EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Portoviejo: Para el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el desarrollo urbano y la atracción de inversiones sostenibles 2

- Cantón Samborondón: De actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo 17

Año II - Nº 1576 - 69 páginas
Quito, viernes 31 de julio de 2026

ORDENANZA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República reconoce a la seguridad jurídica como un derecho fundamental y establece que toda actuación de la administración pública debe desarrollarse con estricto apego a normas previas, claras, públicas y aplicadas por autoridades competentes. Este derecho constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo económico, social y urbano de los territorios. La existencia de normas claras, previas, estables y previsibles, así como la actuación coherente de las instituciones públicas, generan las condiciones necesarias para que ciudadanos, emprendedores, inversionistas y organizaciones puedan desarrollar sus actividades con confianza, certeza y responsabilidad.

En concordancia con esta obligación estatal, el Código Orgánico Administrativo incorpora los principios de confianza legítima y seguridad jurídica como ejes rectores de las relaciones entre la administración y los administrados.

Ahora bien, las ciudades que promueven entornos institucionales confiables, caracterizados por la estabilidad normativa, la transparencia administrativa y el respeto a los derechos de los administrados, logran atraer inversión, generar empleo, impulsar la innovación, fortalecer la competitividad territorial y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Portoviejo ha experimentado durante los últimos años un importante proceso de transformación urbana, consolidándose como una ciudad estratégica para el desarrollo económico de la región Costa y particularmente de la provincia de Manabí. La recuperación de espacios urbanos, el fortalecimiento de la infraestructura pública, la expansión de nuevas centralidades, la modernización de sus servicios y el crecimiento de actividades productivas han contribuido a posicionar al cantón como uno de los principales polos de desarrollo del país.

Este proceso de transformación requiere de un marco normativo estable que permita consolidar la confianza de quienes deciden invertir, emprender y desarrollar proyectos en el territorio cantonal. La inversión privada constituye un aliado fundamental del desarrollo local, pues complementa los esfuerzos del sector público mediante la generación de infraestructura, vivienda, comercio, industria, turismo, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos y nuevas oportunidades de empleo para la población.

En este contexto, resulta indispensable que los procesos de planificación territorial, uso y gestión del suelo, así como las reformas normativas que legítimamente puedan adoptarse para responder a las nuevas necesidades de la ciudad, se desarrollen garantizando la protección de las situaciones jurídicas válidamente constituidas, los derechos adquiridos y las expectativas legítimas generadas por actuaciones administrativas adoptadas conforme al ordenamiento jurídico vigente al momento de su emisión.

La dinámica propia del desarrollo urbano exige que los instrumentos de planificación evolucionen de manera permanente. Sin embargo, tales modificaciones deben implementarse observando criterios de razonabilidad, proporcionalidad y seguridad jurídica, evitando que cambios regulatorios posteriores

afecten injustificadamente inversiones o proyectos ejecutados que hayan obtenido autorizaciones, licencias, permisos o habilitaciones emitidas por autoridad competente, con base en la normativa vigente a ese momento.

La confianza legítima constituye un elemento esencial para la consolidación de cualquier política pública orientada al desarrollo. Los ciudadanos y los inversionistas deben tener la certeza de que las decisiones adoptadas por la administración pública producirán los efectos jurídicos para los cuales fueron emitidas y que las condiciones bajo las cuales realizaron inversiones o desarrollaron proyectos no serán alteradas arbitrariamente en perjuicio de sus derechos.

La planificación territorial y la promoción de la inversión no son objetivos contrapuestos, sino complementarios. Un territorio adecuadamente planificado, con reglas claras, ciertas y estables, genera mejores condiciones para la inversión sostenible; mientras que la inversión responsable permite materializar los objetivos de desarrollo urbano, movilidad, equipamiento, vivienda, sostenibilidad ambiental y generación de empleo previstos en los instrumentos de planificación cantonal.

La presente ordenanza busca establecer un marco jurídico que promueva la inversión responsable, garantice la estabilidad de las autorizaciones administrativas otorgadas conforme al ordenamiento jurídico vigente, fortalezca la confianza entre la administración municipal y los actores económicos, y consolide a Portoviejo como un destino atractivo para el desarrollo de proyectos urbanos, comerciales, industriales, turísticos, inmobiliarios, tecnológicos y de servicios.

De igual manera, la ordenanza procura generar reglas claras que permitan compatibilizar el interés público, la planificación territorial y el desarrollo económico, garantizando que los procesos de modificación normativa no afecten injustificadamente derechos adquiridos, expectativas legítimas ni inversiones ejecutadas bajo la normativa vigente ese momento, contribuyendo así a la consolidación de un entorno institucional previsible y favorable para el crecimiento sostenible del cantón.

En ese sentido, cabe destacar que diversos Gobiernos Autónomos Descentralizados del país han incorporado mecanismos normativos destinados a garantizar la seguridad jurídica y la protección de las inversiones frente a modificaciones posteriores de la planificación territorial. Un ejemplo relevante constituye el Distrito Metropolitano de Quito, que mediante la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 003-2024 estableció disposiciones transitorias orientadas a preservar los derechos derivados de proyectos urbanísticos previamente aprobados.

Particularmente, la referida ordenanza reconoce que los proyectos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de nuevas regulaciones mantendrán las asignaciones de uso de suelo, compatibilidades y condiciones de edificabilidad previstas en el instrumento que autorizó su desarrollo. Asimismo, dispone que, para los procesos de habilitación de uso de suelo, edificación y licenciamiento de actividades económicas derivados de dichos proyectos, las entidades municipales competentes deberán aplicar la normativa urbanística vigente al momento de su aprobación, aun cuando posteriormente hayan entrado en vigor nuevas disposiciones de planificación territorial o de uso y gestión del suelo.

Este antecedente evidencia el reconocimiento institucional de que la seguridad jurídica constituye un elemento indispensable para el desarrollo económico sostenible, la atracción de inversiones y la

consolidación de proyectos de largo plazo, evitando que modificaciones regulatorias posteriores alteren las condiciones bajo las cuales los administrados estructuraron legítimamente sus inversiones, obtuvieron financiamiento y ejecutaron proyectos al amparo de actos administrativos válidamente emitidos por la autoridad competente.

La experiencia de ciudades como Quito evidencia que la protección de las situaciones jurídicas consolidadas no limita las facultades de planificación territorial de los gobiernos locales, sino que permite compatibilizar la evolución de los instrumentos de ordenamiento territorial con el respeto a los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y estabilidad normativa. En consecuencia, resulta pertinente que el cantón Portoviejo adopte mecanismos similares que fortalezcan la confianza de los ciudadanos y de los actores económicos en la actuación municipal, generando condiciones favorables para el desarrollo urbano, la atracción de inversiones y la ejecución de proyectos que contribuyan al crecimiento sostenible del cantón.

En efecto de la reforma expedida a la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, publicada en Registro Oficial No. 320 de fecha 7 de julio de 2026, que en primer facie la Corte Constitucional del Ecuador emitió DICTAMEN en el Caso 1-26-OP que acepta parcialmente la objeción presidencial por razones de inconstitucionalidad presentada por el Presidente de la República respecto del proyecto de "Ley Orgánica Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo".

La aceptación parcial, por razones de inconstitucionalidad comprendieron los siguientes artículos: Art. 9 que sustituye el Art. 30 de la LOOTUGS; Art. 10 que sustituye el Art. 12 de la LOOTUGS; Art. 13 en cuanto incorpora el Art. 36.2 a continuación del Art. 36 de la LOOTUGS; Art. 16 en cuanto incorpora el Art. 39.6 a continuación del Art. 39 de la LOOTUGS; Art. 20 que sustituye el Art. 72 de la LOOTUGS; Art. 21 en cuanto incorpora los Arts. 72.1 y 72.2 a continuación del Art. 72 de la LOOTUGS; Art. 23 en cuanto incorpora el Art. 84.1 a continuación del Art 84 de la LOOTUGS; Art. 26 que sustituye el segundo párrafo del Art. 95 de la LOOTUGS; Art. 28 que sustituye el Art. 96 de la LOOTUGS. Posteriormente, en Registro Oficial No. 320 de fecha 7 de julio de 2026, se publica la reforma de la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO, que contiene disposiciones que sustentan el proyecto de ORDENANZA PARA EL FORTALECIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.
Con la expedición de esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo reafirma su compromiso con el fortalecimiento de la seguridad jurídica, la promoción del desarrollo económico local, la generación de empleo, la atracción de inversiones, el crecimiento urbano ordenado, el respeto a la confianza legítima de los administrados y la construcción de una ciudad moderna, competitiva y preparada para afrontar los desafíos del futuro.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66, numeral 15 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme

a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental, derecho fundamental que el Estado, en todos sus niveles, está obligado a respetar, proteger y hacer efectivo mediante el diseño de un marco normativo claro y estable que no genere incertidumbre a quienes invierten en el territorio nacional;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República garantiza expresamente el derecho a la seguridad jurídica, el cual se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes, mandato constitucional que vincula a todos los niveles de gobierno, incluyendo los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ejercicio de sus competencias normativas y administrativas;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, y que el artículo 240 les reconoce la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias, de lo cual deriva la plena legitimidad constitucional del Concejo Cantonal de Portoviejo para expedir ordenanzas que desarrollen e implementen políticas de protección de inversiones y garantía de seguridad jurídica dentro de la jurisdicción cantonal;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, y preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, competencias cuyo ejercicio pleno presupone la atracción sostenida de inversión pública y privada que las viabilice;

Que, el artículo 276 de la Constitución de la República establece como objetivos del régimen de desarrollo, entre otros, la construcción de un sistema económico justo, democrático, productivo, solidario y sostenible, basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo y en la generación de trabajo digno y estable, objetivos cuya concreción a nivel territorial depende en gran medida de la capacidad de los gobiernos locales para crear condiciones atractivas para la inversión privada nacional y extranjera;

Que, el artículo 277, numeral 5 de la Constitución determina que es deber del Estado impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomenten y defiendan, mandato que se traslada a nivel municipal a través de las funciones que el COOTAD asigna a los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 283 de la Constitución establece que el sistema económico es social y solidario, reconoce al ser humano como sujeto y fin, y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir, sistema económico que requiere de la participación activa de los gobiernos locales para crear escenarios territoriales favorables al emprendimiento y la inversión sostenible;

Que, el artículo 284, numeral 2 de la Constitución señala como objetivo de la política económica del Estado estimular la producción nacional, productividad y competitividad de los sectores productivos, en concordancia con lo cual los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben articular sus políticas normativas locales tendientes a generar condiciones de estabilidad y confianza para que los inversores se radiquen en su territorio;

Que, el artículo 319 de la Constitución reconoce diversas formas de organización de la producción en la economía, entre ellas las comunitarias, cooperativas, empresariales públicas y privadas, asociativas, familiares, domésticas, autónomas y mixtas, y que el Estado alentará la producción que satisfaga la demanda interna y garantice una activa participación del Ecuador en el contexto internacional, siendo los gobiernos municipales los llamados a hacer efectivo dicho mandato en sus territorios;

Que, el artículo 334, numerales 1 y 4 de la Constitución de la República determina que el Estado promoverá el acceso equitativo a los factores y recursos productivos e impulsará y velará por la generación de empleo y comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, lo cual impone a todos los niveles descentralizados la obligación de diseñar y sostener reglas del juego claras y estables que protejan a inversionistas nacionales y extranjeros;

Que, el artículo 54, literales a) y p) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal 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, lo que comprende necesariamente el diseño de instrumentos normativos que consoliden condiciones favorables para la inversión productiva local; por lo que como función del gobierno autónomo descentralizado municipal el regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales. ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización atribuye al Concejo Municipal 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, facultad suficiente para la expedición de la presente ordenanza;

Que, el artículo 17 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones consagra la obligación de trato no discriminatorio, en virtud del cual los inversionistas nacionales y extranjeros, las sociedades, empresas o entidades de los sectores cooperativistas y de la economía popular y solidaria, al igual que sus inversiones legalmente establecidos en el Ecuador, gozan de igualdad de condiciones respecto a la administración, operación, expansión y transferencia de sus inversiones, y no serán objeto de medidas arbitrarias o discriminatorias, principio que el GAD Municipal de Portoviejo incorpora como eje rector de su política normativa cantonal de protección de inversiones;

Que, los artículos 18 y 19 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones reconoce que el derecho a la propiedad de los inversionistas estará protegido en los términos que establece la Constitución y la ley, así como la libertad de producción y comercialización de bienes y servicios lícitos, el acceso a los procedimientos administrativos y acciones de control que establezca el Estado para evitar cualquier práctica especulativa o de monopolio u oligopolio privados, o de abuso de posición de dominio en el mercado y otras prácticas de competencia desleal; la libertad de importación y exportación de bienes y servicios con excepción de aquellos límites establecidos por la normativa vigente y de acuerdo a lo que establecen los convenios internacionales que Ecuador forma parte; garantías que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo está constitucionalmente compelido a respetar en el ejercicio de sus potestades;

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece Instrumentos para el ordenamiento territorial. Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: 1. Instrumentos de

planificación supranacional. En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, el ente rector de la planificación nacional, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes. 2. Instrumentos del nivel nacional. Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el Gobierno Central. 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el 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. El Régimen Especial de Galápagos contará con un plan para el desarrollo sustentable y ordenamiento territorial, que se regulará en su ley específica;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, refiere a la Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación;

Que, el artículo 16 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que el suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental;

Que, el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, contempla la Clasificación del suelo. En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala el Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión;

Que, el artículo 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo;

Que, los artículos 37 y 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, comprende Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante y urbanístico del plan de uso y gestión de suelo; de ser el caso, los cambios en el aprovechamiento urbanístico deberán desarrollarse mediante un plan parcial. Así como el Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo constituye un instrumento de planificación cantonal de cumplimiento obligatorio y general en todo el territorio del cantón, que define las prioridades de inversión pública y las condiciones para el desarrollo productivo cantonal, identificando como uno de sus objetivos estratégicos 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.;

Que, el cantón Portoviejo, como capital de la provincia de Manabí y polo de desarrollo regional del litoral ecuatoriano, cuenta con vocación productiva diversificada en los sectores agropecuario, comercial, de servicios y de construcción, y requiere de un marco normativo cantonal que brinde a los inversionistas nacionales y extranjeros garantías efectivas de estabilidad y no arbitrariedad en la actuación del gobierno local, a efectos de posicionarse competitivamente como destino atractivo para la radicación de capital productivo;

Que, en efecto de la reforma expedida a la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, publicada en Registro Oficial No. 320 de fecha 7 de julio de 2026, que en primer facie la Corte Constitucional del Ecuador emitió DICTAMEN en el Caso 1-26-OP que acepta parcialmente la objeción presidencial por razones de inconstitucionalidad presentada por el Presidente de la República respecto del proyecto de "Ley Orgánica Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo". La aceptación parcial, por razones de inconstitucionalidad comprendieron los siguientes artículos: "Articulo 5. - A continuación del artículo 9, agréguese el siguiente articulo: "Articulo 9.1- Seguridad jurídica y confianza legitima. - La gestión del suelo, el ordenamiento territorial y la planificación urbanística se regirán por el respeto a la Constitución de la República, a las normas jurídicas previas, claras y públicas, y al principio de seguridad jurídica. El Estado, a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y demás entidades competentes, garantizará la estabilidad y permanencia de las situaciones jurídicas consolidadas nacidas de actos legislativos singulares o actos administrativos, que se encuentren firmes o que hayan causado estado, mediante los cuales se hayan conferido derechos urbanísticos o aprovechamientos del suelo conforme a derecho, protegiendo la confianza legitima de los administrados frente a modificaciones normativas o instrumentos de planificación posteriores. Los instrumentos de ordenamiento territorial, planes de uso y gestión del suelo y demás herramientas de planificación no podrán desconocer, reducir ni vaciar de contenido los derechos urbanísticos válidamente conferidos, salvo en los casos y bajo las condiciones expresamente previstas en la Constitución y la ley, y siempre que se observe una motivación

reforzada, la proporcionalidad de la medida y el respeto al debido proceso." Artículo 8. - A continuación del artículo 26, agréguense los siguientes artículos: "Artículo 26.1. - Protección de los derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo conferidos. - Los derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo que hayan sido expresamente conferidos mediante actos legislativos singulares y/o actos administrativos, firmes o que hayan causado estado, expedidos conforme a la normativa vigente al momento de su emisión, gozarán de protección jurídica frente a instrumentos de ordenamiento territorial o planeamiento urbanístico posteriores. Dicha protección se aplicará exclusivamente respecto del aprovechamiento urbanístico que haya sido expresamente autorizado, conforme al acto habilitante correspondiente, incluyendo de manera independiente: a) Los usos de suelo y compatibilidades otorgados mediante actos administrativos, licencias o permisos de funcionamiento; b) La configuración predial y lotes mínimos aprobados mediante actos administrativos, licencias o permisos de fraccionamiento o subdivisión; o actos legislativos singulares de urbanización; c) Los coeficientes de edificabilidad, alturas, volumetrías y demás parámetros constructivos otorgados mediante licencias, permisos o aprobaciones de edificación, o actos legislativos singulares de urbanización. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán garantizar que los instrumentos de planificación posterior no generen restricciones irrazonables o desproporcionadas que hagan inviable el ejercicio del aprovechamiento urbanístico legítimamente conferido, debiendo, en su caso, establecer medidas de armonización normativa debidamente motivadas. Artículo 10. - Sustitúyase el artículo 32, por el siguiente texto: "Artículo 32. - Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes; 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social; 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y de necesitar, la delimitación de las unidades de actuación urbanística, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social; 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. "Artículo 39.1. - Protección de los derechos urbanísticos adquiridos. – Las autorizaciones, licencias, aprobaciones, resoluciones o actos administrativos que habiliten el desarrollo de proyectos de urbanización, habilitación de suelo o edificación, otorgados conforme a la normativa vigente al momento de su expedición, así como aquellos actos administrativos de carácter catastral, tributario o de imposición de cargas urbanas, otorgarán derechos urbanísticos, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el presente artículo. El ente rector de hábitat y vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, establecerá mediante normativa secundaria la metodología para la determinación de los niveles de consolidación de proyectos de urbanización, habilitación de suelo o edificación, y de las situaciones jurídicas particulares derivadas de actuaciones administrativas reiteradas, la ponderación de variables, las características mínimas para su reconocimiento, y los procedimientos administrativos para la protección de los derechos urbanísticos adquiridos. Se definirán procedimientos administrativos diferenciados para la protección de derechos urbanísticos adquiridos por consolidación propia en proyectos de urbanización y habilitación de suelo, así como para los supuestos en los que existan cargas u obligaciones propias del suelo urbano sin reconocimiento proporcional de aprovechamientos y otros beneficios urbanísticos, y para los casos de edificación en predios ubicados en suelo urbano consolidado. "Artículo 39.2. - Protección por consolidación en proyectos de urbanización y habilitación de suelo. - Se podrá reconocer la existencia de derechos urbanísticos adquiridos por consolidación propia cuando se hayan autorizado o aprobado proyectos de urbanización o de habilitación del suelo, y los predios o

lotes se encuentren insertos en la unidad funcional, física y jurídica de dicho proyecto, siempre que el grado de ejecución, materialización e integración de las obras alcance niveles de consolidación verificadles, de conformidad con la metodología establecida en la normativa secundaria. "Artículo 39.3. - Protección por consolidación urbana. - Se podrá reconocer la existencia de derechos urbanísticos adquiridos cuando, aun sin haberse ejecutado materialmente el proyecto, el predio o lote se encuentre inserto en un entorno urbano consolidado cuya morfología, volumetría, perfil urbano, alineaciones y alturas se encuentren homogéneamente definidas, y la aplicación de la nueva normativa genere una ruptura de la continuidad urbana, del paisaje urbano o de la imagen de conjunto. "Artículo 39.4. - Compensación por afectación singularizada de derechos urbanísticos. - Cuando la modificación de instrumentos de planificación territorial afecte de manera directa y singularizada derechos urbanísticos previamente consolidados, la autoridad competente deberá establecer mecanismos de compensación urbanística proporcionales al grado de afectación. La compensación podrá consistir en: 1. Transferencia de aprovechamiento urbanístico; 2. Reasignación de parámetros en otra zona compatible; 3. Indemnización económica cuando no resulte viable la compensación urbanística. La determinación de la compensación deberá sustentarse en informe técnico que evalúe el grado de consolidación, la inversión ejecutada y la afectación producida", que contiene disposiciones que sustentan el proyecto de ORDENANZA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO;

Que, la seguridad jurídica es una obligación constitucional y legal derivada del principio del Estado Constitucional de derechos y justicia, de la autonomía municipal y del deber de promover el buen vivir en el territorio, por lo que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo está llamado a desarrollar dicha obligación en instrumentos normativos que sean claros, públicos, previos y de aplicación general;

Que, la protección de las inversiones a nivel descentralizado contribuye de manera directa a la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible, a la redistribución equitativa de los beneficios del crecimiento económico, a la generación de empleo formal y a la consolidación de una institucionalidad local confiable y transparente;

Que, el proyecto normativo pretende fortalecer la seguridad jurídica y confianza legítima como ejes rectores de las relaciones entre la administración y los administrados, para atraer inversión, generar empleo, impulsar la innovación, fortalecer la competitividad territorial y mejorar la calidad de vida de sus habitantes; en virtud que Portoviejo ha experimentado un importante proceso de transformación urbana, consolidándose como una ciudad estratégica para el desarrollo económico de la región. Proceso que requiere un marco normativo estable que permita consolidar la confianza de quienes deciden invertir, emprender y desarrollar proyectos en el territorio cantonal, con restricta observancia a la Constitución, normativa legal, instrumentos de planificación territorial y la sostenibilidad administrativa y financiera institucional;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo expide:

ORDENANZA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un régimen de fomento y promoción de la seguridad jurídica para las inversiones públicas y privadas, nacionales y extranjeras, que se radiquen o ejecuten en el territorio del cantón Portoviejo, orientadas al desarrollo productivo, comercial, turístico, industrial, inmobiliario y de servicios, mediante el fortalecimiento de la confianza legítima, la estabilidad normativa y la protección de las situaciones jurídicas válidamente constituidas y los actos administrativos habilitantes otorgados con base en la normativa vigente, en armonía con los instrumentos de planificación territorial y el interés público.

A través de este instrumento, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo garantizará que los proyectos urbanísticos, inmobiliarios, comerciales, industriales, turísticos y de servicios contribuyan al desarrollo económico, urbano y social del cantón contando con condiciones de certeza, previsibilidad y estabilidad que permitan alcanzar los objetivos para los cuales fueron concebidos y autorizados, consolidando un entorno institucional favorable para la atracción de inversiones presentes y futuras que generen empleo, infraestructura, innovación, competitividad y bienestar para los habitantes del cantón Portoviejo.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán aplicables a todas las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o de economía mixta, que desarrollen o tengan un interés real en desarrollar actividades económicas, proyectos urbanísticos, inmobiliarios, comerciales, industriales, turísticos, tecnológicos, logísticos, de servicios o de cualquier otra naturaleza dentro de la jurisdicción territorial del cantón Portoviejo.

Art. 3.- Finalidades. - Son finalidades de la presente Ordenanza:

a) Atraer la inversión, pública y privada al cantón;
b) Garantizar la seguridad jurídica de las inversiones en el cantón;
c) Promover la confianza legítima en la actuación de la administración pública municipal;
d) Fomentar la inversión responsable y sostenible;
e) Impulsar el desarrollo económico local y la generación de empleo;
f) Promover el crecimiento urbano ordenado y sostenible;
g) Fortalecer la competitividad territorial del cantón;
h) Proteger derechos adquiridos y respetar las situaciones jurídicas consolidadas; y,
i) Consolidar un entorno favorable para la ejecución de proyectos estratégicos para el desarrollo del cantón.

Art. 4.- Principios rectores. - La aplicación de la presente Ordenanza se regirá por los principios de legalidad, seguridad jurídica, confianza legítima, proporcionalidad, razonabilidad, coordinación administrativa, eficacia, eficiencia, sostenibilidad y desarrollo territorial equilibrado.

CAPÍTULO II
DE LA PROTECCIÓN DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS CONSOLIDADAS

Art. 5.- Reconocimiento de la seguridad jurídica.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo reconoce que la seguridad jurídica constituye un elemento esencial para el desarrollo económico, social y sostenible del cantón, por lo que procurará que sus actuaciones administrativas se desarrollen de forma coherente, previsible y conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 6.- Protección de derechos adquiridos. - Las reformas a la normativa municipal, instrumentos de planificación territorial, ordenanzas urbanísticas, planes de uso y gestión del suelo o cualquier otra regulación cantonal observarán los derechos adquiridos válidamente por los administrados conforme a la normativa vigente al momento de su obtención.

Art. 7.- Protección de la confianza legítima. - La Administración Municipal respetará los derechos válidamente conferidos mediante actos administrativos o actuaciones administrativas habilitantes emitidos por autoridad competente que se encuentren firmes o que hayan causado estado, que generen efectos jurídicos particulares a favor de los administrados. Esta protección comprenderá, entre otros, permisos, licencias, autorizaciones, aprobaciones y demás actos habilitantes que hayan servido de fundamento para la realización de inversiones, actuaciones materiales, compromisos económicos o el desarrollo de proyectos ejecutados de buena fe.

En consecuencia, las actuaciones administrativas posteriores serán coherentes con las expectativas que razonablemente hayan generado las condiciones jurídicas bajo las cuales fueron emitidos los actos habilitantes previos, garantizando la continuidad, viabilidad y desarrollo de los proyectos autorizados conforme al ordenamiento jurídico vigente al momento de su aprobación.

La sola emisión de actos preparatorios, consultas, informes no vinculantes, o certificaciones de carácter meramente informativos no constituirá por si misma un derecho adquirido; sin embargo, cuando tales actuaciones formen parte de un procedimiento administrativo, que haya culminado con la expedición de un acto habilitante definitivo firme o que haya causado estado, estos deberán ser valorados para efectos de garantizar el principio de confianza legítima y derecho a la seguridad jurídica.

Art. 8.- Estabilidad de los actos administrativos habilitantes.- Los permisos, licencias, registros, autorizaciones, aprobaciones, certificados, informes favorables y demás actos administrativos habilitantes emitidos por autoridad competente con relación a inversiones dentro del cantón, conservarán su validez, eficacia y ejecutoriedad durante el plazo para el cual fueron otorgados, e incluso, en caso de ser necesario, podrán ser renovados o extendido su plazo cuando su naturaleza jurídica lo permita, sin que las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación territorial, uso y gestión del suelo, zonificación o demás regulaciones urbanísticas constituyan, por sí solas, óbice para su continuidad, renovación o actualización, siempre que el proyecto, actividad o inversión se haya desarrollado al amparo de actos administrativos válidamente emitidos en su momento. Las modificaciones o ampliaciones a los proyectos amparados por actos administrativos habilitantes válidamente emitidos, se regirán por la normativa vigente al momento de su aprobación.

Art. 9.- Política cantonal de promoción de inversiones. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo adoptará una política activa y permanente de promoción, atracción y

protección de inversiones privadas en el territorio cantonal, alineada con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con los principios del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para el efecto, el GAD Portoviejo diseñará, implementará y actualizará periódicamente un plan cantonal de atracción de inversiones que identifique sectores prioritarios, zonas de desarrollo preferente y mecanismos de incentivos disponibles.

Art. 10.- Estabilidad jurídica de la inversión. - La presente ordenanza otorgará estabilidad jurídica a todos los instrumentos para la gestión o provisión de servicios públicos o cualquier otro emitido por el GAD Portoviejo en el ámbito de la inversión.

CAPÍTULO III
DE LA ESTABILIDAD DE LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN

Art. 11.- Protección de proyectos en ejecución. - Los proyectos que hayan iniciado su ejecución material o jurídica al amparo de autorizaciones, permisos, licencias o cualquier otro acto administrativo habilitante válidamente otorgado por autoridad competente conservarán el derecho a culminar su desarrollo, implementación, puesta en marcha, operación y funcionamiento conforme a las condiciones jurídicas, técnicas y urbanísticas vigentes al momento de su aprobación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo garantizará la estabilidad jurídica de dichos proyectos y la plena eficacia de los actos administrativos que les dieron origen, debiendo adoptar las medidas necesarias para asegurar la continuidad de las inversiones realizadas y el acceso a las autorizaciones, registros, licencias, permisos de funcionamiento y demás habilitaciones requeridas para el desarrollo de las actividades originalmente aprobadas.

Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación territorial, uso y gestión del suelo, zonificación, compatibilidad de actividades económicas o cualquier otra regulación urbanística no podrán afectar los derechos adquiridos, el principio de confianza legítima ni las inversiones ejecutadas al amparo de actos administrativos en firme o que hayan causado estado; en consecuencia, dichas modificaciones no constituirán fundamento suficiente para negar, suspender, revocar, limitar o condicionar la emisión, renovación, o mantenimiento de permisos de funcionamiento, licencias, habilitaciones administrativas o cualquier otro acto habilitante necesario para la continuidad del proyecto.

La administración municipal no podrá trasladar a los administrados las consecuencias derivadas de cambios normativos posteriores, errores de planificación o modificaciones regulatorias adoptadas con posterioridad a la aprobación del proyecto, debiendo privilegiar en todo momento la continuidad de la inversión, la seguridad jurídica y la protección de los derechos legítimamente adquiridos.

Art. 12. - Estabilidad para la obtención de permisos de funcionamiento. - Los proyectos desarrollados al amparo de permisos de construcción y actos habilitantes válidamente emitidos tendrán derecho a obtener, renovar y mantener vigentes los permisos de funcionamiento, licencias, habilitaciones operativas y demás autorizaciones necesarias para el ejercicio de las actividades para las cuales fueron originalmente aprobados.

Las modificaciones posteriores que se produzcan por cualquiera causa o motivo, de uso de suelo, zonificación, compatibilidad de actividades económicas o planificación territorial no constituirán

fundamento para negar, suspender o revocar dichos permisos cuando el proyecto haya sido desarrollado de conformidad con la normativa vigente al momento de su aprobación.

Los proyectos que hubieren concluido su proceso constructivo y obtenido el respectivo permiso de habitabilidad, fin de obra o acto equivalente se regirán por la normativa vigente al momento de su aprobación y ejecución. En consecuencia, las disposiciones expedidas con posterioridad no podrán exigir la realización de modificaciones, adecuaciones o renovaciones en construcciones concluidas como condición para su permanencia, funcionamiento o habilitación.

CAPÍTULO IV
DE LA PROTECCIÓN DE LOS PROYECTOS EN DESARROLLO

Art. 13.- Proyectos protegidos.- Para efectos de la presente Ordenanza, se considerarán proyectos protegidos todos aquellos desarrollos urbanísticos, inmobiliarios, comerciales, industriales, turísticos o de cualquier otra naturaleza que, con anterioridad a la entrada en vigencia de reformas normativas posteriores, hayan obtenido permisos de construcción, licencias urbanísticas, autorizaciones municipales o cualquier otro acto administrativo habilitante emitido por autoridad competente, así como aquellos que hayan iniciado su ejecución material o jurídica, realizado inversiones para su desarrollo o se encuentren gestionando permisos operativos, licencias de funcionamiento o habilitaciones derivadas de autorizaciones previamente otorgadas.

La protección reconocida por esta Ordenanza comprenderá todas las etapas de desarrollo del proyecto, incluyendo su planificación, construcción, implementación, puesta en marcha, operación, explotación económica y funcionamiento, garantizando que las inversiones realizadas y los derechos adquiridos al amparo de actos administrativos válidamente emitidos sean respetados por la Administración Municipal.

La sola emisión de actos preparatorios, consultas, informes no vinculantes, o certificaciones de carácter meramente informativos no constituirá por si misma un derecho adquirido; sin embargo, cuando tales actuaciones formen parte de un procedimiento administrativo, que haya culminado con la expedición de un acto habilitante definitivo firme o que haya causado estado, estos deberán ser valorados para efectos de garantizar el principio de confianza legítima y derecho a la seguridad jurídica.

Art. 14.- Trato no discriminatorio. – Ninguna dependencia, órgano, unidad administrativa, dirección, empresa pública municipal o autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá desconocer, suspender limitar, condicionar, revocar o restringir los derechos, efectos jurídicos o habilitaciones derivadas de permisos, licencias, autorizaciones, aprobaciones de planos, permisos de construcción, informes favorables, certificaciones de compatibilidad de uso de suelo o cualquier otro acto administrativo habilitante previamente otorgado por el propio Municipio, cuando dichos actos hayan sido emitidos por autoridad competente.

En consecuencia, las dependencias municipales deberán respetar la continuidad jurídica, técnica, operativa y económica de los proyectos previamente aprobados, garantizando que los cambios normativos posteriores no impidan su culminación, implementación, operación, explotación económica, funcionamiento ni la obtención, renovación o mantenimiento de los permisos, licencias y autorizaciones.

Art. 15. - Protección de inversiones. - Las inversiones realizadas por personas naturales o jurídicas al amparo de permisos, licencias, autorizaciones o actos administrativos válidamente emitidos por autoridad competente serán reconocidas y protegidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

En consecuencia, las actuaciones administrativas posteriores deberán observar los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y no podrán establecer medidas arbitrarias producto de las cuales se generen afectaciones a las inversiones ejecutadas conforme al marco normativo vigente al momento de su realización.

Art. 16.- Protección de inversiones y compensación por afectaciones regulatorias.- Cuando un proyecto protegido no pueda culminar su desarrollo; obtener los permisos de funcionamiento necesarios para su operación o ejercer las actividades para las cuales fue originalmente aprobado, como consecuencia exclusiva de decisiones administrativas posteriores, reformas normativas sobrevinientes, modificaciones de planificación territorial, variaciones de uso de suelo, cambios de zonificación, cambios de criterio administrativo o cualquier otra actuación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal adoptada con posterioridad a la emisión de los actos administrativos habilitantes en firme o que hayan causado estado, que dieron origen al proyecto, se observarán las disposiciones del marco normativo que regulan la responsabilidad extra contractual del Estado.

La responsabilidad prevista en el presente artículo se calificará siempre que la imposibilidad de desarrollar, operar o mantener el proyecto no sea atribuible al administrado y que este haya actuado en virtud de permisos, licencias autorizaciones o cualquier otro acto administrativo válidamente emitido por autoridad competente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En observancia de los principios constitucionales de seguridad jurídica, confianza legítima y respeto de los derechos adquiridos, los derechos, beneficios y situaciones jurídicas generados al amparo de la presente Ordenanza no podrán ser desconocidos, restringidos ni afectados por normas municipales posteriores. Su reforma, sustitución o derogatoria no tendrá efectos retroactivos respecto de las situaciones jurídicas verificadas o consolidadas durante su vigencia.

SEGUNDA. - La presente ordenanza será interpretada y aplicada con sujeción a la Constitución de la República, las leyes, normativa territorial de uso y gestión de suelo, ambiente, riesgos, patrimonio, seguridad y construcción, las ordenanzas y demás regulaciones locales, así como las decisiones de la Corte Constitucional.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional, al amparo del artículo 324 del COOTAD.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los diecisiete días del mes de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO PINCAY SALVATIERRA

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA PARA EL

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 10 de julio y 17 de julio de 2026, 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 17 de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil veintiséis, 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 PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 17 de julio de 2026.- 15H00.- 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 PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DESARROLLO URBANO Y LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES SOSTENIBLES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, y procédase de acuerdo a la Ley.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO
PINCAY SALVATIERRA

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 viernes 17 de julio de 2026.- 15H00.- Lo Certifico:

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN.

ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde mediados del año 1996 hasta el presente periodo administrativo, las gestiones de las administraciones de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón, han logrado la transformación de la parroquia urbana Samborondón, a través de su modelo territorial propuesto para un desarrollo ordenado, sustentable y respetuoso del medio natural; y, que responde a la fortaleza del medio natural en que se ubica, de la estructura vial delineada que la configura, así como, a los objetivos de su ordenamiento territorial planteados.

Este modelo consolida las tendencias positivas que presenta su crecimiento, con la generación de un centro cívico dinámico, caracterizado con edificios públicos, privados y espacios públicos, el aprovechamiento de su condición rivereña, el surgimiento de centralidades o nodos de actividades, soluciones de vivienda para los estratos medios y populares; favoreciéndole una economía urbana residencial, comercial, institucional, servicios básicos y especializados

Como sede administrativa municipal, se agregaron centralidades tales como el Centro de Emprendimiento y Optimización Municipal CEYOM, el sitio donde se realizan rodeos montuvios y otras fiestas públicas COSO, el balneario turístico La Playita EL ENCANTO, el Terminal Terrestre Municipal SAMBORONDÓN y, el Centro Clínico Quirúrgico Ambulatorio Hospital del Día "María Rosa Parra Arreaga", operado por el IESS; sumado a la regeneración urbana de espacios públicos del tejido urbano existente y ejecución de Barrios Mágicos, que aportan al fortalecimiento del tejido social, económico y social.

Por lo que, la presente actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se ajusta a las disposiciones de la LOOTUGS, que dentro del derecho urbanístico se encarga de la clasificación, uso, ocupación y aprovechamiento de los suelos urbanos y rurales; su Reglamento y Resoluciones del CTUGS.

Esta ley establece los principios y reglas correspondientes para el desarrollo de la competencia de ordenamiento territorial y la competencia de uso y gestión de suelo urbano y rural; y, propicia el derecho a la Ciudad, a un Hábitat adecuado, a una Vivienda digna. Regula también, la garantía constitucional de la función social y ambiental de la propiedad.

CONSIDERANDO:

Que, según nuestra normativa hay que considerar que las instituciones públicas estamos para cumplir la normativa legal que beneficien a nuestros administrados, cumpliendo con disposiciones legales y enmarcadas en la ley como corresponde.

Que, el numeral 7 del Art. 3 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es deber primordial del Estado, entre otros, proteger el patrimonio natural y cultural del país.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 30 señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica.

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República, disponen que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas

urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural, y que, 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 la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República, el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que, el numeral 2 del Art. 225 de la Constitución de la República, el sector público comprende: Las entidades que integran el régimen Autónomo Descentralizado.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238 establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución de la República, los gobiernos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 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; y el numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Similares disposiciones constan en las letras a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado".

Que, el Art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (…) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)".

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina una de las funciones del gobierno

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Artículo 55 los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sobre la gestión del patrimonio tendrán las siguientes competencias exclusivas: literal 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; literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; literal h) “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”; literal k) “Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas”.

Que, el artículo 140 del ibídem, señala que: “Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos: La gestión integral del riesgo de desastres que afecten al territorio se ejecutará por los gobiernos autónomos descentralizados en atención al principio de descentralización subsidiaria, de manera coordinada, concurrente y de conformidad con lo dispuesto en la ley de la materia, los planes nacionales respectivos y los lineamientos expedidos por el ente rector de la gestión integral

del riesgo de desastres. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Para el caso de riesgos sísmicos los municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención, de conformidad con los lineamientos expedidos por las entidades técnicas que regulan estos ámbitos.

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)".

Que, el literal d) del Art. 417 del ibídem, constituye bien de uso público: las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Que, el Art. 423 del ibídem, los cambios de categorías de los bienes de cualquier categoría establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Que, el Art. 424 del ibídem, del área verde, comunitaria y vías, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta

por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Que, Art. 430 del ibídem, de los usos de ríos, playas y quebradas, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua,

acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que, el Art. 431 del ibídem, de la gestión integral del manejo ambiental, los gobiernos autónomos descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo.

Si se produjeren actividades contaminantes por parte de actores públicos o privados, el gobierno autónomo descentralizado impondrá los correctivos y sanciones a los infractores sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar y pondrán en conocimiento de la autoridad competente el particular, a fin de exigir el derecho de la naturaleza contemplado en la Constitución.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos, adoptarán medidas a fin de crear incentivos para que los poseedores de residuos, los productores y los minoristas participen en los sistemas de recolección separada existentes.

También adoptarán medidas, según proceda, para promover la preparación para la reutilización, fomentando el establecimiento de redes de reutilización y reparación y creando puntos predeterminados de recogida de residuos destinados a la reutilización.

Garantizarán la recolección separada de bio-residuos y residuos plásticos, para alcanzar los, niveles de calidad pertinentes para el reciclaje, biodegradación y compost y para la consecución de los objetivos de los planes locales de recolección de residuos.

Que, el Art. 432 del ibídem, las obras en riberas de ríos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo, serán destruidas a costa del infractor.

Que, el Art. 470 del ibídem, del fraccionamiento y reestructuración, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el Art. 479 del ibídem, de las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que, Art. 481 del ibídem, de los lotes, fajas o excedentes, para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a

pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios; solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Que, en ese mismo orden de ideas tenemos el Art. 494 del ibídem, de la actualización del catastro, las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán

actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, así mismo, el Art. 496 del ibídem, de la actualización del avalúo y de los catastros, las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

Que, las disposiciones legales previamente citadas, el Art. 44 del ibídem, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados

observarán el siguiente criterio: literal b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.

Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales.

Que, el 5 de julio de 2016 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 790, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, de acuerdo a su Art. 1 cuyo objeto es, fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el Art.3 del ibídem, el fin de la ley de acuerdo al numeral 3 es: Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

Que, el Art. 10 del ibídem, numeral 2 indica que: "el ordenamiento territorial tiene por objeto la protección del patrimonio natural y cultural del territorio";

Que, el Art. 20 del ibídem, el aprovechamiento urbanístico o de suelo, determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley.

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

Que, el Art. 22 ibídem, el uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Que, el Art. 23 del ibídem, los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Que, el Art. 24 del ibídem, (…). La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los

coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Que, el Art. 25 del ibídem, la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (…) será regulada mediante la asignación de: 1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Que, el Art. 71 del ibídem, de los Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el Art. 72 del ibídem, de la Concesión onerosa de derechos, GAD municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en

general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los GAD municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los GAD municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Que, el Art. 90 del ibídem, se define que: "La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, la LOOTUGS dispone en su Art. 92, dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad de: Emitir regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…).

Que, en ese orden de ideas, se publicó en el Registro Oficial Suplemento 460 de fecha abril 3 de 2019 el Reglamento a la LOOTUGS, que debe ser materia de revisión permanente en razón de que norma el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecido en la Ley, entre otros aspectos.

Que, el Art. 5 del ibídem, de la Rectoría del hábitat, el Gobierno Central a través del ente rector de hábitat y vivienda ejercerá la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Que, el Art. 24 del ibídem, de los Requisitos mínimos para la definición de usos, se debe tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

1. Impactos y afectaciones o compatibilidad con el modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Tratamientos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
4. Zonas homogéneas y vocación de usos.
5. Sistemas estructurantes de: movilidad, espacio público, áreas verdes, sistemas ambientales y servicios públicos.
6. Estructura predial.
7. Usos y actividades predominantes.
8. Usos y actividades específicas, excepcionales o especiales.
9. Compatibilidad e impacto de los usos existentes y de la normativa vigente.
10. Aplicabilidad y aprovechamiento real de la normativa existente.
11. Patrimonio construido y natural.
12. Cambios en el valor del suelo que podrían generarse por el cambio de uso de ser el caso.

Que, el Art. 25 del ibídem, de la Asignación de edificabilidad, en suelo urbano y rural del cantón como parte de la norma urbanística se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

1. Las densidades y la distribución de la población previstas en base al modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. La correspondencia con los tratamientos y usos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
4. La capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa.

5. Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales.
6. La capacidad de soporte instalada o prevista de los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado, movilidad y otros.
7. La distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su articulación con los sistemas de movilidad y transporte.
8. Las herramientas de gestión que serán aplicadas en los casos donde corresponda.

Que, el Art. 28 del ibídem, de las Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas a áreas verdes y recreativas, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización.

Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
2. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
3. Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del

dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

5. El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
6. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Que, el Art. 29 del ibídem, de los Estándares Urbanísticos, para desarrollar las regulaciones técnicas sobre los estándares urbanísticos que regirán las decisiones normativas urbanísticas de los GAD municipales y metropolitanos, el Consejo Técnico regulará y observará al menos sobre los siguientes temas:

1. Parámetros y criterios técnicos para la determinación del suelo rural de expansión urbana.
2. Estándares mínimos de aplicación en los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.
3. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización.
4. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.

5. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
6. Condiciones mínimas de habitabilidad para vivienda y otros usos.
7. Estándares para la definición de densidades asignadas al suelo del cantón.
8. Suelo de protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural.
9. Parámetros de protección y mitigación de riesgos.
10. Relación entre suelo de propiedad pública y privada.

Que, el Art. 44 del ibídem, de los Tipos de afectaciones, las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo.

Estas afectaciones podrán ser:

1. Por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.
2. Por protección: las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección

correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes.

Que, el Art. 62 del ibídem, de la emisión de la normativa técnica, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo adoptará las regulaciones nacionales mediante procesos participativos de discusión y análisis y serán emitidas mediante resolución y publicadas en el Registro Oficial. Para dicho efecto deberá desarrollar los estudios técnicos y económicos que se requieran; y, de considerarlo necesario realizar consultas a instituciones que en razón de la materia de la regulación se consideren pertinentes.
Cualquier reforma a las regulaciones nacionales, deberá estar fundamentada en criterios técnicos y económicos.

Que, en el numeral 1 del Art. 92 del ibídem, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: (…) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.; y, para el efecto tendrá la atribución: Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los GAD municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…).

Que, el Art. 24 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, el Consejo Técnico de Uso

y Gestión de Suelo, el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Que, el Art. 58 del ibídem, de la Aprobación de los Planes Complementarios, los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios, deberá aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana.

La instancia técnica municipal o metropolitana de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal o Metropolitano para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Que, el Art. 59 del ibídem, de la Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios, tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal o Metropolitano.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal o Metropolitano y la aplicación serán evaluados periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Que, el Art. 60 del ibídem, del Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios,

cada GAD municipal o metropolitano almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

Que, la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, en su Art. 26. De los equipamientos, deberá contemplar el literal e) Para la implementación de los equipamientos actuales y futuros, como servicios esenciales dentro del territorio, deben incluir previamente un análisis de riesgos, para disminuir afectaciones y daños a su funcionamiento ante una emergencia o desastre.

Que, el Art. 27 del ibídem, de las tramas verdes y libres, en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 424 y 470 del COOTAD, adicionalmente se analizará el sistema de los espacios libres, entendidos más allá del sistema de zonas verdes, en relación a la dimensión entre esos espacios y la dimensión natural y/o ambiental de la ciudad en el territorio, por ejemplo: el río o los ríos, humedales, lagunas o los cauces urbanos, son la parte más sensible de las relaciones del sistema hídrico con el urbano.

Que, el Art. 32 del ibídem, de los Tipos de servicios, no todos tienen la misma importancia, respecto de los habitantes que los reciben, es importante establecer jerarquías de servicios. Para efectos de determinar el grado de consolidación del suelo urbano, los servicios han sido clasificados de acuerdo a su disponibilidad en.

1. Esenciales
2. Complementarios

Que, el Art. 33 del ibídem, de los Servicios esenciales, son indispensables para

asegurar la calidad de vida para los habitantes de un asentamiento humano concentrado, considerándose los siguientes:

1. Dotación de agua potable desde una red pública.
2. Desalojo de aguas servidas y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado.
3. Dotación de servicio público de energía eléctrica.
4. Recolección de desechos sólidos frente a la vivienda o a menos de 150 metros o dos minutos de marcha.
5. Acceso a la red vial urbana.

Que, el Art. 56 del ibídem, del Aprovechamiento del suelo urbano vacante, que no esté en condiciones de multiamenaza o de protección, para efectos de una regulación urbanística podrán ser utilizados entre otros, siempre y cuando cumplan con el COS mínimo y, por las alturas de las mismas; de ser el caso, también deberá priorizarse para programas de reasentamientos de la población ubicada en zonas de riesgos, y para aquellos proyectos considerados prioritarios en el PUGS, a fin de cumplir con el déficit de equipamientos y servicios. El uso estará determinado por las normas urbanas y de construcción de los GAD municipales y metropolitanos, conforme su realidad territorial.

Que, la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, en su Art. 32.- De la Autoridad Agraria Nacional, deberá contemplar el literal l) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego

o productiva permanente.

Que, el Art. 113 del ibídem, del Control de la expansión urbana en predios rurales, que Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en la pregunta 7 del referéndum del 05 de febrero del año 2023, el 65,46% de la población del cantón Samborondón, voto por el SÍ; esto es, la necesidad de proteger y preservar los factores ambientales básicos de los esteros, los bordes de río e inclusive de puntuales canales de riego existentes en este territorio que, permitan prevenir inundación por anegación pluvial y/o desborde fluvial.

Que, la transformación de la parroquia urbana Samborondón, como sede administrativa municipal, debido a las gestiones administrativas municipal en las últimas dos décadas, además del centro urbano consolidado, definido por su centro cívico caracterizado con edificios públicos, privados y espacios públicos; se agregaron centralidades tales como: el Centro de Emprendimiento y Optimización Municipal CEYOM, el sitio donde se realizan rodeos montuvios y otras fiestas públicas COSO, el balneario turístico La Playita El Encanto, el Terminal Terrestre Municipal Samborondón y, el Centro Clínico Quirúrgico

Ambulatorio Hospital del Día "María Rosa Parra Arreaga", operado por el IESS; sumado a la regeneración urbana de espacios públicos del tejido urbano existente y ejecución de Barrios Mágicos, aporta al fortalecimiento del tejido social, económico y social. Por lo que, es menester actualizar el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Que, con **Memorando Nro. 189-IMCS-DPOT-COT-2026**, de fecha 11 de mayo de 2026, la Coordinadora de Ordenamiento Territorial, Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, entrega al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Propuesta de "*ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN" Y "ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN*", correspondientes al Plan Urbanístico Complementario.

Todo ello se desarrolló tomando como base la subclasificación previamente establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Samborondón 2023-2027.

En virtud de lo expuesto, hago entrega del Plan Urbanístico Complementario denominado "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN", junto con su respectiva propuesta de "ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN".

Que, con **Memorando Nro. 166-IMCS-DPOT-2026**, de fecha 11 de mayo de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite al señor Alcalde Ing. Juan José Yúnez Nowak, la Propuesta de

"*ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN" Y "ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN*", correspondientes al Plan Urbanístico Complementario, en atención al Informe técnico suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Mg., Coordinadora de Ordenamiento Territorial, mediante Memorando Nro. 189-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 11 de mayo de 2026.

En virtud de lo expuesto, se pone en conocimiento y se remite la referida Propuesta de "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN", junto con su respectiva propuesta de "ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN', para su respectivo análisis y posterior aprobación por parte del concejo municipal, en caso de que lo considere pertinente.

Que, con **Trámite No. 215788** de fecha 13 de mayo de 2026, se remite el Proyecto de ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN, al Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, para su revisión y respectivo pronunciamiento jurídico.

Que, con **Oficio No. 497-AJ-IMCS-2026,** de fecha 14 de mayo de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, previo a emitir su pronunciamiento jurídico, y por tratarse de un tema estrictamente técnico, solicita a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se puntualice las reformas contenidas en

los proyectos presentados, en atención a las ordenanzas vigentes.

Que, con **Memorando Nro. 211-IMCS-DPOT-COT-2026**, de fecha 20 de mayo de 2026, la Coordinadora de Ordenamiento Territorial, Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, informa al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, **"…**En atención al Oficio No. 497-AJ-IMCS-2026, de fecha 14 de mayo del 2026, suscrito por el Ab. Carlos Limongi Hanna, Mgtr., Procurador Síndico Municipal, mediante el cual solicita se puntualicen las reformas contenidas en los proyectos de "Actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón" y "Ordenanza de la Actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón", en atención a las Ordenanzas vigentes; me permito absolver su requerimiento en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN: El proyecto de actualización propuesto surge de la evolución territorial verificada en la parroquia urbana Samborondón desde mediados de 1996 hasta la presente administración. Durante este período, la gestión municipal consolidó un modelo territorial de desarrollo ordenado, sustentable y ambientalmente responsable, articulado sobre la fortaleza del medio natural ribereño y la estructura vial existente.

Dicha transformación ha dado lugar a la consolidación de un centro urbano cívico dinámico, caracterizado por edificios públicos y privados, espacios públicos regenerados, centralidades de actividades y soluciones habitacionales para estratos medios y populares, con una economía urbana residencial, comercial, institucional y de servicios.

En particular, como sede administrativa municipal, se han consolidado las

siguientes centralidades y equipamientos de escala cantonal y regional:

- Centro de Emprendimiento y Optimización Municipal (CEYOM);
- Sitio de Rodeos Montuvios y fiestas públicas (COSO);
- Balneario Turístico La Playita - El Encanto;
- Terminal Terrestre Municipal Samborondón;
- Centro Clínico Quirúrgico Ambulatorio Hospital del Día "María Rosa Parra Arreaga", operado por el IESS; y,
- Barrios Mágicos y regeneración urbana de espacios públicos del tejido urbano existente.

Estos hitos urbanos, no incorporados en el anterior Plan de Uso y Ocupación del Suelo, justifican técnica y jurídicamente la necesidad de actualizar la normativa vigente para reflejar fielmente la realidad territorial actual, conforme lo habilita la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y las Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS)**…".**

Que, con **Memorando Nro. 198-IMCS-DPOT-2026**, de fecha 20 de mayo de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite su informe técnico al Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, señalando: **"…**En atención al Oficio No. 497-AJ-IMCS-2026, de fecha 14 de mayo del 2026, mediante el cual solicita se puntualicen las reformas contenidas en los proyectos de "Actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón" y "Ordenanza de la Actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón".

En atención al Informe técnico suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea,

Mg., Coordinadora de Ordenamiento Territorial, mediante Memorando Nro. 211-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 20 de mayo de 2026.

En respuesta a lo solicitado, las principales reformas respecto de las Ordenanzas vigentes se puntúan a continuación:

3.1. Actualización de la Clasificación del Suelo: Se actualiza la clasificación del suelo urbano para incorporar los nuevos equipamientos, centralidades y áreas de uso especial consolidadas durante los últimos años, que no fueron contemplados en el instrumento anterior, incluyendo la delimitación de zonas de equipamiento público, recreación, comercio, y residencial.

3.2. Actualización de Usos de Suelo y Compatibilidades: Se reforman y amplían las tablas de uso y compatibilidad de suelo, incorporando nuevas categorías que responden a Ja dinámica económica, residencial, comercial, institucional y de servicios actualmente existente en la parroquia, en especial en tomo a las nuevas centralidades identificadas.

3.3. Actualización de Indicadores Urbanísticos (COS, CUS, altura, retiros): Se actualizan los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), alturas máximas de edificación y retiros, en función del análisis de las características consolidadas del tejido urbano existente, la infraestructura vial disponible y la capacidad de soporte del medio natural ribereño, garantizando la sustentabilidad del desarrollo.

3.4. Actualización del Sistema Vial y de Movilidad.- La estructura vial que delimita y configura la parroquia ha sido actualizada, incorporando las vías consolidadas y proyectadas que definen los polígonos de intervención urbanística.

3.5. Función Social y Ambiental de la Propiedad: Se incorporan disposiciones

orientadas a garantizar la función social y ambienta/ de la propiedad, en especial en áreas colindantes con el sistema hídrico y el frente ribereño del río Babahoyo, conforme lo establece los artículos: 55 literal k), 417 literal d), 423, y 432 del COOTAD, según corresponda en derecho, sin perjuicios de sus concordancias con otras normas legales.

Con base en los antecedentes expuestos y de conformidad al Informe técnico suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Mg., Coordinadora de Ordenamiento Territorial, mediante Memorando Nro.211-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 20 de mayo de 2026; se remite las reformas contenidas en los proyectos presentados se encuentran plenamente justificadas técnica y jurídicamente, en observancia de las Ordenanzas municipales vigentes, la LOOTUGS, su Reglamento y las Resoluciones del CTUGS; y responden a la evolución territorial verificada en la parroquia urbana Samborondón durante los últimos años**…".**

Que, con **Oficio No. 539-AJ-IMCS-2026,** de fecha 27 de mayo de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, señalando: **"…** La actualización del PUOS obedece a la necesidad de adecuar la planificación territorial a las nuevas dinámicas urbanas y rurales del cantón, garantizando el ordenamiento del suelo conforme a los principios de desarrollo sostenible, seguridad jurídica y competencia municipal.

ANTECEDENTES.-

Desde 1996, las administraciones municipales de Samborondón han impulsado un modelo territorial orientado al desarrollo ordenado, sustentable y respetuoso del medio natural, consolidando centralidades urbanas, equipamientos públicos y privados, y espacios comunitarios que fortalecen el tejido social y económico de la parroquia urbana.

La actual propuesta de Actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) responde a la necesidad de adecuar la normativa municipal a las nuevas dinámicas de crecimiento urbano y rural, en concordancia con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y las resoluciones del CTUGS.

La Exposición de Motivos de la Ordenanza señala que el modelo territorial vigente ha permitido la creación de un centro cívico dinámico, el aprovechamiento de la condición rivereña, la generación de soluciones habitacionales para distintos estratos sociales y la consolidación de una economía urbana diversificada.

En los Considerandos se destacan las disposiciones constitucionales y legales que fundamentan la competencia municipal en materia de planificación territorial, entre ellas:

- El derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda digna (arts. 30 y 31 de la Constitución).
- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos. descentralizados (art. 238).
- La facultad legislativa de los municipios para regular el uso y ocupación del suelo (arts. 240 y 264).
- Las competencias exclusivas previstas en el COOTAD (arts. 54, 55, 140 y siguientes), relativas al régimen de uso del suelo, gestión de riesgos, preservación del patrimonio y regulación ambiental.

El proyecto de Ordenanza incorpora además disposiciones sobre clasificación del suelo, cesión obligatoria de áreas verdes y comunitarias, gestión de riesgos, preservación ambiental y regulación de fraccionamientos y urbanizaciones, asegurando coherencia con los planes nacionales y locales de desarrollo.

ANÁLISIS.- Revisada la documentación técnica y normativa, se observa que la propuesta de actualización del PUOS se ajusta a los parámetros legales y técnicos exigidos, por su parte la Ordenanza habilitante contiene disposiciones claras respecto a la clasificación del suelo, usos permitidos y restricciones, garantizando seguridad jurídica para la ciudadanía y los inversionistas, ya que se evidencia coherencia con los planes nacionales y provinciales de desarrollo, así como con las políticas de ordenamiento territorial, y no se advierten inconsistencias jurídicas que impidan la aprobación del trámite.

La actualización del PUOS obedece a la necesidad de adecuar la planificación territorial a las nuevas dinámicas urbanas y rurales del cantón, garantizando el ordenamiento del suelo conforme a los principios de desarrollo sostenible, seguridad jurídica y competencia municipal.

Por lo expuesto, esta Asesoría Jurídica, considera procedente que el Concejo Municipal de Samborondón, conozca , debata y apruebe la Actualización del Plan de Uso de y Ocupación de Suelo de la parroquia Urbana Samborondón, en ejercicio de sus atribuciones legales, garantizando así la correcta planificación territorial y el fortalecimiento del desarrollo urbano del cantón.

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7; 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Resuelve:

EXPEDIR

LA ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta ordenanza es aprobar y poner en práctica la normativa para viabilizar sustentablemente el aprovechamiento urbanístico del suelo de la Parroquia Urbana Samborondón, Cabecera Cantonal del Cantón Samborondón, que generen intervenciones urbanísticas residenciales, comerciales e industriales de bajo y mediano impacto, con el fin de evitar la pérdida irreversible del suelo agrícola de elevada productividad y, proteger – conservar ecosistemas frágiles.

Artículo 2.- Ámbito Territorial

Las disposiciones de las normas establecidas según esta ordenanza se aplican al territorio que abarca lo establecido en la Ordenanza del límite urbano con las coordenadas definidas para la Parroquia Urbana Samborondón, Cabecera Cantonal del Cantón Samborondón, según el Mapa Anexo No. C1.- Límites de la Parroquia Urbana Samborondón.

Artículo 3.- Glosario

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones:

Altura de Piso. - *Distancia entre los diferentes niveles de piso de una estructura.*

Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - *Determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios*

rectores definidos en la Ley y este reglamento. Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.

Cargas Generales. - *Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.*

Cargas locales. - *Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales mediante unidades de actuación urbanística. Corresponde a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo a los municipios que son necesarios para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.*

Coeficiente de ocupación del suelo. - *Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.*

Concesión onerosa de derechos. - *Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.*

Edificabilidad. - *Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano; es la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un predio determinado ya sea en una planta o en varias.*

Estándares urbanísticos.- *Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.*

Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, por ejemplo, estándares de espacio público, accesibilidad, densidades, etc.

Estructura. - *Conjunto de elementos estructurales ensamblados para resistir cargas verticales, sísmicas y de cualquier otro tipo. Las estructuras pueden clasificarse en estructuras de edificación y otras estructuras distintas a las de edificación (puentes, tanques, etc.).*

Estructuras Esenciales. - *Son las estructuras que deben permanecer operativas luego de un terremoto para atender emergencias.*

Forma de ocupación. - *Manera en que la edificación debe ser dispuesta en el lote de terreno con el fin de desarrollarlo urbanísticamente; para este efecto se especificará*

mediante tipologías de ubicación si se necesita dejar retiros en los cuatros o más lados del predio, solamente en los laterales o en el lado posterior o frontal.

Frente. - *Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.*

Licuación. - *Fenómeno mediante el cual un depósito de suelo, sea ésta grava, arena, limo o arcillas de baja plasticidad saturadas, pierde gran parte de su resistencia al esfuerzo cortante debido al incremento de presión de poros bajo condiciones de carga no-drenada, sean monotónicas o cíclicas.*

Lote mínimo. - *Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.*

Muro o dique. - *Es infraestructura fundamental de tierra amontonada o compactada disponible en el mismo campo, que delimita la parcela de un arrozal y permite las condiciones hídricas controladas para la producción arrocera.*

Patrimonio Cultural. - *En su más amplio sentido es a la vez un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. Es importante reconocer que abarca no sólo el patrimonio material, sino también el patrimonio natural e inmaterial.*

Patrimonio natural. - *Conjunto de bienes y recursos de la naturaleza que tienen un valor relevante desde el punto de vista ambiental, paisajístico, científico o cultural. Incluye ecosistemas, biodiversidad, formaciones geológicas, paisajes y otros elementos naturales que son importantes para la conservación de especies, la regulación del clima, la investigación científica y el disfrute humano.*

Plan de uso y Ocupación de Suelo (PUOS). - *Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del cantón Samborondón.*

Planes Urbanísticos Complementarios. - *Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

Polígonos de Intervención Territorial.- *Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

Retiro frontal. - *Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.*

Retiro lateral. - *Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.*

Retiro posterior. - *Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de*

construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.

Suelo rural de expansión urbana. - *Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

Uso complementario. - *Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.*

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

Uso principal. - *Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.*

Uso prohibido. - *Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se entenderán como prohibidos.*

Uso restringido. - *Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.*

Vías locales. - *Conducen el tráfico motorizado y no motorizado, hacia las vías con predominancia de uso residencial; estas calles se llevan a cabo viajes cortos, por lo cual la velocidad no excederá los 30 km / h y, compatibles con diseños de: áreas verdes a nivel de acera, ciclovías, cruces peatonales en las intersecciones y estacionamientos vehiculares.*

Vías de preferencia no motorizada. - *Destinada a dar preferencia de circulación y estancialidad de los peatones y seguidamente al resto de medios de transporte no motorizados (bicis y otros); permiten un desarrollo favorable para el comercio y todas las actividades adyacentes; de igual manera ofrecen un espacio seguro y agradable al reducirse notablemente la contaminación ambiental, visual y acústica.*

Z (factor). - *El valor de Z de cada zona sísmica representa la aceleración máxima en roca esperada para el sismo de diseño, expresada como fracción de la aceleración de la gravedad.*

Zonas Sísmicas. - *El Ecuador se divide en seis zonas sísmicas, caracterizada por el valor del factor de zona Z. Todo el territorio ecuatoriano está catalogado como de amenaza sísmica alta, con excepción del nororiente que presenta una amenaza sísmica intermedia y del litoral ecuatoriano que presenta una amenaza sísmica muy alta.*

Artículo 4.- Abreviaturas

La presente disposición se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma:

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

CONALI: Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

COST: Coeficiente de ocupación del suelo total

dB: Decibelio o Decibel

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

GADM: Gobierno/s Autónomo/s Descentralizado/s municipal/es o metropolitano/s

IGM: Instituto Geográfico Militar

IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

MTD: Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

MTOP: Ministerio de Transporte y Obras Públicas

PDOT: Plan/es de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PIT: Polígonos de Intervención Territorial

PUGS: Plan/es de Uso y Gestión del Suelo

PUC: Plan/es Urbanístico/s Complementario/

Artículo 5.- Competencia

Compete a la Dirección Municipal de Edificaciones y Regulación Urbana, hacer cumplir las normas establecidas en la Actualización del PUOS; y, a través de esta ordenanza, deberán cumplirse los procedimientos establecidos para el otorgamiento de permisos

de edificación, el control de la ejecución de las edificaciones y la aplicación de las correspondientes acciones en los casos de violaciones a las normas establecidas.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS

Parroquia Urbana Samborondón

Artículo 6- Contenido

Son componentes que integran esta Ordenanza, la Actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón:

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1 Introducción

1.2 Antecedentes

1.3 Usos de Suelo Actual

1.4 Descripción Limítrofe

CAPITULO 2

COMPONENTE URBANISTICO

2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Urbano

2.1.1 Subclasificación

2.1.2 Asignación de los Tratamientos

2.2 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Rural

2.2.1 Subclasificación

2.2.2 Tratamiento

2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano

2.4 Esquema de Zonas de Uso del Suelo.

2.5 Esquema de Subzonas de Uso del Suelo.

2.6 Esquema Vial Fundamental

2.7 Delimitación de los Usos de Suelo

2.7.1 Delimitación de Zonas, Subzonas y Ocupación de Uso del Suelo

2.7.2 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos

Cuadros Anexos B

Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos: ZMRC1 – ZMRC2 – ZMRC3

Cuadro Anexo B2.- Asignación de Usos: ZC1 – ZC2 – ZC3

Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos: ZI-1 – ZI-2

Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos: ZMRC1 – ZMRC2 – ZMRC3 – ZC – ZI-1 y ZI-2

Cuadro Anexo B5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura

Cuadro Anexo B6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

Mapas Anexos C

Anexo C 1.- Límites Parroquia Urbana Samborondón

Anexo C 2.- PIT Parroquia Urbana Samborondón - Subclasificación

Anexo C 3.- PIT Parroquia Urbana Samborondón - Tratamiento

Anexo C 4.- PIR Suelo Rural de Expansión Urbana. Parroquia Urbana Samborondón

Anexo C 5.- Tratamientos Suelo Rural de Expansión Urbana. Parroquia Urb. Samborondón

Anexo C 6.- Esquema Zonas de Uso de Suelo Parroquia Urbana Samborondón

Anexo C 7.- Esquema Subzonas de Uso de Suelo Parroquia Urbana Samborondón

Anexo C 8.- Esquema Vial Fundamental de la Parroquia Urbana Samborondón

Anexo C 9.- Delimitación de Uso Suelo de la Parroquia Urbana Samborondón

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: Principios. - Los principios en que se sustenta la presente ordenanza son: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad; y responsabilidad social.

Segunda: Autorícese a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, coordinar con las Direcciones Municipales pertinentes, el proceso técnico, jurídico y financiero relacionado con el uso y ocupación del suelo en los sectores materia de este documento jurídico.

Tercera: Verificación. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón a través de la Dirección de Avalúo y Catastro, incorporara trabajos que incluyen la calificación de las áreas, el censo catastral y el estudio topográfico correspondiente, de los sectores intervenidos, con la inclusión de mapas, fotografías etc.

Cuarta: Para favorecer a las familias que ocupan los sectores materia de este trabajo, en el evento de que luego de la revisión de documentos legales exista excedentes adyacentes a los solares de su propiedad, estos se venderán de manera directa y tendrán un descuento de hasta el 50% del valor de la tierra fijado en ordenanza por la cual se valora el suelo en el Cantón Samborondón; considerando la capacidad de pago y condición socioeconómica de los titulares del derecho y dependiendo del sector en que se ubiquen.

Quinta: Se aclara que todos los solares que colinden con el Río Babahoyo tendrán una franja de protección de treinta (30) metros de ancho a lo largo del borde del mismo, en ambos lados; aquellos que colinden con esteros o tributarios del rio natural tendrán una franja de protección de quince (15) metros de ancho a lo largo del mismo, en ambos lados; y, a los que linden con canales de riego tendrán una franja de protección de siete (7) metros de ancho a lo largo del mismo, en ambos lados; en todos los casos, medidos desde la marea más alta. Bajo ningún concepto, en estas franjas de protección no podrá ser intervenidas ni ocupadas (no edificable), por cuanto es una zona de amortiguamiento para prevenir inundaciones, conforme lo establece los artículos: 55 literal k), 417 literal d), 423, y 432 del COOTAD, según corresponda en derecho, sin perjuicios de sus concordancias con otras normas legales.

Sexta: Para todos los procesos de venta de terrenos excedentes adyacentes a los solares con justo título, la medición, el levantamiento planimétrico del terreno materia de

la venta estará a cargo de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, quien recibirá la solicitud de compra por parte del interesado dando así inicio al trámite, a efectos de agilizar el mismo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Se deroga el Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Ciudad de Samborondón, incluido como plan complementario en la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN; aprobado en la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035; Y, LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2023-2027, aprobada en las Sesiones Ordinarias 43/2024 y 44/2024, realizadas los días 22 y 29 de noviembre de 2024.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Vigencia.- La presente reforma entrará en vigencia a partir de la aprobación del pleno del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional www. samborondon.gob.ec; y, en el Registro Oficial; al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda: Excepción. - La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda en derecho, privilegiando el interés social de la comunidad por sobre los intereses particulares.

Tercera: Normas Supletorias. - Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, será objeto de revisión y análisis, conforme a lo dispuesto en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, las Resoluciones del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, el Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario, entre otros, en estricto apego al ordenamiento jurídico vigente.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los once días del mes de junio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JUAN JOSE YUNEZ NOWAK

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DE LA CIUDAD SAMBORONDÓN

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate, por el Concejo Municipal de Samborondón en las sesiones ordinarias **21/2026 y 22/2026** realizadas los días 04 de junio de 2026 y 11 de junio de 2026, en su orden, tal como determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización vigente.- **Samborondón, 11 de Junio de 20263.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Abg. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Envíese la **ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA SAMBORONDÓN,** al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 16 de Junio de 2026.**


Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial.- **Samborondón, 22 de Junio de 2026.**


Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JUAN JOSE YUNEZ NOWAK

Ing. Juan José Yúnez Nowak

ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, en el Registro Oficial, el Ing. Juan José Yúnez Nowak**,** Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **LO CERTIFICO.- Samborondón, 22 de Junio de 2026.**


Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.