



Índice

1	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	ii
2	CONSIDERANDO:.....	ix
3	ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021.	xxvii
4	TÍTULO I.....	xxvii
	ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	xxvii
5	TÍTULO II.....	xxxii
	ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT).....	xxxii
6	TÍTULO III	xxxiii
	ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS).....	xxxiii
7	TÍTULO IV	74
	REFORMAS A LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035	74
8	DISPOSICIONES GENERALES.....	76
9	DISPOSICIÓN TRANSITORIA	77
10	DISPOSICIONES DEROGATORIAS	77
11	DISPOSICIÓN FINAL.....	79



ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021

1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Con fecha 06 de mayo de 2021, se sancionó la **Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (Ordenanza PP2035)**, que contiene el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas los días 17 de diciembre de 2020 y 06 de mayo de 2021, cumpliendo con lo estipulado en la disposición transitoria quinta de la LOOTUGS (reformada por la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, artículo 46), y disposición transitoria tercera de su Reglamento.

Con fecha 17 de febrero de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas los días 10 y 17 de febrero de 2022, en relación a la alineación del Plan Portoviejo 2035 al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.

El 04 de agosto de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas 23 de junio y 04 de agosto de 2022, por la necesidad de reformar el articulado referente a la propiedad horizontal, establecer un lote y frente mínimo en suelo rural de excepción, así como determinar excepciones para proyectos estratégicos a nivel cantonal y provincial.

El 13 de abril de 2023, fue sancionada la Tercera Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo



Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 23 de febrero y el 13 de abril de 2023, en relación con los lineamientos de cesión de áreas verdes y comunitarias, y de determinación de otra casuística en casos de la autorización administrativa de subdivisión para los casos de remanentes en procesos de utilidad pública o donación.

Con fecha 01 de junio de 2023, fue sancionada la Cuarta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 25 de mayo y 01 de junio de 2023, referente a los tratamientos urbanísticos tanto del suelo urbano como del suelo rural.

El 13 de diciembre de 2023, fue sancionada la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 07 de diciembre y 13 de diciembre de 2023, concerniente a la asignación de aprovechamiento urbanístico.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 460 de fecha 3 de abril de 2019, se expidió la Reforma al REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (Decreto No. 680), en cuya DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA, se establece: *“Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024.”*

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), constituye el instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP, 2019, art. 41). Orienta y determina acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio de cada una de las jurisdicciones: provincial, cantonal, parroquial rural, incluyendo las áreas urbanas y rurales de las mismas. Parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; además, se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo. El PDOT



se configura como el instrumento que integra las dinámicas económicas, sociales, ambientales, culturales y políticas que se presentan en el territorio.

El propósito del PDOT es articular la visión territorial en el mediano y largo plazo, con las estrategias de desarrollo económico, productivo, social, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático; los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, vialidad rural, accesibilidad, riego, energía y telecomunicaciones, rol y consolidación de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como rural.

Los PDOT se actualizarán, obligatoriamente, en las siguientes circunstancias¹:

- Al inicio del periodo de gestión de las autoridades locales².
- Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial³.
- Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre⁴.

Para promover la articulación y coherencia entre los instrumentos de planificación, los diferentes niveles de gobierno deben analizar, en un mismo proceso, los conflictos y construir conjuntamente las decisiones estratégicas que forman parte de la propuesta del PDOT. Para su gestión se establecieron mecanismos de articulación coordinados por la Secretaría Nacional de Planificación, en los que participaron el GAD provincial, GAD municipal, GAD parroquiales rurales y otros actores territoriales identificados. Estos mecanismos de articulación deben ser fortalecidos para el seguimiento y evaluación de los PDOT, así como para gestionar las acciones en el territorio, que deberán ser articuladas con otros niveles de gobierno.

El PDOT considera la incorporación de enfoques transversales o ejes establecidos en la Constitución:

- Igualdad de derechos para todas las personas.

¹ Reglamento LOOTUGS, 2019. Art. 8.

² Mediante Resolución del Consejo Nacional Electoral, el Alcalde del cantón Portoviejo, resolvió: "Asumir el cargo de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, a partir del 14 de mayo de 2023".

³ COPFP, 2019, art. 40.1.

⁴ Resolución Nro. 014-CTUGS-2023, 26 de julio de 2023.



- Protección frente a riesgos y desastres.
- Adopción de medidas frente al cambio climático.
- Desnutrición crónica infantil.

Las intervenciones del GAD, que consideran estos ejes transversales en su concepción e implementación, facilitan la transición hacia la superación de las desigualdades y brechas existentes en el territorio, dirigen el ordenamiento del espacio para el uso sostenible de los recursos y fortalecen la resiliencia del territorio ante riesgos y amenazas.

1. Igualdad de derechos para todas las personas

El ideal de una sociedad más justa y equitativa se construye a través de la promoción de la igualdad en todos los ámbitos y la erradicación de todo tipo de discriminación, exclusión y pobreza, desafíos presentes para alcanzar una sociedad más justa, basada en el respeto a la diversidad y el efectivo goce de sus derechos. Los enfoques de igualdad (intercultural y plurinacional, discapacidad, movilidad humana, género, intergeneracional), se enmarca en el paradigma garantista de derechos de la Constitución de la República del Ecuador y orientan la gestión pública al cierre de brechas de igualdad y transformación de patrones culturales discriminatorios.

La transversalización de los enfoques de igualdad en la planificación territorial local permitirá integrar acciones tendientes a superar las desigualdades en los programas y proyectos de los GAD, hacia una sociedad más igualitaria, en función de sus competencias y capacidades.

2. Protección frente a riesgos y desastres

La gestión del riesgo de desastres en la planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados permite orientar estrategias para gestionar, reducir y prevenir riesgos actuales y futuros, con el objetivo de alcanzar el desarrollo sostenible y resilientes, adaptado a las necesidades específicas de cada territorio y nivel de administración territorial. La transversalización de este enfoque en los diferentes planes, programas o proyectos de desarrollo territorial permitirá incluir elementos urgentes y elementales para prever el riesgo de desastres en los territorios, planificar medidas estructurales y no estructurales que permitan reducir, de manera sostenida, los daños y pérdidas, en el marco de la articulación y coordinación entre actores para responder y recuperarse, de manera inmediata, de los efectos



ocasionados por emergencias y desastres.

3. Adopción de medidas ante el cambio climático

El Estado ecuatoriano considera al cambio climático como una política nacional, promoviendo la incorporación de criterios de cambio climático en los diferentes instrumentos de la planificación a nivel nacional y sub-nacional. En este contexto, Ecuador cuenta con líneas de acción de la planificación sectorial que orienta el desarrollo del país hacia una economía resilientes y baja en emisiones de carbono. La alineación de la planificación territorial local a las prioridades nacionales permitirá integrar acciones de adaptación y mitigación del cambio climático en los programas y proyectos de los GAD, para abordar los efectos negativos del cambio climático, en función de sus competencias y capacidades. Las medidas y acciones de adaptación y mitigación pueden influir de forma positiva en la consecución de otros objetivos sociales, ambientales e, incluso, económicos de los gobiernos locales y viceversa. Asimismo, la vinculación de las competencias y objetivos estratégicos de los GAD con la adaptación y la mitigación del cambio climático; también podrá contribuir a evitar o disminuir costos a los gobiernos locales como, por ejemplo, aquellos vinculados con los impactos asociados a la ocurrencia de eventos climáticos extremos.

4. Desnutrición crónica infantil

La nutrición determina el desarrollo integral del ser humano. Una buena nutrición desde la infancia asegura una mejor salud y un desarrollo físico apropiado. Por tal razón, la nutrición es un factor trascendental para alcanzar el buen vivir de los ecuatorianos. La garantía de una vida sana y el acceso a servicios de salud de calidad son, también, elementos a ser considerados como centrales para la erradicación de la pobreza y el cierre de brechas de inequidad. La Constitución de la República del Ecuador garantiza la plena vigencia de los derechos humanos, en particular de los grupos de atención prioritaria y el derecho a la salud que se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos, el derecho al agua, la alimentación, nutrición, educación y cuidado diario de las niñas y los niños en el marco de la protección integral de sus derechos, entre otros.

En este marco, reducir la Desnutrición Crónica Infantil requiere del trabajo de múltiples actores públicos y debe ser trabajada desde varios frentes, volviéndose indispensables la adopción de políticas que intervengan en las causas básicas o



estructurales para mejorar las condiciones de vida de las familias. El rol de los GAD respecto a incorporar esta temática desde diferentes aristas en los programas, planes y proyectos es clave para definir acciones que contribuyan a incidir en la disminución y erradicación de la desnutrición crónica infantil en el país.

El proceso de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Portoviejo, contempla los siguientes pasos: *1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.*

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), la planificación y gestión se realiza mediante los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. En este Plan de Uso y Gestión del Suelo, el GAD reconoce las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel local y en apoyo a las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. En ese sentido, el GAD Portoviejo, formula, adecua, aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza técnica, conforme al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Con los antecedentes expuestos en la presente exposición de motivos, se elabora el



proyecto de **ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021**, para la respectiva consideración y aprobación del órgano legislativo municipal.



**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

2 CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, (en adelante CRE) establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *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.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;
- Que,** en los artículos 23, 24 y 30 de la CRE, las personas tienen derecho: “(...) *a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...)*”; “(...) *a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.*”; así como “... *a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*”;
- Que,** en el artículo 14 y en el numeral 27 del artículo 66 de la CRE, se establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que,** el artículo 31 de la CRE, dispone 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 95 de la CRE, dispone que: “...*La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.*”;
- Que,** los números 1 y 2 del artículo 100 de la CRE, disponen que: “...*La participación*



en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...”;

Que, el artículo 226 de la CRE, 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 CRE, determina que, “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el artículo 238 de la CRE, prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que, el artículo 240 de la CRE, dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 241 de la CRE, establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

Que, los números 1 y 2 del artículo 264 de la CRE, establecen que los gobiernos



municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: “1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.* 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*”;

Que, el artículo 275 de la CRE, dispone que “(...) *La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...*”;

Que, el artículo 276 número 6 de la CRE, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “6. *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 inciso segundo del artículo 279 de la CRE, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;

Que, el inciso segundo del artículo 280 de la CRE, dispone que: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

Que, el artículo 415 de la CRE, determina 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 (...)”;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), en su parte pertinente, prevé que: “(...) *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 (...)";

Que, el artículo 54 del COOTAD, señala las 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; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, 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; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad"*;

Que, la letra a) y b) del artículo 55 del COOTAD, establece que, dentro de las competencias exclusivas, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde a *"(...) 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, las letras a), e) y x) del artículo 57 del COOTAD, establecen entre otras, las siguientes atribuciones del concejo municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) 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, la letra f) del artículo 60 del COOTAD, establece que, entre las atribuciones del alcalde o alcaldesa, le corresponde: *“Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, (...) para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación (...)”*;

Que, el artículo 300 del COOTAD, determina la participación del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: *“(...) el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente...”*;

Que, el artículo 304 del COOTAD, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (...) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;”*;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece que el Concejo Municipal: *“(...) aprobarán ordenanzas (...)” las que “(...) deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza (...)”*;



- Que,** el número 3) del artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOOTUGS), señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *“(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...)”;*
- Que,** el artículo 9 de la LOOTUGS, define al ordenamiento territorial como: *“(...) el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo (...)”.* Además, establece que: *“(...) La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;*
- Que,** el artículo 11 de la LOOTUGS, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el número 3, que textualmente precisa: *“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 y a los espacios públicos de toda la población.”.* Adicionalmente, el inciso final prevé: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de*



manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, en el número 3 del artículo 12 de la LOOTUGS, prevé que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *“(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...).”*;

Que, el artículo 14 de la LOOTUGS, 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 LOOTUGS prevé que: *“(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”*;

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que: *“(...) el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”*;

Que, el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en su objeto que corresponde: *“(...) normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos*



(...);

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: *“(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...);”*

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: *“(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...);”*

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece que: *“(...) La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias (sic) y pandemias; (...);”*

Que, el número 4 del artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: *“Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...);”*

Que, el artículo 48 de la misma norma, establece: *“(...) La planificación para la gestión integral del riesgo de desastres estará integrada por los siguientes instrumentos establecidos en esta ley: (...) 4. Planes de gestión integral de riesgos de desastres locales. (...) Los planes de gestión integral del riesgo de desastres locales se considerarán insumo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como, de los planes de uso y gestión del suelo, cuando corresponda.”;*



- Que,** la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.”;
- Que,** el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, (en adelante COPFP) prevé que: “(...) *la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.*”;
- Que,** el artículo 12 del COPFP, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “(...) *la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que 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 13 del COPFP, establece que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación.”;
- Que,** el artículo 15 del COPFP, prescribe que: “Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión



del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto (...) *Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código*”;

Que, el número 1 del artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: *“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 (...)”*;

Que, el artículo 41 del COPFP establece que: *“(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto 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 deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “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 42 del COPFP señala los componentes mínimos de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;

Que, el artículo 44 COPFP establece los criterios que deberán observar los Planes de Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 46 del COPFP, dispone que: *“(...) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana (...)”*;



- Que,** el artículo 47 del COPFP, establece: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;
- Que,** el artículo 48 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”;
- Que,** el artículo 49 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;
- Que,** el artículo 50 del COPFP, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El Ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.”;
- Que,** el artículo 51 del COPFP, establece: “Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el número 3 del artículo 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector de la planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.”;
- Que,** el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (en adelante RLOOTUGS), prescribe: “(...) las



decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”;

Que, el artículo 7, del RLOOTUGS, establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: *a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.* 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (...);”;

Que, el artículo 8 del RLOOTUGS, “(...) establece 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. d) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el período administrativo anterior seguirán vigente”;

Que, el artículo 10 del RLOOTUGS, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “(...) son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

Que, En el Suplemento del Registro Oficial No. 460 de fecha 3 de abril de 2019, se expidió la Reforma al REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (Decreto No. 680), en cuya DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA, se establece: “Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial **hasta el 06 de noviembre de**



2024.”;

- Que,** la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS- 2023), indica: *“Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”;*
- Que,** el artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- Que,** el artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: *“Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;*
- Que,** con fecha 06 de mayo de 2021, se sanciona la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (Ordenanza PP2035), que contiene el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), y el Modelo de Gestión, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas los días 17 de diciembre de 2020 y 06 de mayo de 2021, cumpliendo con lo estipulado en la disposición transitoria quinta de la LOOTUGS (reformada por la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, artículo 46), y



disposición transitoria tercera de su Reglamento;

- Que,** con fecha 17 de febrero de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas los días 10 y 17 de febrero de 2022, en relación a la alineación del Plan Portoviejo 2035 al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;
- Que,** con fecha 04 de agosto de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas 23 de junio y 04 de agosto de 2022, por la necesidad de reformar el articulado referente a la propiedad horizontal, establecer un lote y frente mínimo en suelo rural de excepción, así como determinar excepciones para proyectos estratégicos a nivel cantonal y provincial;
- Que,** con fecha de 13 de abril de 2023, fue sancionada la Tercera Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 23 de febrero y el 13 de abril de 2023, en relación con los lineamientos de cesión de áreas verdes y comunitarias, y de determinación de otra casuística en casos de la autorización administrativa de subdivisión para los casos de remanentes en procesos de utilidad pública o donación;
- Que,** con fecha 01 de junio de 2023, fue sancionada la Cuarta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 25 de mayo y 01 de junio de 2023, referente a los tratamientos urbanísticos tanto del suelo urbano como del suelo rural;
- Que,** con fecha 13 de diciembre de 2023, fue sancionada la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones distintas, celebradas el 07 de diciembre y 13 de diciembre de 2023, concerniente a la asignación de aprovechamiento urbanístico;



- Que,** el Pleno de la Junta Provincial Electoral de Manabí, confirió las credenciales de Alcalde del cantón Portoviejo y Concejales Urbanos del cantón Portoviejo, para cumplir las funciones de la Administración Pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, para el período 2023-2027;
- Que,** Con fecha 18 de julio de 2024, en sesión ordinaria, el Consejo Cantonal de Planificación, mediante Resolución, conoció la metodología de trabajo para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Portoviejo, para dar inicio a la actualización de dichos instrumentos de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo;
- Que,** Mediante Oficio Nro. GADMP-ALC-2024-0635-O de fecha 29 de julio de 2024, el señor Alcalde notifica a los alcaldes y alcaldesas de los cantones, el inicio de actualización del PDOT y PUGS e invitación del proceso de construcción participativa: (...) En ese sentido, se notifica el inicio del proceso de actualización del PDOT y PUGS e invita al proceso de construcción participativa, con el objetivo de asegurar una articulación multinivel que permita la intervención activa durante todo el proceso;
- Que,** Mediante Oficio Nro. GADMP-ALC-2024-0636-O de 29 de julio de 2024, el señor Alcalde notifica a los organismos del Estado Central, el inicio de actualización del PDOT y PUGS e invitación del proceso de construcción participativa: (...) En ese sentido, se notifica el inicio del proceso de actualización del PDOT y PUGS e invita al proceso de construcción participativa, con el objetivo de asegurar una articulación multinivel que permita la intervención activa durante todo el proceso;
- Que,** la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Portoviejo, realizó los procesos de participación y socialización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con las parroquias urbanas y rurales, mediante reuniones previas a su actualización;
- Que,** la Dirección de Planificación Territorial Urbano y Rural del GAD Portoviejo, realizó los procesos de participación y socialización del Plan de Uso y Gestión



de Suelo, mediante reuniones previas a su actualización;

Que, mediante correo institucional de fecha 01 de octubre de 2024, la Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo del GAD Portoviejo, pone en consideración el expediente y los informes técnicos y jurídicos del proceso de formulación y actualización del PDOT y PUGS, y solicita que se convoque al Consejo Cantonal de Planificación, conforme a sus funciones establecidas en el artículo 531 del Código Municipal Sociocultural; y, artículos 41 y 42 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el Consejo Cantonal de Planificación en Sesión Ordinaria de fecha 03 de octubre de 2024, emitió la Resolución favorable que contiene los informes con la coherencia técnica y jurídica; y, la participación ciudadana en el proceso de actualización del PDOT del cantón Portoviejo;

Que, el Concejo Municipal de Portoviejo, en sesión pública extraordinaria realizada el 16 de octubre de 2024, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 57 letras a) y d); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, **RESOLVIÓ:** Aprobar en primer debate el proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021;

Que, El propósito del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es articular la visión territorial en el mediano y largo plazo, con las estrategias de desarrollo económico, productivo, social, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático; los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, vialidad rural, accesibilidad, riego, energía y telecomunicaciones, rol y consolidación de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano



como rural;

Que, En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), la planificación y gestión se realiza mediante los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. En este Plan de Uso y Gestión del Suelo, el GAD reconoce las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento;

Que, el señor Alcalde del cantón Portoviejo, en virtud de los artículos 14 y 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, artículos 8, 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y las Resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo; y, en cumplimiento del Decreto No. 680 279 que Reforma la DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA del REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO, que establece que “Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial **hasta el 06 de noviembre de 2024**”;

En ejercicio de las competencias constitucionales que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las competencias legales que concede los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD; y, en virtud del artículo 8, 9 y la Reforma a la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se expide,



3 ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021.

Artículo 1. Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021, y sus posteriores reformas.

4 TÍTULO I

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021

Artículo 2.- En el Título I, realícese las siguientes actualizaciones:

1. Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente:

“Art. 1.- Definición. - Defínase como “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, al instrumento actualizado de planificación del desarrollo, de ordenamiento territorial, de uso y gestión del suelo en el cantón Portoviejo.

2. Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

“Art. 2. Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto la formulación, planificación y gestión del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), convirtiéndose en una herramienta técnica que facilite un modelo de gestión que permita garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y de régimen



especial.

3. Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente:

“Art. 3. Ámbito de aplicación. - Esta Ordenanza constituye norma legal general de aplicación en todo el territorio cantonal para personas naturales y jurídicas, y norma de aplicación institucional para todas las unidades administrativas, empresas públicas municipales y entidades constituidas del GAD Portoviejo, vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas y concurrentes en la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

4. Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

“Art. 4.- Categoría normativa. - Todas las normativas municipales se alinearán al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), instrumentados en la presente normativa.

5. Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

“Art. 5.- Contenido. - La presente Ordenanza incorpora la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) que contiene los componentes estructurante y urbanístico. Forma parte de este instrumento normativo, el documento **“Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”**.

6. Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

“Art. 6.- Ejes de desarrollo. - El “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos” se constituye de los siguientes ejes de desarrollo:

- a. Portoviejo Social y Humano
- b. Portoviejo Desarrollado, Seguro e Inteligente
- c. Portoviejo Diverso e Innovador
- d. Portoviejo Capital Eficiente

Cada eje de desarrollo contiene objetivos estratégicos, metas, programas, planes y proyectos que se encuentran incluidos en el “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”.



7. Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

“Art. 7.- Metodología de aplicación.- La aplicación, ejecución, seguimiento y monitoreo del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, es obligación de los responsables de las unidades administrativas municipales y entidades constituidas del GAD Portoviejo, bajo los lineamientos del Modelo de Gestión Cantonal (MGC), como un marco teórico que permite planificar, articular, dirigir, ejecutar y monitorear la gestión institucional del GAD Portoviejo; con el propósito de alcanzar las metas establecidas en el Plan y demás instrumentos de planificación institucional, enfocados a los ejes de desarrollo cantonal.

En el caso de las empresas públicas municipales y entidad adscrita (Benemérito Cuerpo de Bomberos), podrán alinearse, de considerarlo necesario siempre que cuente con el conocimiento y decisión de su ente de dirección.

8. Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente:

“Art. 8.- Dirección y monitoreo del Plan Portoviejo 2050. - El Alcalde (sa) o su delegado es el responsable de dirigir el “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, y será responsable del respectivo monitoreo periódico a través de la unidad administrativa municipal del seguimiento. Los resultados del monitoreo del cumplimiento del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos” serán presentados en el Comité de Calidad e Innovación o su equivalente, con el objeto de verificar el cumplimiento de los avances; si fuese el caso, plantear mejoras y ajuste programático y metodológico del Plan sobre la base del Modelo de Gestión Cantonal, dentro del marco de referencia que establecen las leyes y disposiciones aplicables de acuerdo al objeto y naturaleza jurídica.

9. Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

“Art. 9.- Evaluación del Plan Portoviejo 2050.- El Concejo Municipal es responsable de la evaluación anual del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”. Estos resultados serán presentados por el Alcalde(sa) o su delegado para evaluar el impacto de cumplimiento del Plan. Además, serán presentados al Consejo Cantonal de Planificación para su conocimiento, mediante los informes de monitoreo y evaluación.



10. Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:

“Art. 10.- Del presupuesto participativo. - Es el proceso mediante el cual, las ciudadanas y los ciudadanos, de forma individual o por medio de organizaciones sociales, contribuyen voluntariamente a la toma de decisiones respecto del presupuesto del GAD Portoviejo, en reuniones con las autoridades municipales.

El presupuesto institucional del GAD Portoviejo, se alinearán al “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos” en el marco de los lineamientos del Consejo Cantonal de Planificación y, en el caso que corresponda, a la planificación nacional.

El presupuesto estratégico participativo del GAD Portoviejo deberá ser elaborado participativamente, de acuerdo con lo prescrito por la Constitución y la ley, para lo cual se elaborará la metodología que involucre a todo el tejido social por parte de la unidad administrativa de planificación estratégica, o quien haga sus veces.

Las inversiones presupuestarias se alinearán con el “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos” y serán asignadas territorialmente para garantizar la equidad y lograr los objetivos estratégicos de desarrollo. Cada programa o proyecto financiado con fondos públicos contará con un responsable, objetivos claros, metas definidas, plazos establecidos e indicadores de desempeño. Al finalizar, se llevará a cabo una evaluación para mejorar su redacción y asegurar su efectividad.

11. Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:

“Art. 11.- Actualización y vigencia del PDOT y PUGS. - El PDOT podrá ser actualizado cuando el GAD Portoviejo, 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), de conformidad al artículo 8 y 9 del Reglamento a la LOOTUGS.

El PUGS estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa



coherencia con el PDOT vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Estas actualizaciones se efectuarán en función de las normas técnicas vigentes que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

5 TÍTULO II ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)

Artículo 3.- En el Título II, realícese las siguientes reformas:

1. Sustitúyase el artículo 12, por el siguiente:

“Art. 12.- Visión. - Al 2050, Portoviejo es un cantón líder en desarrollo sostenible, innovador, diverso y adaptado al cambio climático, con enfoque social, humano y un modelo exitoso de gestión pública, contribuyendo a mejorar la calidad de vida y bienestar de los habitantes.

2. Sustitúyase el artículo 13, por el siguiente:

“Art. 13.- Misión. - Proveen servicios municipales bajo el principio de calidad, innovación, eficiencia y transparencia consolidando un modelo de gestión planificado y orientado a resultados, promoviendo el desarrollo sostenible, la igualdad de oportunidades y calidad de vida en su hábitat.

3. Sustitúyase el artículo 14, por el siguiente:

“Art. 14.- Objetivos estratégicos. - Los objetivos estratégicos definen los resultados esperados en el GAD Portoviejo y establecen las bases para la medición de los logros obtenidos.

- a. **Objetivo Estratégico 1, para lograr un Portoviejo Social y Humano:** Contribuir al bienestar de los habitantes con la inclusión, acceso equitativo a la actividad deportiva, recreativa y participación ciudadana, promoviendo los valores y la garantía de los derechos.
- b. **Objetivo Estratégico 2 para lograr un Portoviejo Desarrollado, Seguro e Inteligente:** Desarrollar un cantón seguro, resilientes y sostenible, protegiendo al ecosistema e integrando a la naturaleza en



infraestructura, equipamiento, conectividad vial, agua y saneamiento con adaptación al cambio climático.

- c. **Objetivo Estratégico 3 para lograr un Portoviejo Diverso e Innovador:**
Construir un cantón de oportunidades mediante el desarrollo económico, productivo, comercial e innovador, atrayendo inversiones y destacando nuestra diversidad patrimonial cultural, gastronómica y turística.
- d. **Objetivo Estratégico 4 para lograr un Portoviejo Capital Eficiente:**
Consolidar un gobierno municipal transparente, eficiente e integrador, comprometido con la mejora continua y sostenibilidad institucional para lograr resultados enfocados en la satisfacción ciudadana.

El contenido y demás lineamientos, que se encuentran en el PDOT, forman parte integrante de esta Ordenanza.”

6 TÍTULO III

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

Artículo 4. En el Título III, realícese las siguientes reformas:

1. Sustitúyase el artículo 17, por el siguiente:

“**Art. 17.- Contenido y documentación.** - El PUGS Portoviejo consta de los siguientes documentos técnicos normativos, que forman parte integrante de esta Ordenanza:

1. Documento técnico;
2. Esta Normativa; y,
3. Catálogo de Mapas:
 - 3.1 Mapas normativos;
 - 3.2 Mapas informativos; y,
 - 3.3 Fichas urbanísticas.”

2. Sustitúyase el artículo 22, por el siguiente:

“**Art. 22.- Vigencia, obligatoriedad y complementariedad del PUGS Portoviejo.**- Se establecen las siguientes reglas:



a. Vigencia:

1. **Vigencia:** El PUGS Portoviejo tiene una vigencia de 12 años, sin embargo, planifica el territorio hasta el año 2050.
2. **Actualización:** Una vez cumplido el plazo de vigencia (12 años), podrá ser actualizado mediante los procedimientos técnicos y participativos correspondientes.

La actualización del PUGS Portoviejo podrá referirse a modificaciones en sus componentes estructurante y urbanístico.

Antes del plazo de vigencia, este plan no podrá ser actualizado salvo justificación técnica causada por la implantación de un proyecto nacional de carácter especial y estratégico que implique la adecuación del PDOT; o por fuerza mayor como la ocurrencia de un desastre natural, para lo cual se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos, de acuerdo a la normativa legal vigente.

3. **Modificación:** Durante su vigencia, y al inicio de cada periodo de gestión, el componente urbanístico del PUGS Portoviejo podrá ser modificado a la par con la actualización del PDOT mediante un procedimiento equivalente al de su actualización, siempre justificando el motivo de la misma.

Sin embargo, cuando se pretendiera realizar algún proyecto de obras o servicios de gran escala urbana, en disconformidad con el PUGS Portoviejo, deberá existir la debida justificación técnica que indique la viabilidad del proyecto, para proceder con las modificaciones del componente urbanístico correspondientes, que serán aprobadas por el Concejo Municipal mediante ordenanza.

El GAD Portoviejo pondrá en conocimiento de la autoridad nacional de planificación competente, los cambios realizados con la justificación correspondiente, como documento de descargo ante posibles sanciones.

b. Obligatoriedad:

El PUGS Portoviejo será vinculante y de obligatorio cumplimiento para



las personas naturales y jurídicas públicas, privadas y mixtas, de acuerdo a la normativa legal vigente.

Las intervenciones en el territorio cantonal por parte de otros niveles de gobierno respetarán las regulaciones sobre el ordenamiento territorial, uso y ocupación del suelo contenidas en esta norma y en la documentación del PUGS Portoviejo.

c. Complementariedad:

Se realizará la evaluación de la implementación del PUGS Portoviejo, cada cuatro años, al inicio de cada período de gestión.

3. Sustitúyase el artículo 30, por el siguiente:

“Art. 30.- Delimitación de asentamientos humanos.- Se clasifican, de acuerdo a su función y distribución en el territorio cantonal de Portoviejo, en los siguientes asentamientos humanos:

1. Suelo urbano de la cabecera cantonal de Portoviejo.
2. Siete (7) cabeceras parroquiales rurales: Riochico, Abdón Calderón, Alhajuela, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo y Crucita.
3. Seis (6) centros poblados rurales: La Gilces (Crucita); La Sequita (Crucita); El Zapote (Riochico); El Rodeo (Riochico y Abdón Calderón); Estancia Vieja (Colón); San Pedro (Andrés de Vera).
4. Treinta y tres (33) recintos que se encuentran detallados en la Memoria Técnica y en el mapa Sistema de Asentamientos Humanos del Cantón Portoviejo con código DET-03 y Clasificación de Suelo con código PUGSEUR-01.
5. Doscientos nueve (209) comunidades dispersas rurales, que se encuentran detalladas en la Memoria Técnica y en el mapa Sistema de Asentamientos Humanos del Cantón Portoviejo con código DET-03.

La definición de suelo urbano o rural es indistinta a la división política administrativa del cantón. Por lo tanto, existen parroquias urbanas como rurales, cuyo suelo se subdivide en urbano y rural.



4. Sustitúyase el artículo 32, por lo siguiente:

“Art. 32.- Definición del límite urbano.- El límite urbano de la cabecera cantonal, cabeceras de parroquias rurales y centros poblados rurales, son los siguientes:

a. Límite urbano de la cabecera cantonal:

Se entenderá por límite urbano a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas de las parroquias urbanas que conforman el cantón Portoviejo.

La demarcación del límite urbano es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

b. Límite urbano de cabeceras parroquiales rurales:

Las cabeceras de las parroquias rurales forman parte del suelo urbano de dicha parroquia, las mismas que se encuentran representadas para las siete (7) cabeceras parroquiales rurales: Riochico, Abdón Calderón, Alhajueta, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo y Crucita en el mapa Análisis del Límite Urbano de las cabeceras parroquiales rurales con código PUGS-CPR-01.

5. Sustitúyase el artículo 36, por lo siguiente:

“Art. 36.- Ejecución de los sistemas urbanos.- La ejecución de los sistemas urbanos se planificará cada cuatro años en base a la actualización del PDOT, de acuerdo a los recursos municipales, coincidiendo con el inicio de gestión de la administración municipal, comprometiendo recursos para el avance en la ejecución de los sistemas de vías, equipamientos, espacios verdes e infraestructuras. Esto se hará en función del grado de ejecución alcanzado por la administración anterior, y en base a las metas establecidas en el Documento Técnico del PUGS Portoviejo, calculadas a partir de los estándares de dotación de espacio público por habitante y radio de cobertura.

6. Sustitúyase el contenido del artículo 68, por el siguiente:

“Art. 68.- Polígonos de intervención territorial. - Son las áreas urbanas y rurales definidas por el PUGS Portoviejo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de



soporte del territorio, o de proyectos estratégicos cantonales, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. En el territorio del cantón Portoviejo se clasifican en los siguientes:

- a) Polígonos de Intervención Territorial (PIT): son las áreas ubicadas en las zonas urbanas, definidas a partir de la identificación de características homogéneas.

Los PIT son instrumentos de planificación que, de acuerdo a la normativa legal vigente, sirven para orientar los procesos de urbanización y el de edificación. El PUGS Portoviejo delimita:

- a) En suelo urbano de cabecera cantonal: 184 PIT en suelo urbano, identificados en las fichas urbanísticas correspondientes.
- b) En suelo urbano de cabeceras rurales: 52 PIT en suelo urbano, identificados en las fichas urbanísticas de las cabeceras parroquiales rurales.
- c) En suelo rural: 05 PIT en suelo rural, identificados en las fichas correspondientes.

Estos polígonos, por sus características homogéneas están sometidos a una regulación uniforme de aprovechamiento urbanístico y edificabilidad para una misma área de referencia que delimitan.

Los parámetros de ordenación de cada polígono se establecen en las fichas urbanísticas correspondientes.

7. Sustitúyase el artículo 69, por el siguiente:

“Art. 69.- Fichas urbanísticas. - Las determinaciones y regulaciones para cada polígono de intervención territorial, (PIT) estarán contenidas en las fichas urbanísticas que forman parte integrante de esta norma.

En las respectivas fichas urbanísticas se indica la edificabilidad atribuida a cada Polígono de Intervención Territorial. Además de la edificabilidad determinada por las fichas urbanísticas para cada PIT, la altura y número pisos permitidos estará vinculada a los micros zonas identificadas en el estudio de microzonificación sísmica y demás riesgos aplicables al cantón Portoviejo. En el caso de que un ciudadano cuente con edificabilidad



restringida por los micros zonas determinadas en el estudio de microzonificación sísmica y demás estudios de riesgos, este podrá realizar un proceso de venta de edificabilidad hacia zonas que poseen mejor suelo para edificar en altura.

8. Sustitúyase el artículo 70, por el siguiente:

“Art. 70.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen las cabeceras parroquiales rurales indicadas en el mapa “Clasificación de Suelo” con código PUGS- EUR-01.

Los tratamientos asignados al suelo urbano estarán contenidos en el mapa “Tratamientos urbanísticos” con código PUGS-CC-17 y “Tratamientos Urbanísticos de las cabeceras parroquiales rurales”, con código PUGS-CPR-05.

9. Sustitúyase el artículo 71, por el siguiente:

“Art. 71.- Clasificación del suelo urbano y tratamientos urbanísticos. - Para el suelo urbano se establece la siguiente sub-clasificación, identificada en el mapa “Sub-clasificación del Suelo Urbano” con código PUGS-CC-07.

a. Suelo urbano consolidado:

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Los tratamientos asignados al suelo urbano consolidado podrán ser los siguientes:

1. **Conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.



2. **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
3. **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

b. Suelo urbano no consolidado:

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Los tratamientos asignados al suelo urbano no consolidado podrán ser los siguientes:

1. **Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
2. **Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
3. **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de



infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

c. Suelo urbano de protección:

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Los tratamientos asignados al suelo urbano de protección podrán ser los siguientes:

1. **Conservación.** - Para aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental."

10. Sustitúyase el artículo 73, por el siguiente:

"Art. 73.- Clasificación del suelo rural y tratamientos urbanísticos. - Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación identificada en el mapa "Sub-clasificación de Suelo Rural" con código PUGS- EUR-02, y sus respectivas categorías de ordenamiento territorial o tratamientos urbanísticos rurales, indicados en el mapa "Categorías de Ordenamiento Territorial" con código PUGS- EUR-04:

a. Suelo rural de producción:

Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.



Para el suelo rural de producción se aplicará los siguientes tratamientos:

1. **De recuperación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
2. **De promoción productiva.** - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

b. Suelo rural de aprovechamiento extractivo:

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

Para el suelo rural de producción se aplicará los siguientes tratamientos:

1. **De Mitigación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
2. **De recuperación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

d. Suelo rural de protección:

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición



de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción, y el fraccionamiento.

Para el suelo rural de protección se aplicarán los siguientes tratamientos:

1. **Conservación.** - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

11. Sustitúyase el artículo 76, por el siguiente:

“Art. 76.- Aprovechamiento urbanístico. - Es la capacidad de utilización y de beneficio que otorga el PUGS Portoviejo, a una propiedad privada de acuerdo a la clase de suelo a la que pertenece. Es decir, es la capacidad del suelo para generar beneficios económicos en términos de usos específicos, ocupación y edificabilidad. El aprovechamiento urbanístico de las propiedades depende de las regulaciones urbanísticas establecidas para las zonas de los polígonos de intervención territorial.

La finalidad del aprovechamiento urbanístico es cuantificar los beneficios económicos derivados de la utilización sobre el predio. La rentabilidad del suelo depende del uso, por lo que no renta lo mismo un metro cuadrado de uso residencial que un metro cuadrado de uso comercial. El aprovechamiento urbanístico mide los metros cuadrados de techo que se pueden edificar de un uso característico (por tanto, está asociado a valores económicos) o general del polígono entre la superficie total urbanizable. Por lo que es necesario equiparar el resto de usos específicos del polígono mediante un factor de homogeneización que permita conocer la relación entre los valores unitarios de cada uso.



Los PIT permiten observar y dar seguimiento a la producción de la ciudad, de acuerdo a las tendencias que se produzcan, para incentivarlas y/o corregirlas. Esto se puede hacer desde la medición comparada entre las edificabilidades con el crecimiento de la densidad poblacional como consecuencia.

Los siguientes parámetros deberán acogerse a lo recomendado en las fichas urbanísticas de cada PIT, referentes al aprovechamiento urbanístico:

a) Ocupación del suelo

En la distribución del volumen edificable sobre el predio se consideran los siguientes criterios: altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. Para la ciudad de Portoviejo, la ocupación del suelo permitirá generar barrios densos que mantengan la escala urbana de los poblados históricos y demás zonas de la ciudad, de manera que se mantenga la escala humana y la proximidad entre el espacio privado y público.

b) Densidad de vivienda

Es un parámetro urbanístico que mide la cantidad de unidades habitacionales por unidad de superficie y está relacionada con la densidad poblacional; se cifra en viviendas por hectáreas (viv/Ha).

La densidad de vivienda se establece en función de la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte y estos, a su vez, han de estar diseñados y con reserva de suelo suficiente para la cantidad de viviendas y usos complementarios previstos en los polígonos de intervención territorial y de expansión urbana.

Puede ser “bruta”, si considera el total de la superficie; y “neta” cuando en el cálculo se descuenta de la superficie total la superficie asignada a sistemas urbanos.

c) Edificabilidad básica y edificabilidad máxima

1. **Edificabilidad básica.** - Es el índice o superficie en metros cuadrados de construcción (aprovechamiento constructivo), que se pueden desarrollar en una propiedad privada, pública o de otro tipo. La otorga



el Plan en virtud de la ley. El aprovechamiento urbanístico de cada propiedad se mide mediante la edificabilidad básica. El derecho de edificación gratuito, o sin contraprestación económica, otorgado por el Plan en virtud de las leyes, se denomina edificabilidad básica. Medida en metros cuadrados de techo, construcción o edificación por metro cuadrado de suelo, se cifra así: m² t/m²s. Los PIT determinan la edificabilidad básica de las zonas urbanas.

2. **Edificabilidad general máxima.** - Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o de expansión urbana que asigna el Plan, en virtud de la Ley, a través de las fichas urbanísticas correspondientes. Los PEU determinan la edificabilidad general máxima con la que se han de formular los planes parciales u otros instrumentos complementarios.
3. **Edificabilidad específica máxima por cada propiedad.** - Se encuentra determinada en las normas nacionales, ordenanzas y mapas, y son de obligatoria aplicación. Mediante parámetros de altura, ocupación y retiros se define esa cantidad de metros cuadrados de techo, construcción o edificación por metro cuadrado de suelo, cifrándose así: m² t/m²s. El uso del exceso entre la edificabilidad máxima y la edificabilidad básica, que es el derecho de construcción de una propiedad, puede ser objeto de la fórmula de concesión onerosa del derecho de edificación, según las determinaciones normativas del Plan, derivadas de la regulación nacional vigente.
4. Para la aplicación de la concesión onerosa de derechos, se deberá aprobar edificaciones cuyo cálculo estructural responda a la edificabilidad máxima permitida para cada PIT, previendo posibles ampliaciones futuras.
5. **Edificabilidad PIT.** - El PUGS Portoviejo establece la edificabilidad de acuerdo a su uso, la misma que se encuentra indicada en las respectivas fichas urbanísticas.
6. Por encima de la edificabilidad básica se podrá otorgar permisos de construcción hasta el máximo fijado en la edificabilidad general máxima en cada PIT, de manera onerosa.

12. Sustitúyase el artículo 79, por el siguiente:

“Art. 79.- Coeficientes de ocupación y uso de suelo. - Se aplicará en todo el



suelo urbano el coeficiente de ocupación de suelo mínimo de 0.40 hasta un máximo de 0.70 (cuarenta a setenta por ciento de ocupación máxima de una edificación en planta baja respecto del área total urbanizable de un lote de terreno), y la edificabilidad o coeficiente de uso de suelo (CUS); mismos que se encuentran establecidos en las fichas urbanísticas de cada polígono de intervención territorial.

En todos los casos, el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS fijado en las respectivas fichas urbanísticas.

Cuando las normas urbanísticas establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro, o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante, tomando como guía oficial lo descrito en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, respecto a la consolidación constructiva de la manzana donde se ubica el proyecto a edificar, siempre y cuando se respeten los retiros frontal y posterior establecidos, y lateral (en caso de ser esquinero).

La altura del entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, con la aprobación de la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro o quien haga sus veces. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Las edificaciones construidas antes de la aprobación del PUGS Portoviejo que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado. Los proyectos que pueden acogerse a este incremento, deberán cumplir con las siguientes disposiciones generales:

1. Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros establecidos en esta normativa y en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
2. Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.



13. Sustitúyase el artículo 90, por el siguiente:

“Art. 90.- Usos generales. - El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros. Se adopta como referente para ordenar la edificabilidad y determinar el aprovechamiento urbanístico, y las dimensiones mínimas de lote. Los usos generales del suelo urbano se identifican en el mapa “Usos de Suelo generales” con código PUGS-CC-18, y son los siguientes:

a) Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

1. **Residencial de baja densidad.** - Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
2. **Residencial de mediana densidad.** - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
3. **Residencial de alta densidad.** - Son zonas residenciales con mayor ocupación (nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo urbano,



con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

1. **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
2. **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesados).
3. **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
4. **Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.



f) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

g) Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

14. Elimínese en el artículo 91 el último inciso y la imagen continua.

15. Sustitúyase el artículo 93, por el siguiente:

“Art. 93.- Lotes mínimos y frentes mínimos en suelo urbano. - Los lotes mínimos y frente mínimo en suelo urbano estarán establecidos en la respectiva ficha urbanística de cada PIT.

16. Sustitúyase el artículo 94, por el siguiente:

“Art. 94.- Actividades asociadas a cada uso urbano. - A continuación, se muestra una matriz de actividades asociadas a cada uso de suelo:

USOS DE SUELO URBANO DE PORTOVIEJO	
USOS DE SUELO	ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES DE LOS USOS
Residencial: Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.	Residencial (R) Viviendas unifamiliares; viviendas multifamiliares; urbanizaciones; conjuntos residenciales; edificios de departamentos; departamentos de alquiler; pensiones; residencias.
Comercial y de servicios: Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas,	Comercio y servicio especial (CE) Comercio industrial pesado. - Bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general, materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, acopio de



en uso exclusivo.

material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor o comercio de intercambio mayorista, servicios de empaque y mudanza, centro de distribución de gas; venta de maquinaria pesada; almacenes o depósitos de madera y caña; depósito de alimentos y bebidas; patio de máquinas y vehículos de construcción; distribuidora de plásticos, oficina de servicios de transporte; provisión de baterías sanitarias, alquiler de andamios; y similares; venta de laminados.

Comercio de alto riesgo. - Gasolineras y estaciones de servicio.

Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada. - Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos.

Servicio restringido. - Moteles

Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos. - Venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); servicios de exterminación de plagas.

Comercio y servicio zonal (CZ)

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor. - Cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de ropa, venta de textiles, venta de muebles y puertas, venta de electrodomésticos, venta de instrumentos musicales, venta de colchones, venta de juguetes o juguetería, almacenes de ropa, venta de artículos para el hogar y decoraciones, venta de artículos para fiestas infantiles, tienda de bicicletas; venta de artículos de plásticos; ferias comerciales temporales; venta de juegos infantiles; venta de artículos deportivos; venta de artículos tecnológicos; venta de quipos y mantenimiento de purificación de agua; venta de artículos de aseo y limpieza; venta de alfombras y tapices; venta de artículos contra incendios; venta de motos y bicicletas; venta de repuestos eléctricos y electrónicos; venta de artículos turísticos como carpas y afines; venta de artículos de colecciones y similares, procesamiento, distribución o venta de agua purificada no industrial.

(Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los 160m², esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie de construcción).

Servicios financieros. - Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias.

Servicios de transporte. - Estaciones de taxis, garajes, estacionamientos, edificios de estacionamientos y similares, servicios de encomiendas, entregas a domicilio.



Servicios profesionales o especializados. - Oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.); oficinas de investigación y consultorías; laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; imprentas; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicio técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de organización de eventos artísticos y culturales, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; venta artículos ortopédicos; venta de insumos odontológicos y médicos; y similares.

Servicios de alimentación. - Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas) y similares.

Entretenimiento nocturno. - Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cantinas, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.

Centros comerciales, supermercados y centros de entretenimientos. - Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; farmacias más artículos varios, plazas comerciales y similares.

Alojamiento temporal. - Hoteles, hostales, hosterías, alquileres turísticos, posadas.

Comercio y servicios de cuidado personal. - Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos; acupuntura; aeróbicos y similares.

Comercio industrial liviano. – Ferreterías; venta de materiales de construcción (no incluye bloques, ladrillos, cerámica, gypsum, vidrio, hierro, material pétreo), venta de llantas a menor escala



	<p>(no taller); venta de transformadores; venta de accesorios hidrosanitarios y de la agricultura; venta de químicos para limpieza; y similares.</p> <p>Servicios de recreación y deportivos. – Canchas deportivas de cualquier índole (cualquier deporte); piscinas; canchas sintéticas; espacios deportivos en general; juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional; salas de ping pong; muros de escalada y similares.</p> <p>Comercio barrial (CB)</p> <p>Comercio barrial local. - Tiendas de abarrotes; despensas; panaderías y pastelerías; heladerías; venta de productos helados comestibles; farmacias; venta de frutas-verduras-hortalizas; venta de chifles; centros de copiado; cybers ; bazar; venta de flores-plantas- semillas- arreglos florales; papelerías; alojamiento doméstico (pensión); boutique; librería; venta de periódicos y revistas; salón de belleza; peluquería; lavanderías y tintorerías; bancos de barrio; locales de transferencia de dinero; tienda de productos naturistas o medicina tradicional; oficinas; servicios o centros de internet; restaurante barrial (menor a 50m2 construidos); local de comida rápida o alimentos preparados (menor a 50m2 construidos); venta de artesanías y antigüedades; joyerías y relojerías; venta de insumos de ópticas; perfumerías; cosméticos; venta de calzados; servicios de telefonía móvil; artículos de cuero; almacenes de artesanías; licorerías o venta de licor (no consumo); venta de repuestos de vehículos y motos (no servicio automotriz), bicicletas y similares; venta de bebidas no alcohólicas; elaboración y venta de productos lácteos, harina, trigo, almidones y similares; elaboración y venta de hielo artesanal; elaboración y venta de chifle artesanal y similares.</p> <p><i>(Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los 180m2 Y aglomere más de tres actividades diferentes, esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo “Centros comerciales / supermercados” según la superficie de construcción).</i></p> <p>Comercios y servicios artesanales. -</p> <p>Confecciones; talleres fotográficos; marqueterías; alfarerías; talleres de bicicletas (no motocicletas); reparación de calzado; sastrerías; talleres de costura; bordado y tejido; confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado); sombrererías; talabarterías; talleres de producción de artículos de paja; sogas y similares; talleres de encuadernación; talleres de relojeros; cerrajería (mantenimiento y copiado de llaves); taller de joyas y similares.</p>
<p>Mixto o Múltiple: Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina,</p>	<p>Mixto o múltiple (MM)</p> <p>Combinación del uso residencial (R), Comercio y servicio zonal (CZ) y el Comercio barrial (CB). Actúa de forma muy restringida</p>



<p>industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.</p>	<p>el Comercio y servicio especial (CE) en función de los equipamientos existentes, parámetros técnicos, ambientales y la exposición de riesgo que represente para los asentamientos humanos, recurso hídrico, movilidad, entre otros.</p>
<p>Industrial de bajo Impacto:</p> <p>Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.</p>	<p>Industrial de bajo impacto (IBI)</p> <p>Establecimientos superiores a los 160m² de: Imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros, entre otros.</p>
<p>Industrial de mediano impacto:</p> <p>Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.</p>	<p>Requieren control Ambiental Especial (IM1)</p> <p>Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotes; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; y similares.</p> <p>Comercios y servicios vehiculares y otros (IM2)</p> <p>Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; tecni-centros; cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; aserraderos, lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares.</p> <p>Talleres y servicios especializados (IM3)</p> <p>Talleres de muebles metálicos – maderables – etc.; ebanistería;</p>



	<p>tapicerías; hojalaterías; cerrajerías (reparación y fabricación); talleres de arte que generan ruido y olores; taller metalmecánico; taller de corte y ensamblado de metales; taller de todo tipo de soldaduras; talleres de aire acondicionado y similares.</p> <p>Industria Agropecuaria (IM4)</p> <p>Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de transferencias; servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites; actividades veterinarias; zootecnia; fabricación industrial de chifles y similares.</p>
<p>Industrial del alto impacto:</p> <p>Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.</p>	<p>Industria alto impacto (IAI)</p> <p>Trabajos de herrería; ensamble o fabricación de maquinaria en general; elaboración o procesamiento de cemento (hormigoneras); cal; yeso; fundición primaria de hierro – acero – metales no ferrosos; farmacéuticos; barnices; laca; jabones; detergentes; industrias de perfumes y cosméticos así como impermeabilizantes; adhesivos; laminados de plástico y similares; fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.</p>
<p>Industrial de Alto Riesgo:</p> <p>Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.</p>	<p>Industria alto riesgo (IAR)</p> <p>Procesamiento de: ácidos; alcoholes; curtiembres; fundiciones; explosivos; pinturas; productos químicos inflamables; almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante; fabricación de productos plásticos; producción de papel y cartón; depósito de productos inflamables y explosivos (gas; combustible; pinturas; solventes; productos químicos y explosivos en general); fundición y moldeo de piezas metálicas; calderas industriales; productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos; manufacturas de sustancias químicas productos derivados del carbón industrias de petroquímicos; fertilizantes; insecticidas; plaguicidas; fibras artificiales</p>
<p>Equipamiento: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su</p>	<p>Equipamientos (EQ)</p> <p>Educación, Salud, Cultura, Inclusión social, Recreación y Deporte, Culto, Seguridad, Servicios Funerarios, Servicios de Administración Pública, Transporte, Aprovechamiento, entre otros de conformidad a la normativa nacional.</p>



<p>carácter público o privado.</p>	
<p>Protección del Patrimonio Histórico y Cultural: Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.</p>	<p>Protección de Patrimonio Histórico Cultural (PPHC)</p> <p>De conformidad a las declaratorias que expida el ente rector de patrimonio.</p>
<p>Protección Ecológica: Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.</p>	<p>Conservación (C)</p> <p>Protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, de conformidad a la normativa nacional que implica: forestación, reforestación, protección de especies de flora y fauna, cuidado del recurso hídrico y ecosistemas sensibles, soluciones basadas en la naturaleza.</p> <p>Producción Agrícola (PA)</p> <p>Producción de derivados de la silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola.</p> <p>Conservación Ecoturística (CE)</p> <p>Actividades ecoturísticas como hotelería de cabañas, residencia temporal de manera sostenible aplicando las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno de conformidad a los estándares urbanísticos (cos, cos total, materiales, obras de mitigación.)</p> <p>Ecoturístico (E)</p> <p>Equipamiento público ecoturístico; incluye parques del corredores de cuencas hídricas, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios (quioscos, locales comerciales de materiales ecológicos), cuerpos</p>



	<p>de agua, playas artificiales y canchas deportivas naturales, acampado, investigación, viveros, jardines botánicos, zoológicos, huertos urbanos, ciclovías, actividades lúdicas temporales, actividades agrícolas urbanas.</p> <p>(En todos los casos se requiere factibilidades y aprobaciones técnicas que consideren criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos, paisajísticos entre otros).</p>
<p>Protección de Riesgos: Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.</p>	<p>Protección de riesgos (PR)</p> <p>Planes y proyectos públicos para intervenir los sectores de riesgos de desastres en los asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad, infraestructura expuesta o suelos, con amenaza alta, con la finalidad de evitar el incremento y la exposición del riesgo no mitigable, de conformidad a la norma nacional. Suelo no apto para edificaciones y los asentamientos humanos. No se considera la mitigación para mantener o construir edificaciones.</p>

17. Sustitúyase el artículo 96, por el siguiente sentido:

“Art. 96.- Cuadro resumen de uso general, uso específico y actividades. - Se establece a continuación el siguiente cuadro resumen:

- Principal
- Complementario
- Restringido
- Prohibido

Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Urbano

USO GENERAL	Residencial	Comercial y de Servicios	Mixto o Múltiple	Industrial Bajo Impacto	Industrial mediano Impacto	Industrial alto impacto	Industrial alto riesgo	Equipamiento	Protección Patrimonio Histórico Cultural	Protección Ecológica	Protección de Riesgos
Residencial	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Comercial y de Servicios	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Mixto o múltiple	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Industrial bajo impacto	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Industrial mediano impacto	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Industrial alto impacto	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Industrial alto riesgo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Equipamiento	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Protección Patrimonio Histórico Cultural	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Protección Ecológica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Protección de Riesgos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Respecto a las actividades de condicionamiento especial, entendidas como la agrupación de establecimientos y actividades que por su grado de impacto pueden funcionar de forma restringida de acuerdo a los cuadros de compatibilidades de usos específicos indicados en el presente artículo, se atenderán los lineamientos de esta Ordenanza y demás normativa municipal y nacional vigente. Para estas actividades, las condiciones de lote mínimo se determinarán en concordancia con el PIT que le corresponda de acuerdo al lugar donde se determine factible su implantación.

Para efectos de aplicación de este artículo, las actividades de condicionamiento especial corresponden a los centros de tolerancia y sus derivados.

- a. **Centros de tolerancia y sus derivados:** Son establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile, nudismo y otros; con o sin venta y/o consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual. Estas actividades solo pueden ser autorizadas con informe técnico de la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Su funcionamiento de autorizará a través de un plan que organice, reubique y formalice las actuales y futuras ubicaciones de los



centros de tolerancia. El plan debe estar autorizado por la máxima autoridad municipal; deberá cumplir con la normativa nacional y municipal vigente, y lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Estos establecimientos solo se implantarán en suelo industrial bajo las siguientes condiciones:

- a. Se implantarán en el uso de suelo industrial de alto y medio impacto determinados para tal efecto, estarán alejadas del suelo urbano de la cabecera cantonal, suelo urbano de cabeceras parroquiales, centros poblados rurales y recintos).
- b. Se implantarán a una distancia de quinientos metros (500 m) del eje de vías estatales y de conectividad cantonal.

18. Sustitúyase el contenido del artículo 100, por lo siguiente:

“Art. 100.- Cuadro de compatibilidad de equipamientos respecto al uso de suelo urbano o rural. - Se establece el siguiente sistema de equipamientos y su compatibilidad respecto al uso general en el suelo urbano o rural, y se establece la siguiente categorización:

- Principal
- Complementario
- Restringido
- Prohibido





Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Urbano para Equipamientos Básicos y de Servicio

	Residencial	Comercial y de servicios	Mixto o Múltiple	Industrial Bajo impacto	Industrial mediano impacto	Industrial alto impacto	Industrial alto riesgo	Equipamiento	Protección Patrimonio Histórico Cultural	Protección Ecológica	Protección de Riesgos
EB. Educativo barrial	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Educativo local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Educativo ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Salud barrial y local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Salud ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Cultura local, ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Inclusión social barrial y local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EB. Inclusión Social ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Recreación y deporte local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Recreación y deporte ciudad y reg.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Culto local, ciudad, regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Seguridad barrial y local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Seguridad ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Servicios funerarios ciudad	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Servicios funerarios regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Transporte ciudad y regional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Aprovisionamiento local y ciudad	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Local	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Ciudad	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Especial Ciudad	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SV. Sistema Verde, local, ciudad, reg.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ES. Administración pública	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Rural para Equipamientos Básicos y de Servicio

	Agropecuario (Ag)	Forestal (F)	Aprovechamiento Extractivo (AE)	Protección Ecológica (PE)	Protección de Riesgos (PR)
EB. Educativo Barrial	●	●	●	●	●
EB. Educativo Local	●	●	●	●	●
EB. Salud Barrial	●	●	●	●	●
EB. Salud Local	●	●	●	●	●
EB. Cultura Barrial	●	●	●	●	●
EB. Inclusión Social Barrial	●	●	●	●	●
EB. Inclusión Social Local	●	●	●	●	●
ES. Recreación y Deporte Barrial	●	●	●	●	●
ES. Recreación y Deporte Local	●	●	●	●	●
ES. Culto Local	●	●	●	●	●
ES. Seguridad Barrial	●	●	●	●	●
ES. Seguridad Local	●	●	●	●	●
ES. Servicios Funerarios Ciudad	●	●	●	●	●
ES. Transporte Barrial	●	●	●	●	●
ES. Aprovisionamiento Local	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Local	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Ciudad	●	●	●	●	●
ES. Especial Ciudad	●	●	●	●	●



Son los usos restringidos los que se podrán desarrollar conforme a las condiciones y lineamientos en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos complementarios al PUGS.

19. Sustitúyase el artículo 105, por el siguiente:

“Art. 105.- Usos generales del suelo rural. - El uso del suelo rural se categoriza en los siguientes usos generales, identificados en el mapa “Usos Generales del Suelo Rural” con código PUGS-CPR-07:

PIT	Uso	Descripción	Actividades
USO AGROPECUARIO			
Ag	Agropecuario	Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.	Uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud de suelo. Principalmente contempla actividades de producción agrícola, pecuaria, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria otras actividades productivas.
	Categorización del Uso Agropecuario		
	Agropecuario Tipo 1	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, con suelos de alta susceptibilidad a inundaciones y capacidad alta productiva.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos y no se permite la construcción de viviendas. Tipo lote
Agropecuario Tipo 2	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible de transición con áreas forestales y de protección	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento	



	ecológica.	según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bodegas de apoyo de más de 40 % del lote. Tipo lote
Agropecuario Tipo 3	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible apto para todo tipo de cultivo perenne y semi perenne para comercialización y distribución.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal y silvícola, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, además se podrá construir silos y bodegas de apoyo de más de 50 % del lote. Tipo lote
Agropecuario Tipo 4	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a los suelos colindantes a centros poblados y zonas urbanas con desarrollo parcial de urbanización	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal y ecoturístico, considerando este para desarrollo de fincas vacacionales, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Los aprovechamientos para fincas vacacionales y recreacionales seguirán lo estipulado en el reglamento y manual que complementa el Plan. Tipo Lote
Agropecuario Tipo 5	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a suelos en centros poblados rurales con capacidad y aprovechamiento productivo de autoconsumo o consumo familiar.	Las actividades destinadas solo son de agrícola residencial, considerando este como la vivienda concentrada de los agricultores. se permite el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Tipo Lote
Agropecuario Tipo 6	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a los suelos con proyección de	Las actividades destinadas solo son de agrícola residencial, considerando este como la zona de influencia / beneficio del Plan



		factibilidad de servicios básicos,	Triple AAA de los agricultores. se permite el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Tipo lote
	Agropecuario Tipo 7	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a los suelos con alta capacidad productiva y de rentabilidad alta. Este suelo está destinado para la producción constante con cultivos de ciclo corto, semi perennes y perennes.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos y se permite de forma restringida la construcción de vivienda agrícola y construcción de apoyo agrario. Tipo lote
<p>Se aplicarán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, otros) No se permite vertimientos y las descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias. Se autorizará la implantación de estructuras ligeras conformadas por parantes y plásticos para el uso de invernadero en un área que ocupe el 50 % de lote. Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelo y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores 15% de pendiente, se permite practicas agroecológicas y agrosilvo pastoriles. 			
USO FORESTAL			
F	Forestal	Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.	Contempla las actividades relacionadas con la producción forestal sostenible y agrícola no extensiva y silvícola en concordancia con la conservación ambiental, Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; en este contexto se prohíbe las actividades industriales que afecten la conservación y protección ambiental.
<p>En los sistemas forestales sostenibles:</p> <ol style="list-style-type: none"> No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario 			



c) No se permiten vertimientos y descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.			
USO ACUÍCOLA			
Ac	Acuícola	<p>Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.</p>	<p>Este uso se encuentra restringido en el territorio.</p> <p>Contempla las actividades de producción acuícola sostenible destinadas al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.</p>
Se aplicarán las siguientes condiciones:			
<p>a) No se permite ampliación de cultivos acuícolas en zonas de protección de vegetaciones herbácea, arbustiva y arbórea, especialmente en manglar.</p> <p>b) No se permite vertimientos y las descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados, sistemas agropecuarios o industrias.</p>			
USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
Pe	Protección Ecológica	<p>Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.</p>	<p>Se permitirá de forma restringida la producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.</p> <p>En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento tipo glamping y parecidos, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.</p> <p>De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se prohíbe</p>



		unidades de vivienda.
Categorización del Uso de Protección Ecológica		
Protección Ecológica Tipo 1	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles del cantón y remanentes boscosos que no se encuentren en áreas protegidas por la autoridad ambiental nacional.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de Viveros, Agroforestería, silvicultura y agroecosistemas sostenibles, Ecoturismo. La residencia se encuentra restringida según el cuadro de aprovechamientos de lotes tipo 6
Protección Ecológica Tipo 2	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles que se encuentra en áreas de conservación ambiental de Bosque Protector identificados como unidades de protección ambiental.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de ecoturismo, investigación científica y se regularán mediante Planes de Manejo Ambiental emitidas / coordinadas con la municipalidad. Se restringe el fraccionamiento y la construcción, solo bajo autoridad e informe de aprobación de la autoridad ambiental nacional.
Protección Ecológica Tipo 3	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles mediante el cual se han considerado la protección de zonas de recarga hídrica, hábitat de especies endémicas protegidas de fauna y flora, misma que son aporte a mitigación al cambio climático.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de Ecoturismo, glamping, senderismo agroecosistemas sostenibles, investigación científica. No se podrá alterar la biomasa existente al igual que se encuentra restringida el fraccionamiento y la construcción de residencias según el cuadro de aprovechamientos de lotes tipo 7.
<p>Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica</p> <ol style="list-style-type: none"> Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos del Manual de Arquitectura y Urbanismo vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan. Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente. En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este 		



uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, que contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Unidad Administrativa correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.

- d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Protección Ecológica Tipo 3, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- e) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como bosques y vegetación protectora, siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas de regulación de uso y gestión de suelo.
- f) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- g) No se podrá edificar y habilitar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los treinta y cinco por ciento (35%).
- h) El aprovechamiento forestal en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizado por el ente rector de agricultura nacional o en el ente rector ambiental nacional, acorde a sus competencias.

USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Ap	Aprovechamiento extractivo	<p>Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.</p>	<p>Son zonas destinadas a la prospección, exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.</p> <p>Las actividades de extracción realizadas en el uso Aprovechamiento Extractivo, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.</p> <p>Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>Aquellas zonas con Aprovechamiento Extractivo y con el tratamiento Urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la</p>
----	----------------------------	---	---



			<p>recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.</p> <p>Los procesos de recuperación en zonas con Aprovechamiento Extractivo y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.</p>
<p>Condiciones de implantación del uso aprovechamiento extractivo</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial b) Las zonas en cual ya no se encuentre en aprovechamiento, debe contemplar los procesos de saneamiento ambiental para evitar procesos degenerativos de agua y suelo. c) Los procesos de recuperación en zonas con Aprovechamiento Extractivo y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que generen la entidad responsable del territorio, riesgo y ambiente. 			
<p>USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS</p>			
Pe	Protección de Riesgos	<p>Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.</p>	<p>Contempla las zonas que se encuentra actualmente ocupadas por edificaciones o infraestructuras con una alta exposición a amenazas naturales. Este uso permite identificar los riesgos mitigables y no mitigables para la gestión integral del mismo.</p>
<p>Condiciones de implantación del uso protección de riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial b) Las zonas la cual han sido categorizadas con riesgo mitigable, deberán presentar los requisitos y estudios técnicos que avalan la factibilidad de la intervención. c) Se requerirá el informe favorable de la dirección competente en riesgo y ambiente encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo al permiso de construcción. 			

20. Sustitúyase el artículo 106, por el siguiente:

“Art. 106.- Usos específicos del suelo rural. - Los usos específicos en el suelo rural se determinan en el mapa “Usos Específicos del Suelo Rural” con código



PUGS-CPR08, detallado a continuación:

PIT	Uso	Descripción
USO RESIDENCIAL RURAL		
RR	Residencial Rural	Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural no necesariamente colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción o de autoconsumo.
PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL		
PPC	Protección Patrimonio Cultural	Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la protección de suelo rural de interés patrimonial cultural, misma que por sus condiciones arqueológicas son de prioridad de conservación.

21. Sustitúyase el artículo 107, por el siguiente:

“Art. 107.- Lotes mínimos y frentes mínimos en el suelo rural. - Para el establecimiento de lotes mínimos y frentes mínimos en el suelo rural se establecen las siguientes tipologías en función de áreas y frentes mínimos.

Tipo	Frente Mínimo	Lote (m2)	Rango Relación Frente – Fondo
1	20	525	1/2 hasta 1/5
2	35	2000	1/2
3	50	5000	1/2
4	50	10000	1/2
5	50	20000	1/2
6	50	30000	1/2
7	50	50000	1/2

22. Sustitúyase el artículo 108, por el siguiente:

“Art. 108.- Ocupación del suelo (COS) y edificabilidad (CUS) en el suelo rural. - La ocupación de suelo rural se la establece a través del COS y CUS permitido, siempre que cumpla con los retiros indicados en la siguiente tabla,



con la finalidad de promover edificaciones aisladas en los lotes rurales:

Tipo	Tipo Implantación	Altura máxima de la edificación	COS	CUS	Densidad Base Viv/ ha	Densidad máxima Viv/ha	Retiros Mínimos			
							F	L	L	P
1	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.60	1.2	80	100	5	3	3	5
2	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.40	0.80	60	80	5	3	3	5
3	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.30	0.60	60	80	8	3	3	8
4	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.20	0.40	60	80	10	5	5	10
5	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.10	0.20	25	50	10	3	3	10
6	Aislada	1 piso + terraza accesible	0.10	0.10	25	50	15	10	10	15
7	Aislada	1 piso + terraza accesible	0.10	0.10	25	50	15	10	10	15

23. Sustitúyase el artículo 109, por el siguiente:

“Art. 109.- Actividades asociadas a cada uso específico del suelo rural. - Serán las determinadas en los siguientes cuadros:

PIT	Uso	Actividades
USO RESIDENCIAL RURAL		
RR	Residencial Rural	Este uso es complementario al uso agropecuario, mismo que mantiene las capacidades agrícolas de la tierra. Se puede establecerse de forma restringida con el uso Forestal y en suelo de protección ecológica cuando este se encuentre destinado a viviendas ecológicas.
Se aplicarán las siguientes condiciones:		
a) El uso de suelo de residencial rural es asignado como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades. Se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar o bifamiliar por cada lote mínimo de acuerdo con la normativa del PUGS		
PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL		



PPC	Protección Patrimonia Cultural	<p>El uso de protección patrimonial cultural es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.</p> <p>Este uso de suelo es asignado en correspondencia a los polígonos de protección arqueológica patrimonial por el Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura (INPC)</p>
<p>En los sistemas forestales sostenibles:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos. Todo aprovechamiento extractivo deberá contar con los permisos y aprobaciones por la entidad reguladora. El uso de protección patrimonial cultural permitirá la implantación de actividades ecoturísticas, senderismo en relación a la actividad turística de la zona hídrica de planificación. 		

24. Sustitúyase el artículo 111, por lo siguiente:

“Art. 111.- Cuadro de compatibilidad de usos específicos en el suelo rural. -

En el uso específico rural se definen las siguientes compatibilidades entre sí, teniendo en consideración que, se ha utilizado los grupos de actividades y establecimientos industriales empleados para el uso de suelo urbano. La aplicación de las compatibilidades y restricciones en los usos de suelo rural se hará siempre orientada a la conservación medioambiental del territorio rural:

- Principal
- Complementario
- Restringido
- Prohibido

Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Rural

	Agropecuario	Forestal	Aprovechamiento Extractivo (AE)	Protección Ecológica (PE)	Protección Riesgos
Agropecuario	●	●	●	●	●
Forestal	●	●	●	●	●
Aprovechamiento Extractivo	●	●	●	●	●
Protección Ecológica	●	●	●	●	●
Protección de Riesgos	●	●	●	●	●
Residencial de baja densidad	●	●	●	●	●
Residencial de media densidad	●	●	●	●	●
Residencial	●	●	●	●	●
Residencial Rural	●	●	●	●	●
Industrial bajo impacto	●	●	●	●	●
Industrial mediano impacto	●	●	●	●	●
Industrial alto impacto	●	●	●	●	●
Industrial alto riesgo	●	●	●	●	●
Comercio y de Servicios	●	●	●	●	●
Mixto	●	●	●	●	●
Protección Patrimonio Cultural	●	●	●	●	●

Respecto a las actividades de condicionamiento especial, entendidas como la agrupación de establecimientos y actividades que por su grado de impacto pueden funcionar de forma restringida de acuerdo a los cuadros de compatibilidades de usos indicados en el presente artículo. El hecho de ser restringido está sujeto a las condicionantes determinadas en esta Ordenanza y demás normativa municipal y nacional vigente. Para estas actividades, las condiciones de lote mínimo se determinarán en concordancia con el PIT que le corresponda de acuerdo al lugar donde se determine factible su implantación.

Para efectos de aplicación de este artículo, son actividades de condicionamiento especial, las siguientes:

- a. **Actividades varias:** Los siguientes usos pueden funcionar en ciertos sectores y de forma restringida, en concordancia con los suelos donde no existan amenazas naturales o protecciones. Estas actividades comprenden a: moteles; restaurantes; gasolineras y estaciones de servicio; venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); centros veterinarios; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; salón ecoturístico de eventos, venta de materiales de construcción; piscinas, establecimientos o espacios deportivos en general;



zoológicos; hosterías ecoturísticas; bodegas; almacenes de gas. Estas actividades y establecimientos serán estrictamente condicionados, debido a la fragilidad y protección del suelo rural productivo, de forma que no ocupen todo el suelo de la propiedad y demás limitantes. Las gasolineras y autoservicios, deberán acogerse, además, a la regulación nacional previa a su construcción y funcionamiento.

- b. **Actividades de Acuicultura:** Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros. Para el otorgamiento de permisos de este tipo de actividades, deberá cumplirse la normativa nacional y los criterios técnicos de los ministerios del ramo (autoridad nacional de ambiente, y autoridad nacional de acuicultura, etc.), y el acompañamiento técnico de las direcciones municipales competentes.

25. Sustitúyase el artículo 136, por el siguiente:

“Art. 136.- Zonas de Regularización Prioritaria. - Se delimitan las áreas donde se podrá declarar zonas de regularización prioritaria, de acuerdo a las determinaciones contempladas en la normativa municipal vigente denominada “De la declaratoria de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y del procedimiento integral de regularización”. Las zonas delimitadas para la Regularización Prioritaria estarán determinadas en el PUGS Portoviejo.

26. Sustitúyase el artículo 147, por el siguiente:

“Art. 147.- Prohibiciones a la urbanización, fraccionamiento urbano, agrícola, o partición. - Estará prohibida la urbanización, fraccionamiento urbano, agrícola, o la partición de predios o partes de predios el siguiente caso:

- a. Cuando estén afectados por el Sistema de Espacios Verdes; Sistema de Equipamientos; Sistema de Protección Ambiental, Ecológica y Amenazas Naturales, excepto cuando se encuentren en riesgo mitigable, de acuerdo a lo establecido en la norma municipal vigente.

Excepcionalmente y bajo las condiciones establecidas en esta norma y en su reglamento, se podrá aplicar la subdivisión cuando la misma tenga como fin la



separación del suelo urbano del suelo rural en un mismo predio.

Artículo 5. En las Disposiciones Generales, realícese las siguientes reformas:

1. Sustitúyase la Disposición General Séptima, por la siguiente:

“SÉPTIMA. - Las direcciones técnicas encargadas de la ejecución del PUGS Portoviejo podrán, de manera justificada mediante el debido informe, siempre que no contravengan las disposiciones constitucionales, legales y estructurantes de esta norma, considerar, en casos excepcionales, la reformulación, reconfiguración, replanteo, o rediseño de las afectaciones sobre un predio, cuando estas sobrepasen el 30% de la superficie del mismo.

Estas excepcionalidades podrán considerarse siempre que se cumpla una de las siguientes situaciones:

- a. Cuando se trate de trámites existentes antes de la vigencia del PUGS Portoviejo;
- b. Cuando exista error topológico en el predio.

2. Agréguese las siguientes como Disposiciones Generales:

“(..). - Las cargas urbanísticas en fraccionamiento, urbanización menor y urbanización mayor, en el suelo urbano de las cabeceras parroquiales, centros poblados y recintos, en caso de no existir redes de infraestructura, se determinarán de la siguiente forma:

El urbanizador deberá dotar de servicios básicos, vías de accesos y áreas verdes, tal como lo establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en los artículos 54, 470, 471, 424 y en concordancia esta Ordenanza. En caso de no existir infraestructura pública o que el predio a dividir se encuentre a una distancia mayor a los 200m de la red pública principal, el promotor deberá regirse a las siguientes condiciones:

1. En fraccionamientos de hasta 600 m², o en urbanizaciones menores de 600 a 3000m², se deberá dotar, como mínimo, de las siguientes obras de infraestructura:
 - a. **Agua potable:** Para cada lote a vender, se deberá dotar de forma individual una cisterna o tanque PVC.



- b. **Alcantarillado:** Cada predio deberá contar con un sistema de recolección de aguas residuales; estos pueden ser pozo séptico, biodigestor, un baño seco.
 - c. **Energía eléctrica:** Los lotes deben contar con los respectivos postes de hormigón armado, a costo del vendedor, y medidor; y el cableado de energía provisto por la Corporación Nacional de Electricidad.
 - d. **Aguas lluvias:** La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente y garantice la escorrentía necesaria.
 - e. **Áreas verdes y comunales:** El vendedor deberá compensar al GAD Portoviejo el pago de la superficie correspondiente al 15% de áreas verdes y comunales, tal como establece esta Ordenanza, excepto si el área verde hubiera sido cedida en una división anterior del lote padre.
 - f. **Vías:** Cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento o urbanización deberá estar frente a una vía que pertenezca al Sistema de Conectividad Vial.
2. En urbanizaciones mayores, se deberá dotar, como mínimo, de las siguientes obras de infraestructura:
- a. **Agua potable:** Se deberá implementar un sistema centralizado de dotación de agua, el cual podrá ser mediante cisterna de hormigón armado al aire libre o tanque PVC, mediante el cual se distribuirá el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en el espacio privado de uso y administración comunitaria, la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS E.P o quien haga sus veces. Para la dotación de agua potable, el urbanizador optará por las siguientes alternativas:
 1. Gestionará el servicio de agua potable con la Autoridad Única del Agua para crear o integrarse a las Juntas de Agua Potable (JAAP);
 2. Solicitará factibilidad a PORTOAGUAS EP en caso de contemplarse la conexión a la red existente de agua potable y/o alcantarillado; o,
 3. Realizará mediante autogestión la dotación de agua potable.
 - b. **Alcantarillado:** Deberá contar con una planta de tratamiento de aguas servidas subterránea, biotanco(s) o similares, que dará el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en espacio privado de uso y



administración comunitaria; la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS EP o quien haga sus veces.

- c. **Energía eléctrica:** Los lotes deben contar con los respectivos postes de alumbrado público a costo del propietario y en funcionamiento. Para la dotación de energía en cada lote, el sistema debe ser soterrado acorde a la normativa nacional y los medidores de energía deben estar colocados en uno o dos cajetines de revisión.
- d. **Aguas lluvias:** La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente, garantizando el nivel del suelo mejorado de los lotes y la pendiente hacia la vía existente.
- e. **Vías:** En caso de proyectarse vías internas en la urbanización, que no se encuentren planificadas en el PUGS Portoviejo como parte del Sistema de Conectividad Vial, estas deberán quedar terminadas de acuerdo a lo determinado en esta Ordenanza.

“(…) Para la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Portoviejo, se efectuará la actualización del sistema de información geográfica municipal, misma que será de obligatoria aplicación en todo el cantón.

Artículo 6.- Sustitúyase en el contenido de la Ordenanza, la frase referente a “Riesgo Alto” por la frase “Riesgo No Mitigable”.

Artículo 7.- Sustitúyase en el contenido de la Ordenanza, la frase referente a “Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial” por la frase “área municipal de Catastro”.

Artículo 8.- En las Disposiciones Transitorias, realícese las siguientes reformas:

1. Refórmese el contenido de la Disposición Transitoria Quinta, por lo siguiente:

“Dentro de los 120 días posteriores a la sanción de la presente Ordenanza, el área técnica municipal correspondiente, en virtud de los procesos de formulación y actualización del PDOT y PUGS, actualizarán el Manual de Calles y el Manual de Arquitectura y Urbanismo.”



7 TÍTULO IV

REFORMAS A LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035⁵

Artículo 9.- En la Ordenanza Reformativa, realícese las siguientes reformas:

1. Sustitúyase el artículo 93.a. por el siguiente:

“Art. 93.a. - Condicionantes en el uso general Residencial, Comercial, o Mixto con vivienda existente - se establecerán las siguientes reglas:

1. **División del suelo:** Únicamente en los PIT con un uso de suelo general Residencial, Comercial, o Mixto, siempre que se trate de predios ya edificados, se permitirá dividir el suelo con un lote menor al mínimo establecido en esta Ordenanza, y sin posibilidad de volver a edificar o ampliar, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:
 - a. Que las estructuras que forman parte de los predios a fraccionar sean independientes.
 - b. Que sea verificable, mediante informe técnico de la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces, que los predios resultantes estén edificados, cada uno, con al menos una unidad habitacional construida antes del año 2014. Dicho informe deberá incluir imágenes satelitales u orto fotos comparativas previas y posteriores al 2014, donde se ponga en evidencia la existencia de la construcción. Las construcciones identificadas deben ser de materiales definitivos y duraderos.
 - c. Que tenga un frente mínimo de hasta 5 metros.
 - d. Que los predios resultantes de la división del suelo tengan una superficie igual o superior a 50m².
 - e. Que el predio tenga acceso desde una vía pública existente o una planificada por el propietario.

De no cumplirse con las condiciones mencionadas, se podrá acceder al régimen de propiedad horizontal.

⁵ ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035 (2022-08-04)



2. Sustitúyase el artículo 107.a. por el siguiente:

“**Art.107 a.-** Se establece un rango de tolerancia de 10 metros del frente mínimo en el suelo rural (a excepción de las delimitaciones de centros poblados identificados como recintos rurales y los casos que se acojan a lo dispuesto en el artículo 107.b, correspondiente al núcleo familiar directo), que se registrá bajo las siguientes reglas:

- a. Que el predio a dividir no pueda ser objeto a otro posible fraccionamiento.
- b. Que todos los predios fraccionados tengan acceso a una vía pública existente.

3. Sustitúyase el artículo 107.b. por el siguiente:

“**Art. 107.b. – Fraccionamiento de excepcionalidad.** - Para los centros poblados identificados como "Recintos Rurales" en la jerarquía de asentamientos humanos, se podrán acceder a un fraccionamiento restringido y/o condicionado cuando la propiedad sea menor o igual al UPA (525 m²), y ya no presente condiciones de productividad o actividad agrícola perenne. Este fraccionamiento no será menor a 120 m² y su ocupación será pareada con retiros de frontales y posteriores de 3 metros. Esta condición será justificada mediante informe por la entidad de uso y gestión de suelo competente municipal.

Para la legalización de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda se podrá adjudicar con un lote mínimo de 500 m², y será independiente del uso principal y del PIT identificado al predio.

De igual manera, se considerará fraccionamiento diferenciado a la subdivisión con fines hereditarios, exclusivamente en beneficio del núcleo familiar directo, de acuerdo a las siguientes condicionantes:

1. Que todos los predios resultantes de la división del suelo, sean producto de la transferencia de dominio (en vida) o de sucesión hereditaria, ambas figuras entre miembros del núcleo familiar directo (hasta el segundo grado de consanguinidad).
2. Que todos los predios resultantes tengan accesibilidad. Aquellos que no colinden con una vía pública existente, generarán vías de acceso hacia estos.



3. Los predios resultantes acatarán la norma urbanística de la presente Ordenanza.
4. Se tendrá que cumplir con los siguientes lotes y frente mínimo de acuerdo al uso principal:

Nº	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente mínimo (m)
1	Agrícola Tipo 1 Agrícola Tipo 2 Agrícola Tipo 3	7.000	35
2	Agrícola Tipo 6	1.000	25
3	Agrícola Tipo 7	3.000	30
4	Forestal	10.000	50
5	Protección Ecológica Tipo 1	10.000	50
6	Protección Ecológica Tipo 2	10.000	50

Esta excepción se podrá aplicar única y exclusivamente en la primera división del suelo que se genere a partir de la aprobación de esta norma, bien sea con la transferencia de dominio (en vida) o de sucesión hereditaria. Para posteriores fraccionamientos se respetarán los lotes mínimos y frentes mínimos para el suelo rural señalados en el artículo 107 de esta Ordenanza.

8 DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Todo lo que no se encuentre establecido en la presente actualización de la Ordenanza, se registrará explícitamente a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, normativa técnica emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y demás normativa conexas.

SEGUNDA. - Una vez sancionada la presente normativa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, el área técnica municipal de Planificación Territorial, deberá efectuar el registro del instrumento normativo y del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, en la Superintendencia de Ordenamiento



Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT).

TERCERA. - Disponer a Secretaría General, la promulgación y publicación del instrumento normativo, en la página web institucional y Registro Oficial, a su vez difundir al responsable del área municipal cantonal Territorial, para el efectivo cumplimiento de la Disposición General Segunda.

CUARTA. - El área técnica municipal de Planificación Territorial, implementará los Reglamentos necesarios para la buena aplicación del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, para suscripción de la máxima autoridad municipal, de conformidad al artículo 130 del Código Orgánico Administrativo.

QUINTA. - Las disposiciones de la presente Ordenanza Reformatoria y del “Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos”, será un instrumento referencial en todo acto administrativo u normativo que se efectué.

SEXTA. - A partir de la aprobación de la presente normativa se realizará la socialización y difusión de la Ordenanza, por parte de las áreas técnicas correspondientes.

9 DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - En el primer mes del siguiente año se deberá codificar y actualizar la Ordenanza Reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme todas sus reformas aprobadas por el Concejo Municipal, disponiendo su publicación en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

10 DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese los siguientes artículos de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035⁶:

⁶ Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (2021-05-06)



Art. 15, Art. 67, Art. 92, Art. 97, Art. 102, Art. 103, Art. 104, Art. 114, Art. 115, Art. 116, Art. 117, Art. 118, Art. 119, Art. 120, Art. 121, Art. 122, Art. 123, Art. 124, Art. 125, Art. 126, Art. 127, Art. 128, Art. 129, Art. 130, Art. 131, Art. 132, Art. 133, Art. 134, Art. 135, Art. 141, Art. 170, Art. 171, y Art. 173.

SEGUNDA. - Deróguese en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 y sus reformas, la frase “Polígonos de Expansión Urbana” y la frase “Validación a escala Máster Plan”.

TERCERA.- Deróguese las siguientes disposiciones de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035⁷:

1. DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA
2. DISPOSICIÓN GENERAL CUARTA
3. DISPOSICIÓN GENERAL SEXTA

CUARTA.- Deróguese los siguientes artículos y disposiciones de la Segunda Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035⁸:

1. Art. 3 (21.a, 21.b, 21.c), Art. 11 (61.a y 61.b), Art. 12 (Parágrafo IV, Implementación de los Sistemas Urbanos), Art. 14 (67.a, 67.b, y 67.c), Art. 17 (92.a), Art 18 (93.b), Art 20 (107.c y 107.d).

QUINTA.- Deróguese las siguientes disposiciones contenidas en el Art. 32 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035⁹:

1. Disposición Transitoria Décima Tercera
2. Disposición Transitoria Décima Quinta
3. Disposición Transitoria Décima Séptima
4. Disposición Transitoria Décima Octava
5. Disposición Transitoria Vigésima

⁷ Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (2021-05-06)

⁸ ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035 (2022-08-04)

⁹ ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035 (2022-08-04)



11 DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia de conformidad al artículo 324 del COOTAD.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de octubre de 2024.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 16 de octubre y 24 de octubre de 2024, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 24 de octubre de 2024.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, a las 14H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 24 de octubre de 2024.- 16H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la ORDENANZA REFORMATORIA PARA 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 PORTOVIEJO, CONTENIDO EN LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, APROBADA EL 6 DE MAYO DE 2021, y procédase de acuerdo a la Ley.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el magíster Javier Humberto Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el jueves 24 de octubre de 2024.- 16H00.- Lo Certifico:

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL