

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Baños de Agua Santa: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que regula la administración, uso, funcionamiento y la actividad comercial en plazas, mercados, ferias populares, centros comerciales populares minoristas y bienes de propiedad municipal..... 2
- Cantón Portoviejo: Reformatoria a la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el Plan Portoviejo 2035..... 6

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 5, faculta a los gobiernos municipales, a crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.

Que, los literales b) y e) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determinan como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal lo siguiente: b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón y, e) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, los literales a), b); y, c) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determinan como atribuciones del concejo municipal lo siguiente: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor, del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza que Regula la Administración, Uso, Funcionamiento y la Actividad Comercial en Plazas, Mercados, Ferias Populares, Centros Comerciales Populares Minoristas y Bienes de Propiedad Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, misma que fue aprobada el 10 de septiembre del 2020 y publicada en el Registro Oficial - Edición Especial No. 1391 del 14 de diciembre del 2020.

Que, el Concejo Municipal aprobó la Primera Reforma a la Ordenanza que Regula la Administración, Uso, Funcionamiento y la Actividad Comercial en Plazas, Mercados, Ferias Populares, Centros Comerciales Populares Minoristas y Bienes de Propiedad Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, misma que fue aprobada el 22 de enero del 2022 y publicada en el Registro Oficial - Edición Especial No. 392 del 17 de febrero del 2021.

En ejercicio de la competencia y facultad normativa que le confiere los artículos 240 y 264 numerales 2 y 6 de la Constitución de la República, en concordancia con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, USO, FUNCIONAMIENTO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN PLAZAS, MERCADOS, FERIAS POPULARES, CENTROS COMERCIALES POPULARES MINORISTAS Y BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 17 por lo siguiente:

Artículo 17.- La Adjudicación.- La adjudicación de los locales internos (bares) en las termas municipales: Santa Ana, Santa Clara, el Salado, la Virgen Spa Termal (fase I), Virgen Spa Termal (fase II) y la Virgen Recreativa (fase III-IV); así como otros locales y áreas ubicados en bienes afectados al servicio público (parqueaderos de propiedad municipal, Andenes del Terminal Terrestre y otros) se realizará a través de remate público.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 18 por el siguiente:

Artículo 18.- De la base económica del Remate.- La base económica para el remate lo determinará la Dirección Financiera, en base a la rentabilidad económica del sector y giro del negocio, aplicando lo que más convenga a los intereses del GADBAS, tomando en consideración una de las siguientes condiciones:

- a) Sobre la base del último canon de arrendamiento que no será menor al 50% ni mayor al 75% del último canon de arrendamiento.
- b) Sobre la base de la rentabilidad determinada por el área técnica de los departamentos correspondientes a través de un estudio económico financiero; se establecerá la base del canon de arrendamiento que no será menor al 70% del valor del informe aprobado por Concejo.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del ejecutivo del GADBAS, sin perjuicio de su publicación, en la gaceta oficial, dominio Web institucional y Registro Oficial.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 22 días del mes de agosto del 2022.



Firmado electrónicamente por:

**LUIS
EDUARDO**

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, agosto 25 del 2022.
CERTIFICO: Que la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, USO, FUNCIONAMIENTO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN PLAZAS, MERCADOS, FERIAS POPULARES, CENTROS COMERCIALES POPULARES MINORISTAS Y BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones extraordinarias realizadas el viernes 05 de agosto del 2022 en primer debate; y, lunes 22 de agosto del 2022 en segundo y definitivo debate.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veinticinco días del mes de agosto del 2022 a las 15h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veintiséis días del mes de agosto del 2022, a las 10H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.



Firmado electrónicamente por:

**LUIS
EDUARDO**

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, USO, FUNCIONAMIENTO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN PLAZAS, MERCADOS, FERIAS POPULARES, CENTROS COMERCIALES POPULARES MINORISTAS Y BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Dr. Luis Eduardo Silva Luna, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, agosto 26 del 2022.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (Ordenanza PP2035), que contiene el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), y el Modelo de Gestión, fue aprobada en dos sesiones distintas, celebradas los días 17 de diciembre de 2020 y 06 de mayo de 2021, y sancionada en esta última fecha, de conformidad con el mandato de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento, dentro del periodo establecido en estas normas.

- La Ordenanza en mención determina, en su artículo 89, lo siguiente:

“Nuevos conjuntos habitacionales.- Para nuevos conjuntos habitacionales, urbanizaciones, conjuntos residenciales o cualquier otra denominación que tuviere la subdivisión de predios, deberá presentarse un Plan Masa que incluya la cesión de suelo para vías, áreas verdes y equipamientos que por ley corresponde; y que serán de acceso público: no se permitirán nuevos conjuntos habitacionales cerrados, que no se integren al contexto urbano existente, ni que tengan controles de acceso o acceso restringido a los espacios públicos, incluidos aquellos que son resultado de la cesión de áreas para equipamientos y áreas verdes.

(...)”.

Mientras que el artículo 151 ibídem, indica:

“Declaratoria de propiedad horizontal. - El predio declarado propiedad horizontal en zona rural o urbana y en cualquiera de sus formas no podrá tener una superficie mayor a los 3000m². En el caso de albergar residencias o viviendas de cualquier clase el predio no podrá superar los 1500m² o su equivalente a 5 veces la superficie de lote mínimo del uso de suelo designado al predio en cuestión. No se podrán declarar propiedad horizontal predios en los linderos contiguos a una vía tengan una longitud superior a los 80 metros.

(...)”.

La ordenanza señalada en los párrafos anteriores, derogó el artículo 215 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (Actualización-Codificación 2018), el cual permitía la posibilidad de someter a las urbanizaciones y similares bajo el régimen de propiedad horizontal, ya que establecía lo siguiente:

*“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y **tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde el espacio público**, podrá pertenecer a distintos propietarios, para lo cual se sujetarán a las normas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.*

*En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada por el GAD Municipal, **y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10.000M2 con una tolerancia de 10% en el área**”.*

Lo antes indicado ha generado discrepancias por parte de los promotores inmobiliarios ante la imposibilidad definida por la Ordenanza PP2035 de desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios cerrados, ni someterlos al Régimen de Propiedad Horizontal en el caso de las superficies mayores a 3000M2, cuando con anterioridad era factible.

Pero no es menos cierto que, hay urbanizaciones que a pesar de que sus calles y áreas verdes son públicas, han colocado garitas de acceso restringiendo el ingreso público; no obstante se encuentran solicitando la intervención de estos espacios (a pesar de mantenerlos cerrados y de uso exclusivo) por parte del GAD Portoviejo considerando lo establecido en el **Art. 417.- Bienes de uso público.- del COOTAD** que indica lo siguiente:

“Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.”

Cabe mencionar que desde la aprobación del Plan Maestro Urbano el 28 de enero de 2019, se ha incentivado el desarrollo de proyectos abiertos en el mercado inmobiliario (ver imagen No. 1). Sin embargo, algunos promotores y urbanizadores tienen su nicho comercial en los condominios residenciales, en los cuales, debido a ciertas consideraciones de seguridad, su propuesta cuenta con garitas de acceso y cerramiento perimetral, además de que bajo régimen de propiedad horizontal, el cuidado y mantenimiento de las instalaciones comunales son financiadas por la asamblea de copropietarios, que en otras modalidades implicarían la espera del mantenimiento municipal para minimizar su deterioro.

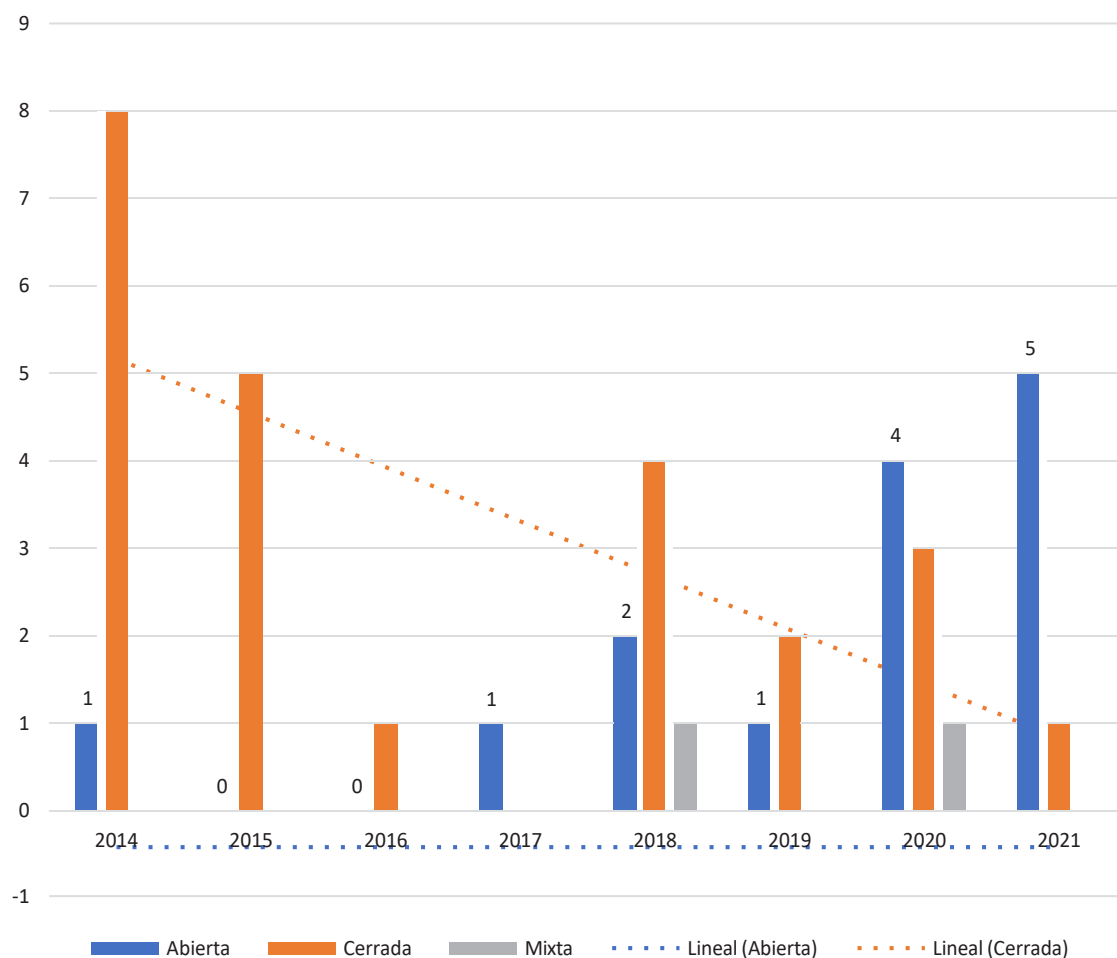


Imagen N° 1: Registro de urbanizaciones aprobadas desde el año 2014 al 2021.

Fuente: Coordinación de Catastro y Permisos Municipales

En este sentido, considerando que con la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se han cambiado las definiciones y conceptos respecto a los instrumentos de gestión del suelo, para garantizar los porcentajes de cesión para vías, áreas verdes y comunitarias, así como generar una armonía entre el espacio público y espacio privado; que todos los nuevos proyectos se incorporen al Sistema de Conectividad Vial garantizando la movilidad de los diversos sectores de la ciudad, se propone efectuar una reforma al **artículo 151** de la Ordenanza PP2035 que permita regular el desarrollo de condominios residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal para lograr una ciudad a escala humana y brindar mayor flexibilidad a los promotores inmobiliarios logrando un equilibrio entre los derechos asignados a la propiedad privada y el derecho a la ciudad; separando la autorización administrativa de urbanización de los procesos de declaratoria de propiedad horizontal. Se plantea además ciertas reformas a la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, a fin de que toda la normativa municipal se alinee a la reforma del Art. 151 de la Ordenanza PP2035.

Cabe mencionar que con estas modificaciones se hace una diferencia entre los conjuntos habitacionales que requieren de una aprobación administrativa de urbanización y los condominios residenciales que serán declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo cual, se deberán actualizar los procedimientos correspondientes.

- Excepciones al lote mínimo y frente mínimo en usos de suelo rural:

De acuerdo al análisis realizado se han identificado varios reclamos en el suelo rural, en su mayoría de fraccionamiento debido a que la propuesta mínima presentada por los ciudadanos no cumple con el lote mínimo establecido en la Ordenanza Vigente.

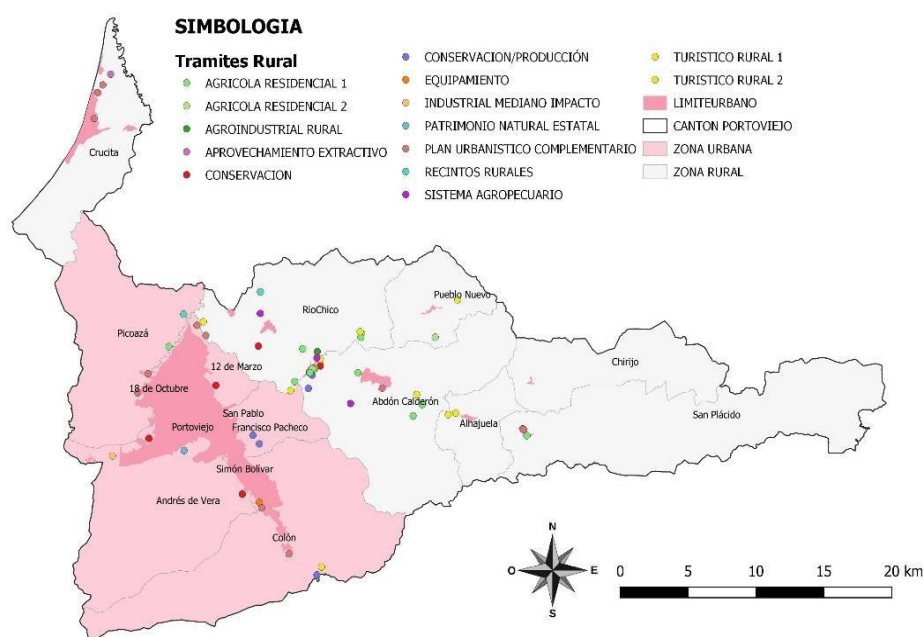


Imagen N° 1 Ubicación de solicitudes por motivo de negación en área rural

Fuente: Sistema Geográfico Municipal

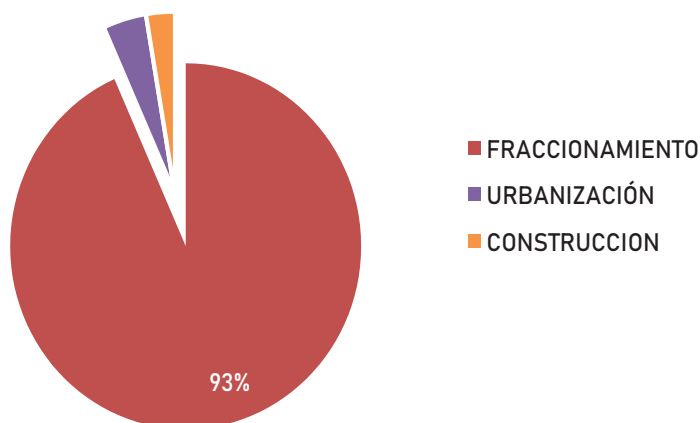
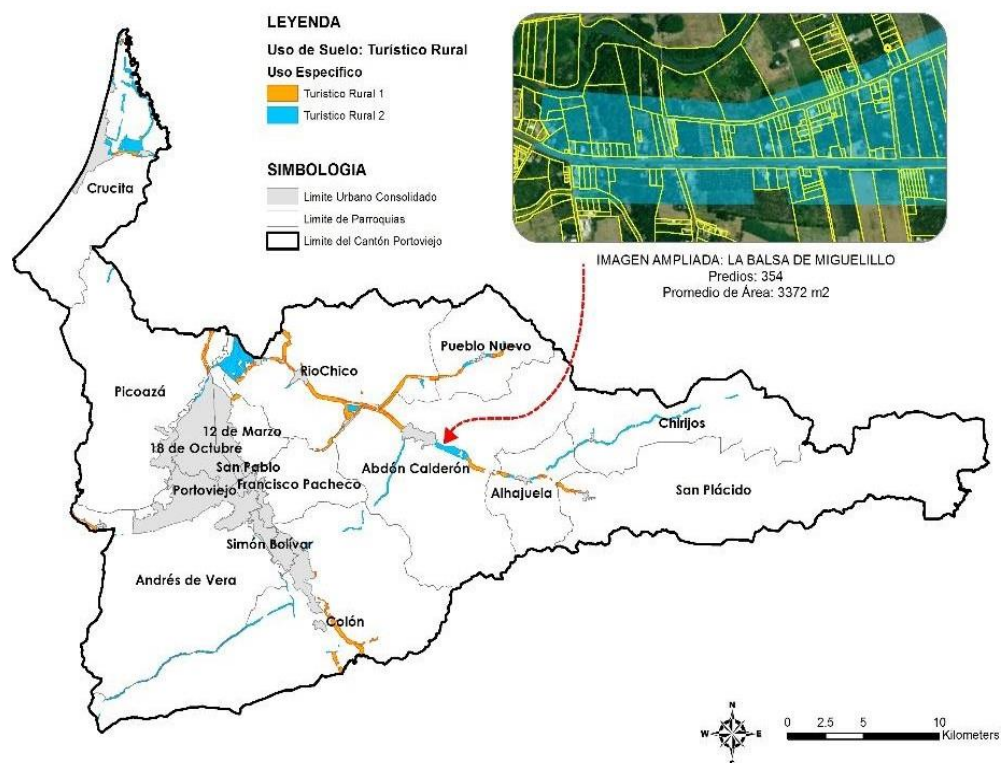


Imagen N° 2 Solicitudes de reclamo por tipo de trámite en área rural**Fuente:** Sistema Geográfico Municipal

Es importante indicar que la mayoría de los reclamos se localizan en el suelo general Turístico Rural, donde el 89% de los predios catastrados correspondiente a 6237 lotes tienen una superficie menor a 1ha.

**Imagen N° 3** Superficie establecida con uso de suelo Turístico Rural 1 y 2**Fuente:** Sistema Geográfico Municipal

- Además, se incorporan algunas disposiciones alineadas al “Programa de Agua Potable Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural” (Plan AAA), como proyecto estratégico municipal financiado por organismos internacionales

Es importante señalar que el proyecto de ordenanza reformativa que presentamos a continuación, no trasgrede el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), y preserva completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) vigente, ambos instrumentos aprobados el pasado 6 de mayo de 2021 a través de la Ordenanza PP2035.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PORTOVIEJO****CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República reconoce dentro del marco del hábitat y vivienda el derecho a la ciudad, como el disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural;
- Que,** el artículo 241 de la Carta Suprema establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, *“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 determina, en su inciso final, que *“en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”*;
- Que,** el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador define al Plan Nacional de Desarrollo como el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores;
- Que,** el artículo 376 de la Norma Suprema atribuye a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador señala que *“el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”*;
- Que,** dentro de los principios generales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se reconoce en su artículo 7 la potestad de

los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

Que, el artículo 54 del COOTAD contempla, en sus letras c) y m), como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, las de *“establecer el **régimen de uso del suelo y urbanístico...**”; y, “regular y controlar el **uso del espacio público cantonal** y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;*

Que, en el artículo 55 del COOTAD, dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, en las letras a), b) y c) se encuentran: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”;*

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto al alcance del componente de ordenamiento territorial, en su numeral tercero determina: *“3.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.”*

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece 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 27 de la LOOTUGS determina, además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;

Que, el artículo 29 de la LOOTUGS referente al componente urbanístico, determina que, establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán

determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos;

Que, de acuerdo al artículo art. 30 de la LOOTUGS, el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, el artículo 14 del Reglamento a la LOOTUGS define como uno de los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el indicado en el literal g): *“La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad”;*

Que, la Nueva Agenda Urbana aprobada durante la Conferencia Hábitat III organizada por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Urbanos ONU-Hábitat en la ciudad de Quito en el año 2016, definió los temas urbanos actuales y el desarrollo de las ciudades y estableció en su número 45. El compromiso a desarrollar economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas, aprovechando las posibilidades endógenas, las ventajas competitivas, el patrimonio cultural y los recursos locales, así como las infraestructuras resilientes y que hagan un uso eficiente de los recursos, promoviendo el desarrollo industrial sostenible e inclusivo y las modalidades de consumo y producción sostenibles, y fomentando un entorno propicio para la actividad empresarial y la innovación, así como para la creación de medios de subsistencia;

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

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

Que, en aras de mejorar el proceso de implementación del Plan Portoviejo 2035, es necesario realizar una reforma al componente urbanístico del PUGS Portoviejo, relacionada con la propiedad horizontal y excepciones respecto al lote mínimo y frente mínimo en suelo

rural; además, determinar excepciones para proyectos estratégicos a nivel cantonal y provincial, emprendidos antes de la vigencia del mencionado Plan;

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, expide la siguiente:

SEGUNDA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035

Artículo 1.- *Incorpórese, después del artículo 20, de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art. 20.a. - Instrumentos de implementación de la Ordenanza. - Para la implementación esta Ordenanza, se establecerán los siguientes instrumentos de actualización y validación de la cartografía:

- Del ajuste topológico;
- Validación a escala máster plan

Artículo 2.- *Modifíquese, el artículo 21 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, en el siguiente sentido:*

Art.21.- Ajustes topológicos del sistema cartográfico. - Se podrá ajustar el sistema cartográfico del catálogo de mapas del Plan Portoviejo 2035, que forman parte de esta Ordenanza, por errores topológicos, siempre que sea motivado por un informe técnico emitido por el/la director/a de Desarrollo Urbanístico y Territorial y o quien haga a sus veces, y bajo la responsabilidad del Director Cantonal el área. Se aplicará el ajuste topológico siempre que el error no represente más del 5% de variación de la superficie del lote o predio, y ese porcentaje no supere los mil metros cuadrados (1000m²).

El mantenimiento de la cartografía de soporte del Plan de Uso y Gestión del Suelo incluirá la actualización de manera continua a través del ajuste topológico, por los siguientes motivos:

- Los señalados como errores topológicos de acuerdo esta normativa.
- Por disponer de información a mayor escala (1:1000) que requiera ser aterrizada.
- Por no correspondencia de información de capas.
- Cuando una capa contenga polígonos con vacíos que no reflejen información.
- En polígonos que tengan en sus límites ángulos muy agudos o cerrados.
- Cuando se produzcan polígonos aislados (islas) en las capas.
- Cuando el predio de un equipamiento considerado como general en la cartografía, no cumpla con el requerimiento de lote mínimo establecido en esta norma.

Para ajustes topológicos por superposición de capas que duplican la información, se

establecerán las siguientes excepciones:

- a) Se ajustarán los usos de suelo conservación-ecoturístico, conservación y amortiguamiento en suelo urbano y rural, en función del riesgo alto reflejado en la cartografía municipal respectiva. Estos ajustes, bajo ningún caso, implicarán afectaciones a los ecosistemas naturales existentes.
- b) Cuando se identifique un predio con más de un uso de suelo, en donde uno de sus usos de suelo no tenga una superficie aprovechable, se realizará el ajuste o en su defecto la validación a escala máster plan para el aprovechamiento integral del predio.

Artículo 3.- *Incorpórese, después del artículo 21 de la Ordenanza, lo siguiente:*

Art.21.a. - Validación a escala máster plan. - Cuando el error topológico supere los mil metros cuadrados (1000m²), de acuerdo a las condiciones establecidas en esta norma, se deberá validar la cartografía de la planificación territorial al catastro predial, la topografía, a los accidentes geográficos o a cualquier otra particularidad del territorio que sea identificable a esta escala (1:1000) o una a mayor a detalle.

La validación a escala máster plan también se aplicará para delimitar las zonas urbanizables, guardando correlación con las capas de usos de suelo, siempre que no estén en zonas de alto riesgo, o cuenten con áreas de bosque primario y ecosistemas frágiles.

La validación a escala máster plan se realizará de manera obligatoria, continua y sostenida en el tiempo, para solventar imperfecciones en la cartografía que se deban al cambio de escala de análisis.

Los usos de suelo resultantes de una validación a escala máster plan, serán los determinados en el informe técnico que corresponderán a la planificación de la ciudad y se incorporarán al sistema geográfico municipal.

Cuando existan proyectos estratégicos municipales se podrán revisar los usos de suelo del sector donde incidan dichos proyectos, a través de esta figura, siempre que se respete el componente estructurante del PUGS Portoviejo.

Art. 21. b. - Componentes mínimos para la validación a escala Máster Plan en suelo rural. - Para garantizar el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, se establece como unidad territorial de análisis de los siguientes componentes para la validación a escala Máster Plan en suelo rural:

1. Marco normativo nacional y local sobre agua, ambiente, agroproducción y otros, según las condiciones del entorno.
2. Marco conceptual:
 - Cuenca hidrográfica.

- Gestión de cuenca hidrográfica.
- Ordenación agro hidrológica.
- Zonas de recarga hídrica.
- Ecosistemas frágiles.

3. Análisis de la situación actual enfocado a:

- Ubicación geográfica.
- Análisis demográfico.
- Usos actuales.
- Análisis de infraestructura y conectividad vial.
- Aspectos físicos – pendientes y relieves.
- Características de la microcuenca (zonas de recarga hídrica, tendencias de crecidas, definición de cauce principal de quebrada, caracterización y longitud de la vertiente, área de potencial erosión y desprendimiento).
- Ordenación agrohidrológica.
- Aspectos de suelo.
- Aspectos de riesgo y amenaza.
- Aspecto Bioclimático.
- Aspectos de vegetación.
- Actividades productivas.
- Tenencia de tierras.
- Intervenciones antrópicas (riego, usos, aprovechamiento agrícola).
- Conflictos de uso de la tierra.
- Otros según el entorno.
- Conclusiones técnicas sobre la propuesta de validación.

4. Mapas de Propuesta de Máster Plan rural.

Art.21. c.- Componentes mínimos para la validación a escala Máster Plan en suelo urbano. -

Para garantizar el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, se establecen los siguientes componentes para validación a escala Máster Plan en suelo urbano, delimitado en un radio mínimo de 250 metros:

1. Marco normativo nacional y local sobre sistemas urbanos, redes, infraestructuras, derecho a la ciudad, ordenamiento territorial y gestión del suelo.
2. Glosario
3. Alcance
4. Análisis de la situación actual enfocado a:
 - Información del polígono de intervención territorial.
 - Análisis de sistemas urbanos.
 - Análisis de cobertura de servicios sobre el barrio (de ser el caso).
 - Análisis de morfología predial y ocupación del suelo.
 - Análisis de las condiciones ambientales y de riesgo (en caso de existir).

5. Conclusiones técnicas sobre la propuesta de validación.
6. Mapa de situación actual.
7. Mapa de propuesta de validación.

Artículo 4.- *Incorpórese, al final del literal b) del artículo 32, de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

“Estos centros poblados seguirán manteniendo su condición, aunque se encuentren en un polígono de expansión urbana. Por tanto, no aplicarán sobre estos las restricciones del PEU.”

Artículo 5.- *Introdúzcase, después del artículo 51 de la Ordenanza, lo siguiente:*

Art.51.a. – El ancho de las vías proyectadas y existentes, se definirá de acuerdo a los rangos establecidos en el Sistema de Conectividad Vial. De no ser posible aplicar dichos rangos, se deberá tomar en consideración las características físicas de las vías existentes y proyectadas, de acuerdo a los lineamientos establecidos en esta Ordenanza y en el Manual de Calles. La función de la vía estará directamente relacionada a la jerarquía establecida en el Sistema de Conectividad Vial.

El sistema general de vías proyectadas (expresa, arterial, colectora y eje de barrio), no puede cambiar su integralidad de inicio a fin ni eliminarse; sin embargo, podrá ajustarse el eje para adaptarse a los predios que resulten con incidencia de la proyección vial, siempre que no afecte la conectividad general. Este ajuste podrá ser aplicado en los siguientes casos:

- Si se encontrare dentro de una unidad de actuación urbanística o un plan urbanístico complementario, cuando se desarrollen los mismos;
- Cuando no forme parte de un plan urbanístico complementario, o una unidad de actuación urbanística, a través de un micro plan de conectividad vial desarrollado por la Dirección de Planificación Urbanística y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces, y aprobado por la Subdirección Cantonal de Planificación Urbanística y del Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces;
- Por motivación de un proyecto estratégico municipal.

El trazado de las proyecciones viales puede desplazarse siempre y cuando sean autorizadas conforme lo establece esta normativa y el procedimiento aprobado por el GAD Portoviejo.

Art.51. b.- Distancia de la manzana. - Dentro del análisis respecto al ajuste o eliminación de vías del sistema local, se considerará que la distancia entre vías que definan la manzana no sea superior a 140 metros.

Artículo 6.- *Incorpórese, al final del literal l) del artículo 52, de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

m) En las particiones judiciales y extrajudiciales se exigirá el porcentaje de cesión de suelo en vías.

Artículo 7.- *Agréguese después del último numeral del literal b del artículo 58 de la Ordenanza, un nuevo numeral que contenga lo siguiente:*

3).- En urbanizaciones en macro lotes, el porcentaje de suelo (15%) producto de las área verdes y comunales será cedido a favor del GAD Portoviejo y este espacio público cumplirá con las siguientes obras:

- a. Iluminación LED (sistema de iluminación y eléctrico soterrado y en funcionamiento, implementando postes con base de hormigón armado, panel de circuitos y transformador de acuerdo a memoria técnica de un profesional eléctrico).
- b. Mobiliario urbano como bancas y botes de basura en materiales duraderos y resistentes a las condiciones naturales del clima.
- c. Drenaje natural y/o artificial (canalización de aguas lluvias según la pendiente exterior).
- d. Suelo mejorado, compactado y nivelado para el área comunal.
- e. Arborización con suelo fértil o vegetal, conforme el artículo 58 esta Ordenanza.

Artículo 8.- *Incorpórese, después del literal d) del artículo 58 de la Ordenanza, lo siguiente:*

d.1). Las particiones judiciales y extrajudiciales en suelo urbano, serán reguladas de la siguiente forma:

1. Cuando el área del predio sea igual o mayor a tres mil metros cuadrados, se cederá el 15% de su suelo para áreas verdes y comunitarias, respetando las condiciones mínimas establecidas en la ley, su reglamento, y la normativa municipal vigente.
2. Cuando el área del predio sea inferior a tres mil metros cuadrados, pagará en dinero al GAD Portoviejo, según el avalúo catastral, el porcentaje antes indicado, de acuerdo a lo dispuesto en la ley y la normativa nacional y municipal vigente.

En caso de divisiones posteriores sobre los lotes resultantes de estas particiones cumplirán con lo estipulado en esta Ordenanza según el tipo de proceso de división del suelo que corresponda.

Artículo 9.- *Refórmese el literal h) del artículo 58 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, en el siguiente sentido:*

h). - Las zonas destinadas para áreas verdes y equipamiento comunitario se ubicarán estratégicamente frente a vías existentes o proyectadas en el Sistema de Conectividad Vial y/o de acuerdo al Sistema de Espacios Verdes del PUGS Portoviejo. Estas áreas se dispondrán adyacentes a la vía de mayor jerarquía o a otros espacios catalogados como parte del Sistema de Espacios Verdes. La forma del lote será regular y el frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido en base al sistema de espacios verdes planificado (equivalente a un parque de bolsillo con una superficie mínima de 300 m² y un frente mínimo de 12 m), además que, el fondo del predio no superará 2.5 veces al frente del predio cedido para el sistema de espacios verdes planificado, con el objetivo de garantizar su uso apropiado y la suficiente área útil para la recreación activa y/o pasiva.

Los criterios antes señalados, podrán variar exclusivamente cuando el área verde a ceder se encuentre cerca de un Sistema Verde General, existente o proyectado, o cerca del Corredor del Río Portoviejo, en un radio de 150 metros.

Artículo 10.- Incorpórese, después del artículo 59 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:

Art.59.a. - Estándares urbanísticos para el Sistema de Espacios Verdes. - Para establecer estándares de calidad y que cumplan con las pautas planteadas dentro de esta Ordenanza, se determina que, para la validación del Sistema de Espacios Verdes, dentro del análisis integral, se deberá tomar en consideración la tabla descrita a continuación:

Escala Ciudad						
Nº	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Beneficiada	IVU
1	Local	Barrial	Parque de Bolsillo	400	500	14m2
2		Barrial	Plaza Menor	400	500	
3		Local	Parque Barrial	1000	5000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	1000	5000	
5		Ciudad	Parque de Borde	2000	25000	
6		Ciudad	Parque Urbano	2000	25000	
7		Ciudad	Cinturón Verde	Cantonal	300000	
8		Regional	Parque Metropolitano	Cantonal	300000	
9		Regional	Corredor Lineal de Río	Cantonal	300000	

En el suelo urbano de las parroquias rurales, se establece el siguiente estándar urbanístico, dada su proximidad al suelo rural y sus condiciones naturales.

Escala Cabecera Parroquial						
Nº	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Beneficiada	IVU
1		Barrial	Parque de Bolsillo	300	500	

2	Local	Barrial	Plaza Menor	300	500	9 m2
3		Local	Parque Barrial	500	2000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	500	2000	
5		Ciudad	Parque de Borde	750	15000	
6		Ciudad	Parque Urbano	750	15000	

Escala Centros Poblados y Recintos						
Nº	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Base	IVU
1	Local	Barrial	Parque de Bolsillo	300	500	9 m2
2		Barrial	Plaza Menor	300	500	
3		Local	Parque Barrial	400	2000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	400	2000	
5		Ciudad	Parque de Borde	600	10000	
6		Ciudad	Parque Urbano	600	10000	

Artículo 11.- Agréguese, después del artículo 61 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:

Art.61.a. - Equipamientos como uso principal. - En los predios reservados para el Sistema Local de Equipamientos, se permitirá desarrollo inmobiliario siempre que el promotor contemple dentro de su planificación, un área determinada como equipamiento para la prestación del servicio, de acuerdo al uso principal. El mismo podrá articular acciones con el GAD Portoviejo para definir la capacidad de los equipamientos a implantar.

En todo caso, el uso principal de equipamiento no podrá modificarse, y se atenderá lo dispuesto en los cuadros de compatibilidad de equipamientos, respecto al uso de suelo urbano o rural del artículo 100 de esta normativa, salvo que se resuelva por condiciones de ordenación y de reserva de áreas para equipamientos.

Art.61. b. - Compatibilidad entre equipamientos. - El sistema de equipamientos del componente urbanístico admitirá validaciones en la cartografía, en función a la compatibilidad entre las categorías de estos, de acuerdo a la tabla establecida en el Reglamento de esta norma.

Artículo 12.- Incorpórese, a continuación del artículo 62 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, un nuevo párrafo con el siguiente contenido:

**“Párrafo IV
IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANOS**

Art.62.a. - De la proyección de sistemas urbanos. - Los sistemas urbanos podrán proyectarse de manera total o parcial sobre un predio.

Las afectaciones relacionadas con los sistemas urbanos, se entenderán únicamente sobre el área donde se proyecte el sistema. El propietario podrá fraccionar y/o construir sobre el área útil, de acuerdo a la normativa municipal vigente.

Art.62. b.- Planificación de los sistemas urbanos. - Los sistemas urbanos, es decir conectividad vial, equipamientos, y espacios verdes, no restringirán ni prohibirán nuevos trámites sobre los predios que presenten proyecciones por el Plan Portoviejo 2035, en lo referente a:

1. Regularización de construcciones existentes (siempre y cuando no se implanten sobre el predio o la parte del predio donde se proyectan los sistemas), de acuerdo a lo establecido en la normativa municipal vigente.
2. Enajenación de predios, para lo cual se sujetará a lo consignado en el artículo 68 de la LOOTUGS.
3. Propiedad horizontal solo para edificaciones debidamente autorizadas antes de la aprobación de esta normativa; y en caso de requerirse ampliaciones o nuevas edificaciones, siempre que sea sobre el área útil del predio. En todo caso, se atenderá siempre lo dispuesto en el art. 151 de esta Ordenanza.
4. Habitabilidad, solo para edificaciones debidamente autorizadas antes de la aprobación de la presente normativa; y en caso de requerirse ampliaciones o nuevas edificaciones, siempre que sea sobre el área útil.
5. Habilitación de local. Cuando se requiera la habilitación de local en la parte afectada del predio, se podrá otorgar permiso provisional siempre que el local implantado sobre la parte afectada tenga carácter temporal y con materiales livianos. Para otorgar este tipo de permisos el interesado suscribirá un documento en el que acepte estar en conocimiento de la afectación de su predio y acepte que la actividad o actividades que se pretenden desarrollar en el mismo y los elementos que se requieran para estas o se implanten en su suelo, serán de carácter no indemnizable. La vigencia de dicho permiso terminará en el momento en el que inicie el anuncio del proyecto.

En caso de encontrarse en zona de riesgo alto, será necesario el criterio técnico del área respectiva, quien emitirá el área útil, y las condiciones de implantación.

De manera general, los sistemas urbanos no restringirán el inicio de ningún trámite municipal, siempre que no se relacionen a la parte o totalidad del suelo en el que se implantarán dichos sistemas. En caso de presentarse proyectos inmobiliarios, se considerará en los mismos el área afectada por el sistema urbano respectivo, como de futuro aprovechamiento ciudadano. En todo caso, lo que se implante sobre la parte afectada del predio tendrá carácter temporal, y no será contabilizado en el momento de realizar el avalúo para el proceso de expropiación, de acuerdo a lo que determina el artículo 67 de la LOOTUGS.

Art.62. c.- Validación de sistemas urbanos. - Cuando en virtud del desarrollo del sector y el análisis integral de la zona de influencia a escala máster plan, sea necesario reubicar un área destinada a un sistema urbano local, se admitirá la reubicación total o parcial, dependiendo

del caso, siempre y cuando la variación de la superficie no afecte la cobertura de los sistemas, o en un rango de tolerancia del 5%.

La reubicación de una o varias áreas de los sistemas locales de equipamientos y espacios verdes podrá realizarse siempre que exista, dentro del mismo radio de influencia, un predio sin catastrar, sin título de propiedad, o que hubiere sido declarado bien mostrenco, o que fuere de propiedad municipal, que garantice la cobertura del servicio; o cuando se identifique un equipamiento o área verde existente que ya esté dando la cobertura, pero que no haya sido detectada o mapeada por la cartografía aprobada en el PUGS Portoviejo. Deberá también validarse periódicamente la existencia o no de los equipamientos y parques y, de ser necesario, actualizar la cartografía en función de esta validación.

En el análisis para determinar si otro espacio verde o equipamiento se encuentra brindando el servicio, se tomará la cartografía aprobada en el PUGS Portoviejo como base para el análisis.

Para equipamientos privados, se validará la oferta de servicio a través de las patentes comerciales vigentes.

Para la correcta aplicación del artículo 28 literal e) del Reglamento a la LOOTUGS, y solo cuando no hubiere sido posible la reubicación por las condicionantes establecidas en los incisos anteriores, se podrá realizar la reubicación de equipamientos en áreas verdes y recreativas, siempre que sean compatibles entre sí, según la tabla establecida en el Reglamento de la presente normativa, y que el predio destinado a área verde no sea ocupado en más del 50% por el equipamiento a reubicar.

- **Condicionantes para sistema verde de borde:** También podrán reubicarse espacios verdes locales, cuando se identifiquen dentro del mismo radio de influencia, predios expuestos a eventos socio-naturales (riesgo) que puedan ser remediados con obras y proyectos de mitigación a mediano y largo plazo con vocación ambiental, de acuerdo a informe técnico de ambiente y riesgos, revisado y aprobado por la Dirección de Riesgos y Gestión Ambiental o quien haga sus veces. Se podrán destinar estas áreas a espacios verdes recreativos y ecológicos como parte del Sistema Verde de la ciudad (que por ningún motivo se considerarán ni contabilizarán como cesión de área verde en procesos de división del suelo), y se mantendrán como suelo de conservación. Además, tendrán los siguientes condicionamientos:
 - Serán reconocidos como parques de altura o parques de borde.
 - La habilitación de suelo para espacios verdes recreativos no deberá incluir un cambio en la morfología de suelo, serán habilitables las pendientes máximo entre 12 y 15 %.
 - Los espacios verdes habilitados para parques tendrán un análisis de movilidad para garantizar la accesibilidad al mismo.
 - Se recomienda manejar senderos y áreas de camping, áreas de recreación pasiva, contemplación y ecoturismo como parte de la temática del parque.
 - Se deberán restaurar los ecosistemas, reforestar de así requerirse y establecer un plan de control ambiental y de riesgo.

Cuando se realice una validación técnicamente justificada de sistema urbano, motivada por una solicitud ciudadana, el ciudadano no podrá volver a solicitar un cambio sobre esta o una reversión. Cualquier nueva validación que se realice, tendrá que estar técnicamente sustentada y responder a un análisis de mayor escala, para no afectar la cobertura de los servicios a la ciudad.

Art.62. d.- Unificación de equipamientos. – Se podrán unificar equipamientos proyectados, siempre y cuando cumplan con los siguientes condicionantes:

- Que sean equipamientos compatibles entre sí de acuerdo a esta Ordenanza y su Reglamento.
- Que la distancia entre ellos no sea superior al radio de cobertura dispuesto para el equipamiento en análisis.
- Que el equipamiento con mayor superficie sea 50% más grande que el equipamiento a unificar.

Cumpliendo con estas condiciones se unificarán los equipamientos locales y se deberá garantizar el servicio, cumplir con la distribución equitativa y asegurar la accesibilidad de estas infraestructuras a toda la población. Esta condición estará regulada mediante los permisos municipales respectivos.

Art.62.e.- Validación de actividades existentes en sistemas urbanos locales.- Cuando en el análisis para la validación de los sistemas de espacios verdes o de equipamientos locales, exista la ocupación del predio con otras actividades diferentes a la de equipamiento o espacio verde, que lleve a la desafectación del mismo, se asegurará que el índice de metros cuadrados por habitante (estándar urbanístico), se mantenga a través de la reubicación del mismo dentro del radio de cobertura, o, de no poder realizarse la reubicación, se dejará constancia en la cartografía municipal de esta novedad para la reubicación posterior en el mismo radio de cobertura o se contemplará cuando se desarrolle el PUC más cercano.”

Artículo 13.- *Incorpórese, después del artículo 63 de la Ordenanza, lo siguiente:*

Art. 63.a. - En caso de existir un desastre o colapso de edificaciones existentes en zonas de riesgo, estos predios no podrán volver a edificarse hasta que un estudio integral de iniciativa pública determine lo contrario. Se registrará este incidente en el sistema catastral municipal.

Artículo 14.- *Incorpórese, después del artículo 67 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art. 67.a. – **Nivel de consolidación en Planes Urbanísticos Complementarios.** - Se podrá autorizar la división y/u ocupación del predio ubicado en un plan urbanístico complementario,

que se encuentren en una manzana o lote padre con al menos un 70% de ocupación (con un coeficiente de ocupación del suelo no menor a 0.60); y/o 70% de fraccionamiento (con lotes iguales o menores a 300 m²) registrado en el catastro conforme la cartografía municipal. Para las manzanas o lotes padres ubicados en suelo urbano se determinará el uso de suelo más cercano en el sector; para las manzanas o lotes padres ubicados en suelo rural de expansión urbana se establecerá el uso de suelo temporal determinado en esta Ordenanza. Además, la manzana o lote padre deberá de contar con las siguientes características:

1. Que no tengan una condición de riesgo alto por inundación, deslizamiento o licuefacción, y que no hayan perdido en los últimos 5 años sus propiedades ambientales.
2. Que los predios resultantes de el o los fraccionamientos cuenten con una morfología predial regular.

La Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial, o quien haga sus veces, junto a la Dirección de Gestión de Riesgos y Sostenibilidad Ambiental, o quien haga sus veces, definirán las zonas urbanizables de acuerdo a las condiciones de riesgo y a las propiedades ambientales del suelo, y las obras de mitigación necesarias de acuerdo a cada caso.

Para determinar las propiedades ambientales del suelo, se evaluará a través de las imágenes satelitales y ortofotos disponibles desde el 2016, las acciones de deforestación que ha sufrido el suelo y las posibilidades que existan de recuperarlo a través de planes de acción ambientales aprobados por el GAD Portoviejo y la entidad competente, de ser necesario.

No se autorizará bajo esta figura viviendas construidas sin permiso emitido por el GAD Portoviejo.

Para los casos de legalización de bienes mostrencos, se atenderán las reglas establecidas en la normativa municipal vigente.

Para esta autorización deberán cumplirse todas las condicionantes establecidas en este literal.

Art. 67.b. Legalización de terrenos mostrencos dentro de Planes Urbanísticos Complementarios. - Se permitirá los trámites de legalización de tierras dentro de un PUC, siempre que se pueda verificar sobre estos predios construcciones existentes con materiales duraderos y definitivos, con un lote mínimo de 50m², frente mínimo de 5m, y siempre que no forme parte de un programa de regularización prioritaria de asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS.

Los terrenos legalizados seguirán formando parte del PUC, y seguirán estando afectados por el mismo.

Todos los terrenos mostrencos sin edificar se registrarán a nombre del GAD Portoviejo y no podrán excluirse del Plan Urbanístico Complementario, ni podrán ser enajenados o entregados en comodato hasta no desarrollarse el respectivo PUC. Dichos predios formarán parte del banco de suelo que facilite la aplicación de los instrumentos de gestión.

Art.67. c. Del aprovechamiento de los predios que forman parte de un Plan Urbanístico Complementario. - Se dará aprovechamiento a los predios que forman parte de un PUC,

siempre que no implique el fraccionamiento, construcción o urbanización, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza. Se podrán otorgar permisos para obras menores de carácter temporal de ocupación del predio y de funcionamiento, para el desarrollo de actividades que se puedan llevar a cabo con el soporte de elementos ligeros, móviles y desmontables. Para otorgar este tipo de permisos, el interesado suscribirá un documento en el que acepte estar en conocimiento de la afectación de su predio y que la actividad o actividades que se pretenden desarrollar en este y los elementos que se requieran para estas o se implanten en el mismo, serán de carácter no indemnizable. La vigencia de dicho permiso terminará cuando así lo disponga el respectivo plan urbanístico complementario.

Igualmente, las actividades que se desarrollen se adaptarán a las características y topografía naturales del predio y no modificarán la fauna ni flora del mismo. Cuando dichas zonas se encuentren próximas a las áreas de conservación, el interesado presentará una propuesta para la gestión de desechos líquidos y sólidos y la gestión de la actividad, de modo que no afecten estas áreas.

Todo permiso para obras menores de carácter temporal estará condicionado al tipo y nivel de riesgo, sujetándose a lo determinado en esta Ordenanza y demás normativa municipal, debiendo generar las soluciones pertinentes para garantizar la seguridad de los usuarios.

Podrá autorizarse obras menores adheridas y como complemento exclusivamente de construcciones realizadas o autorizadas antes de la vigencia de esta Ordenanza.

Para la correcta aplicación de este artículo, se establece las siguientes actividades temporales en los PUC, de acuerdo a la siguiente tabla:

Compatibilidad de Actividades en Planes Urbanísticos Complementarios (PUC)

Tipo	Código	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS - DESARROLLO INMOBILIARIO	PUC-DI	Ninguna	Ninguna	ACTIVIDADES TEMPORALES, CON MATERIALES MÓVILES Y SIN ALTERACIÓN DE CONDICIONES NATURALES DEL SUELO NI ESPECIES ARBÓREAS: Actividades de turismo recreativo que impliquen únicamente obras con carácter provisional (de fácil remoción) y con materiales livianos y ecológicos, por lo cual no podrá modificarse la topografía ni alterarse la fauna y flora existentes. Zonas de acampado, investigación, viveros, Huertos urbanos, actividades lúdicas y ferias libres comerciales. Todas las actividades son de carácter no indemnizable	Todas las actividades que impliquen una construcción definitiva o una alteración a las condiciones naturales del predio.
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	PUC-VIS	Ninguna	Ninguna	ACTIVIDADES TEMPORALES, CON MATERIALES MÓVILES Y SIN ALTERACIÓN DE CONDICIONES NATURALES DEL SUELO NI ESPECIES ARBÓREAS: Actividades de turismo recreativo que impliquen únicamente obras con carácter provisional (de fácil remoción) y con materiales livianos y ecológicos por lo cual no podrá modificarse la topografía ni alterarse la fauna y flora existente. Zonas de acampado, investigación, viveros, Huertos urbanos, actividades lúdicas y ferias libres comerciales. Todas las actividades son de carácter no indemnizable.	Todas las actividades que impliquen una construcción definitiva o una alteración a las condiciones naturales del predio.

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS – DESARROLLO ECOTURÍSTICO	PUC-DE	Ninguna	Ninguna	ACTIVIDADES TEMPORALES, CON MATERIALES MÓVILES Y SIN ALTERACIÓN DE CONDICIONES NATURALES DEL SUELO NI ESPECIES ARBÓREAS: Actividades de turismo recreativo que impliquen únicamente obras con carácter provisional (de fácil remoción) y con materiales livianos y ecológicos por lo cual no podrá modificarse la topografía ni alterarse la fauna y flora existente. Zonas de acampado, investigación, viveros, Huertos urbanos, actividades lúdicas y ferias libres comerciales. Todas las actividades son de carácter no indemnizable.	Todas las actividades que impliquen una construcción definitiva o una alteración a las condiciones naturales del predio.
---	--------	---------	---------	--	--

Artículo 15.- *Agréguese, al artículo 83 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, el siguiente inciso:*

“Cuando un predio, por efectos de la consolidación del sector, no cumpla con el lote y/o frente mínimos indicados en este cuerpo normativo, podrá determinar los retiros mínimos que dicho predio deberá cumplir para poder edificarse, de acuerdo a las alternativas determinadas en su reglamento. Dichas indicaciones bajo ningún caso modificarán la línea de fábrica predominante en la manzana donde se ubique el predio, ni removerán el espacio reglamentario de soportal; y deberán además tomaren consideración las condiciones mínimas de habitabilidad para garantizar una vivienda digna y segura sin promover el hacinamiento.

Para los recintos aplicarán las mismas condicionantes establecidas en este artículo.”

Artículo 16.- *Incorpórese, después del artículo 84 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art. 84.a. - Para la construcción sobre predios con superficie menor al lote mínimo establecido de esta Ordenanza y existentes antes de la aprobación de esta normativa, en suelo urbano y recintos, se atenderán las siguientes reglas:

- Los lotes resultantes que tengan una superficie mayor a 50m² y un frente mínimo de 5 metros con construcciones en los predios colindantes, podrán individualizarse y edificarse siempre y cuando el predio tenga acceso desde una vía pública existente.
- Cuando el lote resultante sea menor a 50m² o no cumpla con el frente mínimo, tendrá que unificarse con cualquiera de los predios colindantes.

Artículo 17.- *Incorpórese, después del artículo 92 de la Ordenanza, lo siguiente:*

Art. 92.a. - Del uso Zona de Regulación Especial de Mejoramiento Integral de Colinas. - Para garantizar el aprovechamiento urbanístico de las áreas de uso de suelo afectadas por amenaza media de deslizamientos, y que dichos predios ejecuten medidas de mitigación, se aplicará una zonificación especial (ZRE-MIC) con un aprovechamiento diferenciado para su desarrollo descrito en el reglamento de esta normativa.

Artículo 18.- *Incorpórese, después del artículo 93 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art. 93.a. - Condicionantes en el uso de suelo Residencial y Comercial 1 y 2 con vivienda existente - se establecerán las siguientes reglas:

- **División del suelo:** Únicamente en las zonas determinadas con un uso de suelo Residencial o Comercial 1 y 2, siempre que se trate de predios ya edificados, se permitirá dividir el suelo con un lote menor al mínimo establecido en esta Ordenanza, y sin

posibilidad de volver a edificar o ampliar, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:

- a) Que las estructuras que forman parte de los predios a fraccionar sean independientes.
- b) Que sea verificable, mediante informe técnico de la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces, que los predios resultantes estén edificados, cada uno, con al menos una unidad habitacional construida antes del año 2014. Dicho informe deberá incluir imágenes satelitales u ortofotos comparativas previas y posteriores al 2014, donde se ponga en evidencia la existencia de la construcción. Las construcciones identificadas deben ser de materiales definitivos y duraderos.
- c) Que tenga un frente mínimo de hasta 5 metros.
- d) Que los predios resultantes de la división del suelo tengan una superficie igual o superior a 50m².
- e) Que el predio tenga acceso desde una vía pública existente o una planificada por el propietario.

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

Art.93.b. - Del uso Ecoturístico. - Para garantizar la conservación de los ecosistemas del cantón, en los proyectos que se implanten en predios con uso Ecoturístico, se evaluará que el predio no haya perdido sus propiedades ambientales. En caso de haberlo hecho, se incorporará en el proyecto un plan de reforestación y recuperación de las condiciones naturales de la zona, así como medidas de prevención y mitigación del riesgo de cualquier operación que pudiera llevarse a cabo en dicho predio.

Las actividades o proyectos que, por su naturaleza, requieran de una topografía particular, podrán implantarse únicamente en los predios que ya se ajusten a ella o que, para ajustarse, no impliquen deforestación ni alteración de los cursos de agua o lugares de esorrentía.

La validación de los proyectos presentados en virtud de lo estipulado en este artículo, será realizada por la Dirección de Ambiente y Gestión de Riesgo y/o el área que determine el respectivo procedimiento.

Artículo 19.- *Incorpórese, al artículo 106.f de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, respecto al Uso específico de Conservación / Producción (CP), el siguiente inciso:*

“No se permitirá la construcción de vivienda, sino únicamente de infraestructuras de apoyo a las actividades principales, que no será mayor a 30 m².”

Artículo 20.- *Agréguese, después del artículo 107 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art.107 a.- Se establece un rango de tolerancia de 10 metros del frente mínimo en el suelo rural (a excepción del uso de suelo específico recinto y los casos que se acojan a lo dispuesto en el artículo 107.b, correspondiente al núcleo familiar directo), que se regirá bajo las siguientes reglas:

- Que el predio a dividir no pueda ser objeto a otro posible fraccionamiento
- Que todos los predios fraccionados tengan acceso a una vía pública existente o una planificada del sistema de conectividad vial del GAD Portoviejo.

Art. 107.b. - Establézcase un lote mínimo y frente mínimo de excepción en el suelo rural (menos en los usos de suelo generales Protección Ecológica 1 (PE1), Recursos Naturales No Renovables (RNR), y Protección Ecológica 2 (PE2), exclusivamente en beneficio del núcleo familiar directo, de acuerdo a la siguiente tabla y condicionantes:

Tabla de Lotes y Frentes Mínimos de excepción

Nº	Uso de Suelo General	Lote Mínimo (m2)	Frente mínimo (m)
1	Turístico Rural	1.600	20
2	Agrícola Residencial	3.800	30
3	Agrícola Sustentable	6.000	30

Se respetarán todas las siguientes condicionantes:

1. Que todos los predios resultantes de la división del suelo, sean producto de la transferencia de dominio (en vida) o de sucesión hereditaria, ambas figuras entre miembros del núcleo familiar directo (hasta el segundo grado de consanguinidad).
2. Que todos los predios resultantes tengan accesibilidad. Aquellos que no colinden con una vía pública existente o planificada, generarán vías de acceso hacia estas.
3. Los predios resultantes acatarán la norma urbanística en relación al uso de suelo asignado a los mismos en esta Ordenanza.

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

Art. 107.c- Condicionantes en el uso de suelo Turístico Rural 1 y Turístico Rural 2. - se establecerán las siguientes reglas:

- **División del suelo:** Únicamente en las zonas determinadas con un uso de suelo Turístico Rural 1 y Turístico Rural 2, siempre que se trate de predios ya edificados, se permitirá dividir el suelo con un lote menor al mínimo establecido en esta Ordenanza, cuando cumpla con todas las siguientes condicionantes:
 - a) Que el predio a dividir esté inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - b) Que todos los predios resultantes de la división del suelo sean producto de una partición hereditaria.
 - c) Que los predios resultantes de la división del suelo tengan una superficie igual o superior a 1600m².
 - d) Que todos los predios resultantes tengan un frente de al menos 20 metros.
 - e) Que sea verificable, mediante informe técnico de la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces, que los predios resultantes estén edificados, cada uno, con al menos una unidad de vivienda independiente de las demás, construida antes del año 2014. Dicho informe deberá incluir imágenes satelitales u ortofotos comparativas de antes y después del 2014, donde se ponga en evidencia la existencia de la construcción. Las construcciones identificadas deben ser de materiales definitivos y duraderos. Los bloques preexistentes con usos distintos a la vivienda, no serán considerados para la validación referida en este artículo. Cuando no sea posible demostrar la construcción antes del 2014, se deberá respetar el lote mínimo establecido en esta Ordenanza.
 - f) Que el predio tenga acceso desde una vía pública existente o una planificada por el propietario. En caso de ser la segunda, se deberá ceder al GAD Portoviejo el suelo que corresponde a la vía planificada por el propietario.
- **Aprovechamiento edificatorio:** Cuando un predio no reúna las condiciones mínimas establecidas en esta norma, de condiciones de edificabilidad, se aplicarán las reglas determinadas en la normativa vigente municipal.

Art. 107.d- Áreas destinadas a conservación en el suelo rural: El aprovechamiento de un área destinada a conservación será de forma restringida; se promoverá la unificación de predios hasta reunir la superficie para la formación de Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), siguiendo los lineamientos y metodologías establecidas por la autoridad nacional ambiental vigente.

Se permitirá el aprovechamiento constructivo, para lo cual se contemplará un lote mínimo de 17 hectáreas y un índice de ocupación del suelo de máximo 0,003% del área del predio, pudiendo estar concentrada o dispersa en el predio a ocupar. El índice de ocupación estará supeditado a que el suelo ya no tenga un valor medioambiental, lo que será determinado por el GAD Portoviejo.

Serán usos restringidos las actividades de turismo ecológico y comunitario. La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos o quien haga sus veces, emitirá un criterio de factibilidad que

valide la implantación y extensión del proyecto.

Para toda actividad se utilizarán, en caso de requerirse, únicamente materiales y métodos ecológicos destinados a la conservación, protección y control de estas áreas, al igual que infraestructura complementaria a la actividad ecoturística a través de sistemas autosustentables, incluyendo el aprovechamiento de energía solar y la recolección de aguas lluvias, así como la gestión oportuna de desechos líquidos y sólidos, que conserven las características originales del predio.

El GAD Portoviejo podrá emitir las observaciones, aplicar restricciones y solicitar modificaciones al proyecto, conforme considere pertinente desde las áreas técnicas respectivas, a fin de garantizar la conservación de los ecosistemas naturales en el cantón.

Todos los proyectos tendrán un plan de acción y de remediación medioambiental; se deberá reportar la actividad y funcionamiento a las direcciones de Turismo y Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Portoviejo, o quien haga sus veces, y al ministerio del ramo.

Entre las actividades a desarrollarse, no se permitirá la cacería, deforestación o ninguna otra acción que atente contra la fauna y flora de la zona.

Cuando el propietario del predio incumpla con alguna de estas consideraciones, se aplicarán las sanciones respectivas previstas en la normativa municipal, de acuerdo a las competencias del GAD Portoviejo.

Cuando fuese demostrable que las zonas boscosas de un predio se han reducido en los últimos cinco años sin los debidos permisos y obra de mitigación medioambiental, se correrá traslado al ministerio del ramo o autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.

Artículo 21.- *Refórmese el artículo 111 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, en el siguiente sentido:*

Art. 111.- Cuadro de compatibilidad de usos específicos en el suelo rural. - En el uso específico rural se definen las siguientes compatibilidades entre sí, teniendo en consideración que, se ha utilizado los grupos de actividades y establecimientos industriales empleados para el uso de suelo urbano. La aplicación de las compatibilidades y restricciones en los usos de suelo rural se hará siempre orientada a la conservación medioambiental del territorio rural.

Cuadro de compatibilidades:

Uso General	Uso de Suelo Específico	RE, Recinto	TR 1, Turístico Rural 1	TR 2, Turístico Rural 2	AR 1, Agrícola Residencial 1	AR 2, Agrícola Residencial 2	AS, Sistemas Agropecuarios Sostenibles	YR, Agroindustrial Rural	CP, Conservación / Producción	C, Conservación	RNR, Aprovechamiento Extractivo	PPN-PNE, Protección Patrimonio Natural	PPN - SVS, Santuario de vida Silvestre	Actividades Varias	Centros de tolerancia y sus derivados	Actividades de Acuicultura
Recintos (RE)	Recinto (RE)															
Turístico Rural1 (TR 1)	Turístico Rural 1 (TR 1)															
	Turístico Rural 2 (TR 2)															
Agropecuaria Residencial (AR)	Agrícola Residencial 1 (AR 1)															
	Agrícola Residencial 2 (AR 2)															
Agropecuaria Sustentable(AS)	Sistemas Agropecuarios Sostenibles (AS)															
Agroindustrial Rural (YR)	Agroindustrial Rural(YR)															
Conservación / Producción (CP)	Conservación / Producción (CP)															
Protección Ecológica 1 (PE1)	Conservación (C)															
Recursos Naturales No Renovables (RNR)	Aprovechamiento Extractivo (RNR)															
	Protección Patrimonio Natural (PE2-PNE)															
Protección Ecológica 2 (PE2)	Santuarios de la Vida Silvestre (PE2-SVS)															
	Actividades varias															
Actividades de condicionamiento especial	Centros de tolerancia y sus derivados															
	Actividades de Acuicultura															

Uso Principal	
Uso Complementario	
Uso Restringido	
Uso Prohibido	

Artículo 22.- *Incorpórese, después del artículo 138 de la Ordenanza, lo siguiente:*

Art.138. a.- Acceso al suelo para vivienda de interés social. El GAD Portoviejo gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, hará uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Se establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones, cuyas condicionantes estarán reguladas en el Reglamento de esta normativa.

Artículo 23.- *Refórmese, el literal c del artículo 143 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 en el siguiente sentido:*

c) Partición judicial y extrajudicial: En el caso de partición judicial de inmuebles, el juez ordenará que se cite con la demanda al GAD Portoviejo, y no se podrá realizar la partición sino con resolución favorable del concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Portoviejo la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la misma.

La partición, según la superficie y características del predio, se regirá a las reglas antes señaladas para la urbanización o fraccionamiento urbano.

En caso de futuras urbanizaciones sobre los lotes resultantes de esta partición, cumplirán con lo estipulado en esta Ordenanza según el tipo de urbanización que corresponda.

Artículo 24.- *Refórmese, el artículo 144 literal a de la Ordenanza, en el siguiente sentido:*

“a. Para separar el área útil de un predio, de aquella que tenga aprovechamiento urbanístico nulo, a excepción del Sistema de Conectividad Vial; o de aquella afectada por un plan urbanístico complementario.”

Artículo 25.- Agréguese, a continuación del literal b del artículo 144 de la Ordenanza, referente a “La autorización administrativa de subdivisión”, uno nuevo con el siguiente contenido:

c). Para promover el desarrollo económico en el PIT 01 Centro Urbano de Portoviejo, identificado en el Mapa Polígono de Intervención Territorial 65, del catálogo de Mapas del Plan Portoviejo 2035, en predios de hasta 600 m2.

Artículo 26.- *Incorpórese, después del artículo 146 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art.146.a. - De las particiones judiciales y extrajudiciales en suelo rural. - Las particiones judiciales y extrajudiciales respetarán los lotes mínimos y frentes mínimos para el suelo rural, señalados en el Artículo 107 de esta Ordenanza.

Artículo 27.- *Incorpórese, después del artículo 148 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, lo siguiente:*

Art. 148.a. - Las autorizaciones administrativas establecidas en este párrafo, sus tipologías, condicionantes, requisitos serán desarrollados en la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Portoviejo.

Artículo 28.- *Sustitúyase el contenido del artículo 151 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, por el siguiente:*

“Art.151. Declaratoria de propiedad horizontal.- Se emitirán autorizaciones administrativas de propiedad horizontal de los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los condominios residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público; podrán pertenecer a distintos propietarios, conforme lo establece la ley de la materia.

En casos de condominios residenciales, se podrá declarar propiedad horizontal en los predios que reúnan las siguientes condiciones:

1. Que tenga una superficie igual o menor a 10.000m² con una tolerancia del 10%.
2. Que, para declarar la propiedad horizontal, se sometan al Sistema de Conectividad Vial existente y planificado por el GAD Portoviejo y se acojan a lo estipulado en esta Ordenanza con relación al uso de suelo, a los sistemas de ordenamiento territorial, a su Reglamento, el Manual de Arquitectura y Urbanismo y a cualquier otra norma vigente que aplicara de acuerdo a las condiciones específicas.
3. Aquellos en los que, por el grado de consolidación de los predios colindantes a la propiedad horizontal, no puedan proyectarse nuevas vías para dar continuidad a la trama vial existente.
4. Predios resultantes de macro lotes (lote padre), en cuya división ya se hubiere cedido al menos el 15% de área verde y comunal que establece la normativa nacional. Esta cesión deberá ser certificada mediante informe técnico debidamente justificado y aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces.

Sin importar el uso que albergue la propiedad horizontal, esta promoverá los mismos principios de escala humana que los procesos administrativos de urbanización, para lo cual se atenderá a las siguientes condicionantes:

- a. **Perímetro:** Se deberá garantizar que la distancia entre los ejes de las vías de acceso público colindantes no sea mayor a 140 metros lineales. Esta distancia podrá variar de acuerdo al análisis de la condicionante establecida en el numeral 3 del presente artículo.
- b. **Fachadas activas:** cuando la propiedad horizontal colinde con una vía no arterial, la parte de la misma que colinde con dicha vía, deberá generar fachadas activas (comercio, oficinas, vivienda), con mirada y acceso hacia dichos espacios para el desarrollo de la vida pública en un entorno estimulante y seguro.
- c. **Fachadas permeables:** La propiedad horizontal, en las fachadas que colinden con una vía arterial o expresa, generará permeabilidad visual de las mismas en al menos un 50% de su superficie. Para este caso, las fachadas podrán combinarse entre tramos opacos y transparentes, los cuales no podrán superar los 10 metros entre cada uno y una altura máxima de 3m.

Para contrarrestar el efecto invernadero provocado por la urbanización del suelo, en los condominios residenciales y unidades habitacionales en altura, se contemplará en el diseño de los proyectos la arborización e implementación de áreas verdes que permitan la permeabilidad en sus retiros.

Todos los inmuebles que se desarrollen bajo este régimen contarán con servicios básicos.

Los nuevos condominios residenciales deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo para la aprobación de obras de urbanización.

Lo que no esté previsto en este artículo se regulará en el Reglamento a esta Ordenanza.”

Artículo 29.- *Modifíquese, el artículo 174 de la Ordenanza, en la definición referente al Error Topológico de la siguiente manera:*

Art.174.-Error topológico: Se entenderá como un error topológico aquel relacionado a la superposición de dos o más capas, cuando los límites de alguna de estas presenten errores en su delimitación, sean muy cercanos a la forma del predio, pero no se correspondan con exactitud; o cuando exista algún proyecto aprobado, cuyo nivel de detalle justifique, mediante informe técnico basado en el estudio correspondiente, la modificación de los límites de las capas.

Los errores topológicos serán resueltos a través de dos instrumentos:

1. A través del ajuste topológico siempre que el error no represente más del 5% de variación de la superficie del lote o predio, y ese porcentaje no supere los mil metros cuadrados (1000m²), de acuerdo a lo señalado en el artículo 21 de esta Ordenanza.
2. A través de la validación a escala máster plan, cuando el error topológico supere los mil metros cuadrados (1000m²), de acuerdo a las condiciones establecidas en

esta normativa.

Cuando hubiere errores topológicos que afecten negativamente los estándares urbanísticos referentes a los sistemas urbanos, la Subdirección Cantonal de Planificación Urbanística y del Ordenamiento Territorial validará la efectividad de las rectificaciones.

Artículo 30.- *Agréguese al artículo 174 de la Ordenanza, según corresponda alfabéticamente, las siguientes definiciones:*

Banco de suelo: Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Capas. - Son componentes informáticos de base geográfica que contienen información de elementos naturales, sociales y económicos representados de forma vectorial en un software GIS.

CNEL.- Corporación Nacional de Electricidad.

Desarrollo Económico. - Toda relación transaccional que implique el intercambio de bienes, servicios y mercancías.

Escala Máster Plan: Herramienta para validar la planificación a una escala más específica (1:1000 o a mayor detalle), para identificar otras particularidades del territorio y del catastro predial.

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

Habitabilidad: Es la característica de los edificios (independientemente del uso al que estén

destinados y de sus dimensiones) que cumplen unas condiciones mínimas para garantizar la salud y el confort de quienes lo habitan (usuarios). La habitabilidad debe considerar, al menos, el aislamiento térmico y acústico, la iluminación, ventilación y la salubridad.

Instrumentos de Gestión del Suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen

IVU: Índice de verde urbano (INEC)

Manual de Calles: Herramienta de diseño urbano que contiene criterios generales y particulares para el diseño y construcción de la infraestructura asociada a la movilidad motorizada, no motorizada, así como una metodología de análisis para elaborar un anteproyecto vial.

Materiales definitivos y duraderos: materiales que sean de alta resistencia a la tracción y con alta durabilidad, estos pueden ser de hormigón armado y/o estructuras mixtas difíciles de romper.

Materiales livianos: Materiales que sean fácilmente desarmables, y con estabilidad de manera que no permitan movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. Se consideran materiales livianos el metal y los biomateriales; no se permiten estructuras de hormigón. La instalación de este tipo de materiales será de manera temporal.

Morfología predial: Se refiere a la forma y proporciones de los predios, dada por la traza y configuración vial, así como la accesibilidad a estos desde la vía pública. Una morfología predial óptima garantiza el buen aprovechamiento del suelo.

Morfología predial regular: Cuentan con morfología predial regular aquellos predios cuya relación frente y fondo guardan proporción de 1:3, y a su vez que sus ángulos internos cuenten con ortogonalidad con una tolerancia de hasta el 10%.

Núcleo familiar directo. -Es aquel constituido por familiares de hasta segundo grado de consanguinidad

Ordenanza: Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035.

Polígonos. -Son áreas delimitadas territorialmente que contienen características específicas en aprovechamiento urbanístico o proyectos estratégicos.

Porcentaje de ocupación de una manzana: Relación entre el número de predios en que está subdividida la manzana y el número de predios ya edificados. Se considerará también el potencial de fraccionamiento.

PORTOAGUAS EP: Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo.

Propiedades Naturales. - Son los elementos / componentes bióticos y abióticos de suelo y subsuelo existentes en el territorio. Estos son flora, fauna, minerales, agua, taxonomía de suelo, entre otros.

PUC: Plan Urbanístico Complementario.

Remanente: Lot resultante como producto del o los fraccionamientos del predio de origen.

Zonas urbanizables: Suelo apto para ser urbanizado, es decir, que podrá ser acondicionado y preparado para su uso urbano. La validación de estas zonas se realizará a través de la escala Máster Plan.

Artículo 31.- *Incorpórese a la Ordenanza las siguientes disposiciones generales:*

“**NOVENA:** En virtud de la implementación del “Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural” (Plan AAA), se establece exclusivamente en las áreas o partes de los predios destinadas a la construcción de dicho programa y a sus accesos, el uso de suelo Conservación-Producción.

De igual manera se procederá para los sistemas de riego y drenaje en las zonas rurales que hubieren sido ejecutados por el Consejo Provincial de Manabí antes de la aprobación de esta Ordenanza.

DÉCIMA: Actualícese de manera permanente el sistema cartográfico municipal, conforme las validaciones realizadas a través de los mecanismos establecidos en esta Ordenanza y su reglamento.

Artículo 32.- *Incorpórese a la Ordenanza las siguientes disposiciones transitorias:*

DÉCIMA: En el plazo de 120 días de aprobada esta Ordenanza, se incorporará en el Reglamento de esta Ordenanza, las condicionantes para autorizaciones en los polígonos

proyectados para planes urbanísticos complementarios, exclusivamente de las actividades establecidas en la normativa vigente.

DÉCIMA PRIMERA: En virtud de la implementación del “Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural” (Plan AAA), iniciado antes de la aprobación esta Ordenanza y la implementación del PUGS Portoviejo, que requiere del fraccionamiento de áreas de terreno menores al lote mínimo establecido para el suelo rural de acuerdo a esta normativa, y al ser considerado este como proyecto estratégico del GAD Portoviejo, se define, exclusivamente para los predios ubicados en suelo rural que son parte del proyecto, que serán expropiados o donados y destinados a las obras de construcción del mencionado Programa, los lotes mínimos de excepción establecidos a continuación

ÁREAS PROMEDIOS PARA INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMAS DE AAPP EN COMUNIDADES RURALES							
Caudal de Tratamiento (L/s)	BENEFICIARIOS (Hab)	TIPO DE FUENTE ESTIMADA	AREA CAPTACIÓN POZOS (m2)	AREA ESTACION DE BOMBEO (m2)	CAPACIDAD DE RESERVA (m3)	AREA PTAP (m2)	AREA DE RESERVA(m2)
0,5 - 1	100 - 300	POZO	64.00	100.00	25	40.0	260.0
2-3	400 - 600	POZO	64.00	100.00	50	50.0	260.0
3-4	700 - 900	POZO	64.00	130.00	100	60.0	270.0
4-5	1000 - 3000	POZO	64.00	130.00	200	70.0	280.0
NOTA: Estas áreas incluyen espacio para maniobras de montaje de equipos y posteriores mantenimientos							

Fuente: Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA).

Año: 2022

Esta excepción aplicará exclusivamente para los objetivos del Programa; para otros actos relacionados con el remanente del terreno expropiado o donado parcialmente, se aplicará lo establecido en esta Ordenanza y su Reglamento.

La Unidad de Gerenciamiento creará la capa de información geográfica del Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA), y se subirá a la Geodatabase del GAD Portoviejo.

De igual manera se procederá para los sistemas de riego y drenaje en las zonas rurales que hubieren sido ejecutados por el Concejo Provincial de Manabí antes de la aprobación de esta Ordenanza.

DÉCIMA SEGUNDA: La Unidad de Gerenciamiento del Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA), remitirá a la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o a quien haga sus veces, una vez concluida cada fase del programa, el informe sobre la capacidad de dotación, cobertura del servicio y población beneficiaria de los sectores incluidos en dicha fase, con el fin de analizar las condiciones de aprovechamiento sobre el suelo rural establecidos en esta norma.

DÉCIMA TERCERA: Establézcase en las manzanas, o en lotes padres constituidos por predios con un porcentaje de consolidación mayor al 70%, ubicados en el suelo rural de expansión urbana, como producto del análisis de las condicionantes establecidas en el Reglamento a esta norma, el uso de suelo Residencial Rural, que tendrá las mismas condiciones de

aprovechamiento y ocupación del uso del suelo específico residencial en suelo urbano y se establecerá de manera temporal hasta que se elabore y apruebe el respectivo Plan Parcial.

DÉCIMA CUARTA: Una vez aprobado esta Ordenanza, dentro del primer año y medio se actualizarán los procedimientos para aprobación de urbanizaciones, divisiones del suelo, y todos aquellos que se requieran para la correcta implementación del PUGS Portoviejo, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza y su reglamento.

DÉCIMA QUINTA: Dentro del primer año luego de aprobado esta Ordenanza, los predios en los que exista afectación por proyección del sistema de equipamientos, en donde ya se encuentren implantados dos o más edificios regularizados, que presten el servicio de equipamientos y cuenten con el respectivo permiso de funcionamiento obtenido antes de la aprobación de esta normativa, podrán solicitar la individualización y regularización de los mismos.

Cada predio resultante quedará conformado por un equipamiento independiente. No se permitirá que, posterior a su individualización y legalización, los predios vuelvan a fraccionarse o cambien la actividad permitida, a menos que sea por una actividad complementaria al servicio que prestan. Al momento del fraccionamiento (en caso de ser permitido), se deberá verificar que los límites para la división del predio respondan a los proyectos presentados y con los permisos de las diferentes áreas municipales otorgados previamente, para no afectar la cobertura y calidad del servicio que se preste.

No se autorizará la individualización y regularización de predios cuyas edificaciones se hubieren construido luego de la aprobación de esta normativa y su reglamento.

DÉCIMA SEXTA: Dentro del primer año luego de aprobado esta Ordenanza, se validará la delimitación de asentamientos humanos y comunidades dispersas preexistentes a la aprobación de la Ordenanza en suelo rural, con el fin de garantizar la ocupación controlada del territorio. Se tomarán como referencia fotografías satelitales y/u ortofotos. Esta actualización no otorga aprovechamientos urbanísticos distintos a los identificados en esta Ordenanza y su reglamento.

DÉCIMA SÉPTIMA: Hasta que se encuentren aprobados los procedimientos de los que trata la disposición transitoria DÉCIMA CUARTA, todo trámite, validación o autorización se atenderá mediante informe emitido por la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces.

DÉCIMA OCTAVA: Cuando de fraccionamientos autorizados en un mismo macro lote en suelo urbano o rural, antes de la aprobación esta Ordenanza, quedaren como resultado dos o más cuerpos separados entre sí, con accesos independientes, pero con la misma clave catastral y que por sus dimensiones no puedan volver a dividirse conforme al lote mínimo establecido en el sector, se permitirá la individualización de los mismos con el fin de regularizar la tenencia del suelo. Sin embargo, en caso de existir sobre el predio la proyección de sistemas urbanos o el predio se encuentre en uso de suelo de conservación, este no podrá individualizarse.

DÉCIMA NOVENA: Cuando de fraccionamientos autorizados en suelo urbano en un mismo macro lote, antes de la vigencia de esta Ordenanza, que representen más del 70% de la superficie del lote padre, y quedaren como resultado dos o más cuerpos separados entre sí, con accesos independientes pero con la misma clave catastral, se permitirá la individualización de cada uno de ellos con el fin de regularizar la tenencia del suelo; pero se exigirá el pago o la cesión del porcentaje de área verde respectiva al configurarse la división del suelo bajo las figuras establecidas en esta Ordenanza y su Reglamento, siempre que no se haya cedido ese porcentaje anteriormente sobre el lote padre.

Si sobre dichos cuerpos existiera la incidencia de una vía proyectada, para la correspondiente individualización deberá cederse la superficie correspondiente a dicha vía de acuerdo a la normativa vigente.

Para calcular el porcentaje de fraccionamiento del lote padre se aplicará la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Área remanente}}{\text{Área de lote padre}}$$

En caso de que el lote padre estuviera planificado o estuviera configurado por manzanas, el porcentaje de fraccionamiento se calculará sobre el área de la manzana que circunscribe a los cuerpos a individualizar:

$$\frac{\text{Área remanente Área}}{\text{de la manzana}}$$

Los lotes resultantes de acuerdo a su superficie para las próximas divisiones deberán cumplir con los requisitos establecidos de acuerdo al tipo de división de suelo de los indicados en esta normativa.

VIGÉSIMA: Hasta que se encuentre en funcionamiento el Programa de Agua Potable y Saneamiento de la Zona Rural del Cantón Portoviejo, las cargas urbanísticas en fraccionamiento, urbanización menor y urbanización mayor, en el suelo urbano de las cabeceras parroquiales, centros poblados y recintos, en caso de no existir redes de infraestructura, se determinarán de la siguiente forma:

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

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

cisterna o tanque PVC.

- **Alcantarillado:** Cada predio deberá contar con un sistema de recolección de aguas residuales; estos pueden ser pozo séptico, biodigestor, un baño seco.
- **Energía eléctrica:** Los lotes deben contar con los respectivos postes de hormigón armado, a costo del vendedor, y medidor; y el cableado de energía provisto por la Corporación Nacional de Electricidad.
- **Aguas lluvias:** La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente y garantice la escurrimiento necesaria.
- **Áreas verdes y comunales:** El vendedor deberá compensar al GAD Portoviejo el pago de la superficie correspondiente al 15% de áreas verdes y comunales, tal como establece esta Ordenanza, excepto si el área verde hubiera sido cedida en una división anterior del lote padre.
- **Vías:** Cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento o urbanización deberá estar frente a una vía que pertenezca al Sistema de Conectividad Vial.

2. En urbanizaciones mayores, se deberá dotar, como mínimo, de las siguientes obras de infraestructura:

- **Agua potable:** Se deberá implementar un sistema centralizado de dotación de agua, el cual podrá ser mediante cisterna de hormigón armado al aire libre o tanque PVC, mediante el cual se distribuirá el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en el espacio privado de uso y administración comunitaria, la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS E.P o quien haga sus veces. Para la dotación de agua potable, el urbanizador optará por las siguientes alternativas:
 - Gestionará el servicio de agua potable con la Autoridad Única del Agua para crear o integrarse a las Juntas de Agua Potable (JAAP);
 - Solicitará factibilidad a PORTOAGUAS EP en caso de contemplarse la conexión a la red existente de agua potable y/o alcantarillado; o,
 - Realizará mediante autogestión la dotación de agua potable.
- **Alcantarillado:** Deberá contar con una planta de tratamiento de aguas servidas subterránea, biotanco(s) o similares, que dará el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en espacio privado de uso y administración comunitaria; la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS EP o quien haga sus veces.
- **Energía eléctrica:** Los lotes deben contar con los respectivos postes de alumbrado público a costo del propietario y en funcionamiento. Para la dotación de energía

en cada lote, el sistema debe ser soterrado acorde a la normativa nacional y los medidores de energía deben estar colocados en uno o dos cajetines de revisión.

- **Aguas lluvias:** La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente, garantizando el nivel del suelo mejorado de los lotes y la pendiente hacia la vía existente.
- **Vías:** En caso de proyectarse vías internas en la urbanización, que no se encuentren planificadas en el PUGS Portoviejo como parte del Sistema de Conectividad Vial, estas deberán quedar terminadas de acuerdo a lo determinado en esta Ordenanza.

VIGÉSIMA PRIMERA : Debido a la crisis sanitaria mundial producto de la enfermedad del COVID-19 y con la finalidad de fomentar la reactivación económica, para la urbanización mayor se permitirá por una sola vez al propietario o promotor inmobiliario en función del plan masa aprobado realizar el fraccionamiento de máximo 4 lotes o una superficie máxima de 600m², y una vez aprobado el informe básico y de factibilidad se podrá realizar el fraccionamiento adicional de 4 lotes o una superficie máxima de 600m² para el financiamiento del proyecto, sin perjuicio de las demás obligaciones que conforme a esta ordenanza deba cumplir el urbanizador para obtener la aprobación definitiva. Esta disposición tendrá una vigencia de un año a partir de la sanción de esta Ordenanza, siendo aplicable solo para las urbanizaciones mayores con predios de una superficie mayor a 6000m².

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Dispóngase a la Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo, la custodia de los documentos técnicos y jurídicos que justifican la presente reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035.

SEGUNDA: Ratifíquese los actos y decisiones adoptadas a favor de la correcta y eficaz ejecución del “Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural” (Plan AAA), como proyecto estratégico municipal financiado por organismos internacionales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Procédase conforme lo prescrito en el artículo 68 del Reglamento a la LOOTUGS, esto es que en un plazo no mayor de sesenta días de publicada la presente ordenanza reformativa, se remita este instrumento a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro del mismo. A la solicitud de registro se acompañará lo determinado en el mencionado artículo.

El registro se realizará conforme a lo establecido en la NORMA TÉCNICA PARA EL REGISTRO DE PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (RESOLUCIÓN No. SOT-DS- 2021-009).

SEGUNDA: Una vez sancionada esta norma reformativa, procédase a la actualización del uso de suelo Conservación-Producción, conforme a la documentación levantada y entregada en cada fase, por la Unidad de Gerenciamiento del Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural, de acuerdo con lo dispuesto en la nueva disposición general NOVENA de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA: Sustitúyase la denominación del uso de suelo general rural, misma que deberá ser actualizada en las tablas y cartografía que corresponde a esta Ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Uso de suelo General actual	Uso de suelo General reforma
Protección De Patrimonio Natural (PPN)	Protección Ecológica 2 (PE2)
Conservación (c)	Protección Ecológica 1 (PE1)

SEGUNDA: Sustitúyase la frase “Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial” por la frase “Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial”, en los artículos 21, 48, 79, 94, 98, 132, y 174, así como en la Disposición General Sexta de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035

TERCERA: *Sustitúyase el nombre de la SECCIÓN III PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, del CAPÍTULO V DE LOS PROCEDIMIENTOS, de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:*

“SECCIÓN III

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS DE URBANIZACIÓN

CUARTA: *Sustitúyase los contenidos de varios artículos de la Sección III del Capítulo V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por los siguientes:*

Parágrafo I

De los tipos de urbanización

Artículo Innumerado. De las urbanizaciones. - Para la aplicación del artículo 143 letra a) de la Ordenanza, se establecerán los requisitos y el procedimiento para la aprobación de urbanizaciones, conforme a la siguiente clasificación:

- Urbanización menor;
- Urbanización mayor;
- Urbanización en macro lotes.

Artículo Innumerado. Urbanización menor. - Se entenderá como urbanización menor a la división de un predio que reúna las siguientes características:

- Que tenga una superficie mayor a 600m² e igual o menor a 3000m², siempre que el resultado de dicha división del suelo no supere los 10 lotes.
- Se dotará de servicios básicos.

Se establece, para la urbanización menor, las siguientes condicionantes:

- El propietario compensará en dinero el porcentaje de área verde, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD y en la Ordenanza.
- La urbanización menor, para ser considerada como tal, deberá contar con vía existente a la que puedan acceder todos sus predios resultantes, caso contrario se regirá a lo establecido para la aprobación de urbanización mayor.

Los requisitos para su aprobación se establecerán en el instructivo o procedimiento correspondiente, y se cumplirá al menos con los siguientes:

- Levantamiento planimétrico georeferenciado con la propuesta de división del suelo;
- COS y CUS;
- Edificabilidad y proyección de alturas estimada, de ser el caso.

La Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial o quien haga sus veces, incorporará en el informe técnico correspondiente el retiro del sector, mismo que deberá ser uniforme y homogéneo, de acuerdo con la imagen urbana del mismo; y deberá ser considerado por el propietario para el proceso de aprobación del permiso de construcción, a fin de mantener la imagen urbana predominante.

No se emitirá la autorización administrativa de urbanización menor, sin la respectiva compensación del 15% del área verde y equipamiento comunitario.

Artículo Innumerado. - Urbanización mayor. - Se entenderá como urbanización mayor a la división de un predio mayor a 3000 m². Para estos efectos, el propietario o promotor cumplirá con los requisitos establecidos en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, para su aprobación.

Artículo Innumerado. - Urbanización en macro lotes. - Cuando un lote de terreno tenga un área útil urbanizable igual o superior a seis mil metros cuadrados (6.000,00m²), y pretenda realizarse una división de suelo, sin construcción de vivienda, en donde cada lote resultante sea mayor a tres mil metros cuadrados (>3000m², podrá autorizarse por única vez la urbanización de máximo tres lotes. Para el efecto se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Que no se encuentre en uso de suelo Industrial ni Comercial 1.
- Que los lotes resultantes de la división den frente a una vía pública existente, o que exista a partir de la división del predio; pero nunca a una vía proyectada municipal o proyectada en el proceso de división del suelo.

En caso de cumplir con las condicionantes previas, al momento de solicitar la división del suelo, se realizará lo siguiente:

Autorizar el fraccionamiento de un lote y el área verde y comunal. Una vez inscrita el área verde y comunal y verificado que se hayan ejecutado las obras antes indicadas, se procederá a autorizar las divisiones restantes.

Parágrafo II

Aprobación de obras de urbanización

“Art. 246.- Objeto. - La presente sección tiene como objetivo establecer las normas para la aprobación de obras de urbanización que se ejecuten en el cantón Portoviejo, con la finalidad de incentivar la inversión en el ámbito de la construcción, prestando mayores facilidades en el proceso de legalización de dichos proyectos, garantizando la idoneidad técnica, económica y legal de los mismos en conformidad con lo establecido en el COOTAD.”

“Art. 247.- Alcance. - La aprobación de obras de urbanización cumplirá con las disposiciones establecidas en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, y esta normativa, sin perjuicio de lo estipulado en las leyes vigentes.

Lo estipulado en esta sección aplica para los procesos de urbanización mayor y de propiedad horizontal, que requieren de la ejecución de obras de urbanización para dotar de infraestructura básica y vías de acceso a los lotes resultantes de una autorización administrativa de urbanización mayor, o a las viviendas de los condominios residenciales que serán declaradas a través de una autorización administrativa de propiedad horizontal.”

“Art. 264.- Acta de entrega-recepción de obras. - Suscrita el acta de entrega- recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de hipoteca o prenda, o de devolución de cualquier otro tipo de garantía de la obra.

En urbanizaciones mayores, la Procuraduría Síndica Municipal además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

En el caso de condominios residenciales será obligación del promotor efectuar la entrega definitiva de la obra a los copropietarios conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal”.

QUINTA: *Incorpórese en el artículo 861 de las definiciones de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial den Cantón Portoviejo, siguiendo el orden alfabético establecido, lo siguiente:*

“Condominio Residencial: Grupo de viviendas que comparten espacios comunales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.”

SEXTA: Refórmese el anexo “Plan Portoviejo 2035”, capítulo IX “Sistema de control y Evaluación del Plan”, título d) Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo/ Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial, en lo siguiente:

- Reemplazar la actividad “Realizar seguimiento del Portafolio de proyectos” con frecuencia “mensual” por la actividad “Realizar seguimiento a la Gobernanza de Portafolio de Proyectos” con frecuencia “semestral”.
- Actualizar la frecuencia de la actividad “Evaluar los indicadores estratégicos”, de “trimestral” a “semestral”.
- Eliminar la actividad “Elaborar informe de seguimiento” con frecuencia “trimestral”.
- Reemplazar la actividad “Elaborar informe de seguimiento” con frecuencia semestral, por la actividad “Elaborar reporte estadístico de resultados” con frecuencia “anual”.
- Actualizar la frecuencia de la actividad “Cargar al SIGAD, la información de seguimiento”, de “semestral” a “bajo demanda del organismo de control respectivo”.
- Eliminar la actividad “Elaborar el informe anual” con frecuencia “anual”.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia en el término de 10 días a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el sitio web de la institución, a excepción de las disposiciones referentes al “Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural” (Plan AAA), las cuales entrarán en vigencia de manera inmediata a partir de la sanción de esta Ordenanza.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los cuatro días del mes de agosto de 2022.



Firmado electrónicamente por:
AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 23 de junio y 04 de agosto de 2022, 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 04 de agosto de 2022.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintidós, a las 14H20.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035.

Firmado digitalmente por
DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 04 de Agosto de 2022.- 16H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO**

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 04 de Agosto de 2022.- 16H00.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por
**DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ**

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

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.