelo Actual:** El PUGS vigente presenta una restricción masiva en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), lo cual bloquea el desarrollo económico y la gestión administrativa del GAD.
- **Deficiencia en la Planificación:** Los polígonos fueron estructurados bajo una "apreciación general" que carece de criterios técnicos específicos, resultando en una normativa inaplicable que contraviene las actividades económicas ciudadanas
- **Parálisis de Zonas Estratégicas:** La mayoría de los polígonos restringidos son urbanos, afectando directamente a los centros de mayor concentración de comercio, servicios y vivienda en El Corazón, Moraspungo, Pinllopatá y Ramón Campaña.

- *En un análisis de la parte Social: Alto descontento por la imposibilidad de regularizar predios y actividades; Económico: Estancamiento de los mercados inmobiliario, agrícola y comercial por falta de seguridad jurídica; Administrativo: Riesgo de reclamos legales por denegación de servicios y pérdida de capacidad de recaudación fiscal del GAD.*
- *La necesidad de un justificativo administrativo para el levantamiento de ciertas actividades comerciales que se han mencionado en este informe.*

6.- RECOMENDACIONES

- *Se recomienda el levantamiento de Restricciones Específicas: Se propone habilitar las actividades comerciales inmersas en las categorías: C12A (Centros de Diversión): Bares, billares, discotecas, karaokes y similares; C12B: Cafés, casinos, salas de recepciones y juegos electrónicos.*
- *Recomiendo que como un Nuevo Requisito de Funcionamiento se incorpore: Para levantar la restricción puntual de estas actividades (C12A y C12B), el interesado deberá presentar: Certificado de la Comisaría Nacional: Que informe la inexistencia de denuncias o quejas de vecinos.*
- *Recomiendo que mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA se resuelva y se considere el levantar las restricciones de los polígonos indicados en función a loa antes expuesto.”*

QUE, la máxima autoridad ejecutiva municipal, remite el citado informe a Procuraduría Síndica con la sumilla inserta. “Procuraduría Sindica para su análisis- Elaborar Resolución Administrativa conforme normativa legal vigente”. Sumilla que, de acuerdo al art. 121 del COA constituye una “orden de servicio o trabajo”.

Por lo que, luego del análisis jurídico respectivo, en ejercicio de sus competencias constitucionales, así como de sus facultades y atribuciones señaladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo,

RESUELVE:

ARTICULO 1.- ACOGER EL INFORME No. 025-DPLA-PG-GADMUPAN-2026, del 01 de abril del 2026, suscrito por el Arq. Patricio Guevara Meza - Director de Planificación y Desarrollo Territorial, con sus conclusiones y recomendaciones, bajo su entera responsabilidad técnica;

ARTICULO 2.- Con base al numeral 3.3.8. del ANEXO 2 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032 del cantón Pangua, y al no ser un so prohibido, sino restringido, **DISPONER** a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial o la que hiciera sus veces, a través de su Director:

- a) El análisis individual de cada caso o solicitud presentada por los usuarios, para obtener el certificado de Compatibilidad de uso de Suelo, previo a emprender o continuar ejerciendo sus actividades económicas en el cantón Pangua

ARTÍCULO 3. - Con base al numeral 3.3.8. del ANEXO 2 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032 del cantón Pangua, y al no ser un uso prohibido, sino restringido, **DELEGAR** a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial o la que hiciera sus veces, a través de su Director:

- a) Autorizar, previo informe favorable, y siguiendo el trámite administrativo respectivo, el levantamiento de Restricciones Específicas, habilitando las actividades comerciales inmersas en las categorías: C12A (Centros de Diversión): Bares, billares, discotecas, karaokes y similares; C12B: Cafés, casinos, salas de recepciones y juegos electrónicos, a fin de dinamizar la economía del cantón de forma ordenada, según sea el caso;

10

ARTÍCULO 4. – Con base a la recomendación expuesta por el Director de Planificación y Desarrollo Territorial del GAMDUPAN, y de conformidad a la condición de implantación de Comercio, Servicio y Equipamiento descrita en el ANEXO 2 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032 del cantón Pangua, y al no ser un uso prohibido, sino restringido, **DISPONER** a la Dirección de Planificación que, entre los requisitos exigidos para la obtención del certificado de compatibilidad de uso de suelo para las actividades (C12A y C12B), el interesado deberá presentar:

- a) Un certificado emitido por la Comisaría Nacional que certifique la inexistencia de denuncias o quejas de vecinos; y,
- b) Copias Certificadas de los documentos que acrediten su titularidad o la propiedad sobre el predio o bien en el que funcionará el establecimiento, o de ser arrendatario, deberá adjuntar copias certificadas del Contrato de Arrendamiento.

ARTÍCULO 5. – **DISPONER** a la Dirección Administrativa, y Gestión de Comunicación Social y Relaciones Públicas, la publicación de la presente Resolución en la gaceta municipal y sitio web institucional según sus competencias y atribuciones, a fin de que sea conocida por la ciudadanía.

ARTÍCULO 6.- NOTIFICAR, a través de Secretaria General y de Concejo, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, Dirección Administrativa, y Gestión de Comunicación Social y Relaciones Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Resolución entrará en vigencia desde su suscripción.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, siendo el 08 de abril del del 2026.

Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTON PANGUA

Actividad	Cargo	Firma
Elaborado / Revisado por: Ab. Marlon Medina Pullas, MSc.	Procurador Síndico Municipal GAMDUPAN	

