

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

002-2025 Cantón Playas: Que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo	2
- Cantón Portovelo: Reformatoria a la Ordenanza sustitutiva que establece el proceso para la desvinculación, liquidación, indemnización de los empleados y obreros y jubilación patronal de los obreros GADM	93

RESOLUCIONES PARROQUIALES RURALES:

001-GADPRBORBON-2025 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023 - 2027	99
001-PDOT-GADPS-LC-2025 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Sabiango: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023 - 2027	105



ORDENANZA Nro. 002-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas establece que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión.

Con la expedición de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008, se dio un gran avance en el desarrollo del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, por lo que, en cumplimiento del mandato constitucional y la planificación del desarrollo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, establece el desarrollo normativo para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo de nuestro cantón.

La planificación del desarrollo y la formulación de los planes de ordenamiento territorial, es una competencia común para los diferentes niveles de gobierno, según se establece en la Constitución de la República del Ecuador 2008 y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se ejerce de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial. En concordancia con lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deben formular y/o actualizar su respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al inicio de cada gestión; adicionalmente y en concordancia con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), los GAD Municipales deben formular su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El PDOT y el PUGS son los instrumentos fundamentales para la planificación y gestión local, que conjuntamente con otros instrumentos de los niveles de gobierno superior e inferior, permiten ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado con visión de largo plazo, mediante un trabajo conjunto entre el GAD Municipal de Playas, instituciones del sector

público y actores de la sociedad civil; su elaboración y aplicación es de carácter obligatorio, según las leyes vigentes en el Ecuador.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2024-2025, considera, entre los principios y valores fundamentales que guían al nuevo Ecuador son: democracia y participación ciudadana, transparencia, inclusión, no discriminación, desarrollo sustentable y autonomía económica, alternabilidad; e, igualdad y pluralismo. Estos principios y valores son cruciales en: la reconstrucción institucional; la planificación y articulación de políticas públicas; y, la mejora de la calidad de vida de los ecuatorianos conforme a ello, el PND plantea lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental, gestión de riesgos, acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel. Este instrumento es de observancia vinculante para todos los niveles de gobierno.

Además, el Ecuador es un país expuesto a múltiples amenazas, entre las que se incluyen terremotos, tsunamis, deslizamientos, erupciones volcánicas, inundaciones, sequías, entre otros. En ese contexto, el Estado tiene el deber de proteger a las personas y a la naturaleza frente a los efectos adversos de los desastres mediante “la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. El Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgo (SNDGR) está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional” (Constitución de la República del Ecuador, artículo 389).

En este sentido, el Plan Nacional de Desarrollo contempla cinco ejes fundamentales:

- El eje social para mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos, a través de la búsqueda de la erradicación de la violencia y garantizar la paz ciudadana. Entendiendo que la inseguridad y la violencia tienen su origen en brechas sociales estructurales como son la falta de servicios públicos, educación, salud pública y empleo adecuado.
- El eje de desarrollo económico para fortalecer el régimen monetario de la dolarización a través del impulso productivo, innovación e inversión, lo cual, mejorará la estabilidad económica, atraerá inversión nacional y extranjera y fortalecerá el comercio internacional.
- El eje de infraestructura, energía y medio ambiente para atender y mejorar la infraestructura vial, portuaria y energética, precautelando el uso adecuado y responsable de los recursos naturales.

- El eje institucional como eje transversal en la planificación del país para garantizar transparencia, eficiencia y calidad en la provisión de los servicios públicos por medio del manejo de las entidades estatales y una adecuada ejecución del presupuesto público.
- El eje de Gestión de Riesgos se establece para analizar la situación territorial frente a riesgos y desastres naturales, vulnerabilidad y amenazas.

Con estos ejes, el Plan Nacional de Desarrollo de nuestro cantón será una guía, que desde la política pública permitirá afrontar este momento inédito en la historia del país; recuperando el rol estratégico y articulador de la planificación en el desarrollo nacional y trazando el camino para un Ecuador más seguro, próspero y equitativo.

El fin fundamental de la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es mejorar la calidad de vida de la población que se encuentra en el territorio cantonal, partiendo de la estructura administrativa del GAD Municipal de Playas, trabajando de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias y ejercicio de atribuciones; y bajo los principios de unidad, igualdad, solidaridad, coordinación y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, que contribuyan al mejoramiento del impacto de las políticas públicas.

La LOOTUGS incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo, de manera detallada y operativa para regular las intervenciones sectoriales sobre su uso y ocupación, incorporando medidas que precautelen el bien común sobre el individual. Lo establecido en la LOOTUGS, se vincula con los preceptos de la Nueva Agenda Urbana (NAU), Agenda 2030, Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres, Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y Convenciones sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Playas, ha sido formulado de acuerdo a las directrices legales establecidas en la Constitución de la República del Ecuador 2008, el COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley Orgánica de Participación Ciudadana (LOPC) y otras normativas legales conexas; así como, se han seguido los lineamientos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Playas, permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, considerando la visión de largo plazo y el modelo territorial deseado planteado en el PDOT. El GAD Municipal por medio del PUGS regula y gestiona el uso, la ocupación y transformación del suelo cantonal, para así conseguir una ciudad y centros poblados más compactos, ordenados y sostenibles, garantizando la equidad territorial, inclusión social y protección de los derechos de la ciudadanía y naturaleza mediante la prevalencia del interés general sobre el particular, el derecho a la ciudad y la función social y ambiental de la propiedad.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable. Es obligación primordial del GAD Municipal de Playas procurar el bienestar físico y material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

De esta manera, se propone la actualización del PDOT 2025-2027 y la actualización del PUGS 2025-2033 del Cantón Playas de acuerdo a la realidad cantonal en su situación actual.

Por lo expuesto y al haber dado fiel cumplimiento a las disposiciones y procedimientos pertinentes, resulta necesario la expedición de la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PLAYAS, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PLAYAS”**.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado entre otros: *“(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; (...) 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país;(...)”*

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en ejercicio pleno de la ciudadanía;*

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)”;*

Que, el artículo 100 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: *“En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes*

y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

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

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;

Que, la Constitución de la República de Ecuador, en su artículo 240, determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y que ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador ordena que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;*

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: *“(...) El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;*

Que, el artículo 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: *“El régimen de desarrollo, tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;*

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;*

Que, el artículo 375 numerales 1 y 3 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. (...)”;*

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

Que, el artículo 389 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.*

El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras: (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;*

Que, el artículo 4 literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *“Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;*

Que, el artículo 54, literales a), e), m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas. m) 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; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*

Que, el artículo 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de*

la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el artículo 57 literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que; *“Al Concejo Municipal le corresponde a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra(...);*

Que, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que: *“Regulación de los consejos de planificación.- Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.*

Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley.”

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: *“Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se le remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes (...);

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece lo siguiente: *“Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.*

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, el artículo 10 ibídem estipula: *Objeto. - El ordenamiento territorial tiene por objeto:*

- 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.*
- 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.*
- 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, en su artículo 12 (Instrumentos de ordenamiento territorial) se define que: *“Los instrumentos de planificación cantonal son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias”;*

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS en su artículo 15 señala que: *“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”.* Bajo este mismo artículo la LOOTUGS establece que: *“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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“Plan de uso y gestión de suelo. - Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.*

El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.- A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente (...).”*

Que el artículo 7 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: *“Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos:*

1. Preparación o inicio, que incluye:

a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan.

b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.

2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren.

La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.

4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.

5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.”

Que el artículo 8 literal a), b) y c) del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: *“Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:*

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.

b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, el artículo 10 párrafo tercero del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.”*

Que el artículo 11 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: *“Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que; *“Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;*

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que; *“Conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por:: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones (...).”;*

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; *“Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;*

Que, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; *“Contenidos mínimos de los planes de desarrollo. - En concordancia con las disposiciones Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente: contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnostico (...) b) Propuesta(...) c) Modelo Gestión (...)”;*

Que, el artículo 44 literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordena que: *“Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las*

disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios:

- a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital;*
- b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.*

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

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

Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y,

- c. Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, formuladas por las juntas parroquiales rurales, se coordinarán con los modelos territoriales provinciales, cantonales y/o distritales.*

Que, el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que: *“Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: *“Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo*

de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes,”;

Que, el artículo Art. 48 ibídem estipula: “*Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.*”

Que, el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: “*Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. -Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.*

La Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.”;

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “*Ámbito de los planes de inversión. -Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión.*”;

Que, el artículo 9 literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “*Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...)*”;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dice que: “*De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)*”;

Que, el artículo 3 de la Resolución No. 003-2014-CNP establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, los indicadores y las metas que les correspondan para contribuir al cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo, en el marco de sus competencias;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 003-CTUGS-2019, dictó la “NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 005-CTUGS-2020, dictó la “NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”;

Que, mediante RESOLUCIÓN N° 0005-CTUGS-2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, se determinan los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos;

Que, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1307, de noviembre 13 de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó los “PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN”, estableciéndose en su artículo 3: “(...) Art. 3. Ámbito de aplicación. El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos (...)”.

Que, mediante Resolución Nro. 014-CTUGS-2023, publicada en el Registro Oficial, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó el “PROCEDIMIENTO PARA

LA ACTUALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION TERRITORIAL (PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANES DE USO Y GESTION DEL SUELO) DE LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS, A PARTIR DE LA IDENTIFICACION DE UNA AMENAZA ACTIVA, DE LA OCURRENCIA DE UNA EMERGENCIA O DESATRE", estableciéndose en su artículo 3: "(...) Art. 2. Alcance y campo de aplicación. – La presente Resolución es de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en cada una de sus jurisdicciones territoriales a nivel nacional. (...)".

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, luego del proceso normado en la ley de contratación pública, convocó y adjudicó el proceso por Lista Corta No. LCC-GADMCP-2023-001 para contratar la "CONSULTORIA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PLAYAS".

Que, el contrato No. LCC-GADMCP-2023-001 denominado "CONSULTORIA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PLAYAS" fue suscrito entre por las partes el día 12 de enero del 2024 con un plazo contractual pactado de 120 días calendario.

Que, mediante Resolución Administrativa N° A-GADMCP-GB-139-2024 de fecha 15 marzo 2024 se resolvió la suspensión del contrato de consultoría N° LCC-GADMCP-2023-001 hasta cumplir con los lineamientos actualizados de la Secretaría de Gestión de Riesgos y con la matriz de alineación de los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo, según Resolución 003-2024-CNP emitido, y en el que se da a conocer los cuatro ejes de gestión: eje social, eje económico, eje infraestructura, energía y medio ambiente y eje institucional; y, la "la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, se encuentra empeñada en que se reconozca en el Plan Nacional de Desarrollo, un nuevo eje que permita insertar en forma obligatoria y como un componente de la gestión de todas las instituciones públicas y de los Gobiernos Autónomos, los procesos de prevención, apoyo y mitigación de la gestión de riesgos, de manera especial en todas las fases de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, ya que en estos momentos si bien existen lineamientos para incluir la gestión de riesgos en los PDOT, estos son muy generales y no cumplen con las especificaciones que se requieren.- Por su parte, la Secretaría Nacional de Planificación, se encuentra igualmente diseñando la estrategia a seguir y comunicar para que los PDOT sean alineados con los objetivos y metas del nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, información que se aspira aprobar y notificar a todas las instancias en las próximas

semanas, para lo cual se está solicitando a la Presidencia de la República la emisión de un decreto presidencial que amplíe el plazo de actualización de los PDOT”;

Que, mediante Resolución Administrativa N° A-GADMCP-GB-472-2024 de fecha 23 agosto 2024, la máxima autoridad del cantón Playas resolvió levantar la suspensión de actividades del contrato de consultoría N° LCC-GADMCP-2023-001;

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Playas, provincia del Guayas, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del Cantón Playas, Provincia del Guayas;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, las potencialidades productivas y turísticas, así como el crecimiento ordenado y compacto de los asentamientos humanos del Cantón Playas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Que, es necesario que el Gobierno Municipal del Cantón Playas cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República; artículos 7, 54 literal e), 55 literales a) y b); 57 literal a), e), x); y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD;

EXPIDE:

**LA “ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y
APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN
PLAYAS, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y LA FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DE SUELO DEL CANTÓN PLAYAS”**

TÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I:

Reglas Generales

Artículo 1. - Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normativas que regulan el uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón Playas, tanto en áreas urbanas como rurales, conforme a los principios establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y demás normativa vigente.

Esta normativa tiene como finalidad garantizar un desarrollo territorial sostenible y equitativo, promoviendo el respeto al derecho de las personas a un hábitat seguro, saludable y funcional, y la protección del patrimonio natural y cultural del cantón. Además, regula los instrumentos de planificación y gestión del suelo, asegurando que las actuaciones territoriales se enmarquen en el interés público y en la sostenibilidad ambiental.

Artículo 2. - Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Playas, comprendiendo las áreas urbanas y rurales. Su cumplimiento es vinculante para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, que desarrollan actividades relacionadas con el uso, ocupación, aprovechamiento, planificación y gestión del suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común sobre los intereses particulares.

Artículo 3. - Fines. - La presente ordenanza tiene como fines principales:

- **Ordenamiento territorial sostenible:** Promover un desarrollo territorial equilibrado y sustentable, que articule las actividades humanas con las capacidades y limitaciones del territorio, respetando los derechos de la naturaleza y asegurando el bienestar de las presentes y futuras generaciones.

- **Garantizar el acceso equitativo:** Facilitar el acceso justo y equitativo a suelo urbanizado, vivienda digna, infraestructura y servicios básicos para todos los habitantes del cantón Playas, priorizando a los sectores vulnerables.
- **Preservación y protección ambiental:** Regular el uso del suelo para preservar y recuperar los ecosistemas estratégicos, las áreas protegidas, los recursos naturales y el patrimonio ambiental del cantón.
- **Control de la expansión urbana:** Prevenir y regular la expansión descontrolada del área urbana, promoviendo un desarrollo compacto y eficiente, que optimice el uso de la infraestructura y reduzca la especulación del suelo.
- **Fomento del desarrollo económico:** Estimular actividades económicas sostenibles que generen empleo y contribuyan al bienestar de la población, en armonía con el ordenamiento territorial y los recursos naturales.
- **Participación ciudadana:** Garantizar la inclusión activa de la ciudadanía en los procesos de planificación, gestión y control del uso y ocupación del suelo, promoviendo el fortalecimiento del tejido social y comunitario.

Artículo 4. - Principios Rectores. - La presente ordenanza se rige por los siguientes principios rectores, enmarcados en los objetivos del desarrollo territorial y del uso y gestión del suelo:

- **Sustentabilidad:** Garantizar que el uso y la ocupación del suelo se realicen en equilibrio con la protección del medio ambiente, el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales y la reducción del impacto ambiental.
- **Función social y ambiental de la propiedad:** Reconocer que el suelo debe cumplir una función social y ambiental, priorizando el interés colectivo sobre el particular, en armonía con los derechos de la naturaleza y los derechos humanos.
- **Equidad territorial:** Promover una distribución justa y equilibrada de los beneficios y cargas del desarrollo territorial entre los habitantes del cantón, atendiendo especialmente a las necesidades de los sectores vulnerables.
- **Prevención:** Adoptar medidas de prevención para evitar impactos negativos en el territorio, anticipando y mitigando riesgos asociados a fenómenos naturales o actividades humanas.
- **Participación ciudadana:** Asegurar la integración activa de la ciudadanía en los procesos de planificación, gestión y control territorial, fomentando la corresponsabilidad y la transparencia.

- **Eficiencia:** Optimizar el uso de recursos financieros, técnicos y humanos en la gestión del suelo y en la ejecución de los planes de desarrollo territorial.
- **Resiliencia:** Fomentar la capacidad del territorio para adaptarse y recuperarse ante cambios climáticos, riesgos naturales y presiones urbanísticas, garantizando un desarrollo seguro y sostenible.
- **Articulación interinstitucional:** Coordinar acciones entre los diferentes niveles de gobierno, instituciones públicas y privadas, y actores sociales, garantizando la coherencia en la gestión del suelo.

Artículo 5. - Definiciones. - Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el “*Anexo 1 glosario*”, que formará parte como documento habilitante de la presente ordenanza.

TÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I:

Instrumentos para el Ordenamiento Territorial

Artículo 6. - Del Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial en el cantón Playas se realizará de conformidad con los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) se estructura en función de los lineamientos estratégicos definidos en la normativa nacional y local, y se complementa con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y otros instrumentos técnicos y jurídicos, que permiten Implementar de manera efectiva la planificación territorial.

El ordenamiento territorial busca promover un desarrollo sostenible y equilibrado, garantizando el acceso justo y equitativo a los recursos del territorio, la protección de los ecosistemas estratégicos, la prevención de riesgos naturales y la promoción de actividades económicas en armonía con el medio ambiente y el bienestar social.

Artículo 7. - Ordenamiento a Nivel Local. - El ordenamiento territorial a nivel local en el cantón Playas se realiza mediante la implementación de los siguientes instrumentos:

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus planes complementarios, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus planes urbanísticos complementarios.

CAPÍTULO II:

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Artículo 8. - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Playas es el principal instrumento de planificación estratégica y gestión territorial a nivel cantonal. Su formulación, implementación, evaluación y actualización estarán sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento y las directrices nacionales de planificación territorial.

El PDOT tiene como finalidad orientar el desarrollo integral y sustentable del cantón, articulando políticas de desarrollo económico, social, ambiental y territorial y su elaboración tiene una visión hasta el año 2027.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Playas y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el *“Anexo 2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”*, de la presente Ordenanza.

Artículo 9. - Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Playas se estructura en función de los siguientes ejes estratégicos, los cuales orientan las políticas, programas y proyectos para garantizar un desarrollo territorial sostenible y equilibrado:

Y, concordante con la Planificación Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Playas, establece igualmente cinco ejes de trabajo que orientarán el accionar a desplegar por los actores del territorio para garantizar un ambiente de trabajo y progreso concertado.

Los objetivos son los enunciados que expresan los resultados esperados de la gestión de los gobiernos autónomos descentralizados en la solución de los problemas y aprovechamiento de las potencialidades identificadas para alcanzar la visión propuesta.

Estos objetivos deben considerar las competencias exclusivas y concurrentes, así como también facultades y funciones, por cuanto a través de ellos se marcan las pautas para la generación de políticas y acciones concretas del GAD.

- **Eje desarrollo social, incluyente con enfoque diferencial y seguridad pública**, orientado al componente socio cultural
- **Eje fortalecimiento de la economía**, componente económico productivo
- **Eje infraestructura para el desarrollo**, enfocado al componente de asentamientos humanos
- **Eje administración pública eficaz y participativa**, orientado al componente político institucional
- **Eje convivencia, derechos ciudadanos y gestión de riesgos**, con énfasis en el componente físico ambiental y de gestión de riesgos

Artículo 10. - Artículo 10: Visión. - El Gobierno Municipal de Playas al 2027, se constituye en un referente de buenas prácticas locales, al asumir en forma responsable sus competencias, atribuciones y funciones, posicionando al cantón como un territorio ordenado, seguro y saludable, con una administración activa, transparente e inclusiva, donde se fomenta el arte, la cultura, la empatía y resiliencia de su población para asumir sus riesgos y responsabilidades. Impulsando el turismo comunitario, resaltando la belleza y el calor humano de su gente, convirtiendo a nuestra capital cantonal en una ciudad turística, reconocida a nivel mundial por su gastronomía y sus hermosas y extensas playas.

Artículo 11. - Artículo 11: Contenidos de los Objetivos del PDOT. -

Eje desarrollo social, incluyente con enfoque diferencial y seguridad pública:

- Construir políticas de promoción, equidad e inclusión, impulsando la igualdad de derechos y la no discriminación de la ciudadanía, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y población vulnerable, promoviendo la reducción de los índices de desnutrición crónica infantil, embarazo adolescente y de pobreza por necesidades básicas insatisfechas.
- Fomentar la cultura, el arte, la música y las actividades deportivas y recreativas, para reducir los niveles de sedentarismo, prevenir enfermedades, promover hábitos de vida saludable y propiciar el rescate y la difusión de nuestro legado histórico y tradiciones.
- Promover acciones con el Concejo Cantonal de Seguridad, que fortalezcan los proyectos de videovigilancia, barrios seguros, apoyo y dotación de implementos para la fuerza pública y los agentes de control municipal, desarrollando además las políticas necesarias para la erradicación de la violencia de género e intrafamiliar.

Eje fortalecimiento de la economía:

- Mejorar los sistemas de cobros por tasas y servicios municipales para reinvertir esos recursos en obras y bienes para el cantón, estimulando un sistema económico local que permita generar empleo en la población para reducir las notables brechas de desigualdad económica existentes.

- Promover y aplicar normativas que fomenten el desarrollo de la agroindustria, el comercio, el eco turismo, el turismo comunitario y privilegien la participación de las organizaciones de la economía popular y solidaria, así como a los microemprendimientos y la agricultura familiar y de las comunas.
- Desarrollar capacitaciones y procesos normativos que fomenten e impulsen microemprendimientos con financiamiento público, privado o con fondos semilla provenientes de cooperación internacional no reembolsables que privilegien el empleo joven y combatan las brechas salariales de género.

Eje infraestructura para el desarrollo:

- Construir, ampliar y mantener la infraestructura de servicio público de agua de consumo humano, alcantarillado y saneamiento ambiental, así como la de regeneración urbana y de los espacios de áreas turísticas, recreación y deporte, privilegiando en los procesos la contratación de mano de obra local, fomentando el empleo de jóvenes, adultos y personas con discapacidad, apoyando la gestión de Hidro Playas E.P. en lo que sea legalmente procedente.
- Incrementar la construcción, mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura vial urbana para el desarrollo socio económico del cantón y gestionar la ampliación, atención y mantenimiento integral del sistema vial rural del Cantón Playas.
- Promover la ampliación de los servicios de interconexión satelital y de internet, a fin de mejorar la cobertura en el territorio y ampliar su gama de servicios en beneficio de la población urbana y rural del cantón para reducir la tasa de analfabetismo digital.

Eje administración pública eficaz y participativa:

- Garantizar una Administración eficiente, manteniendo y mejorando continuamente la infraestructura, el equipamiento institucional y los procesos de atención al ciudadano, con toma de decisiones socializadas y una continua capacitación de los servidores municipales.
- Promover e incorporar a la ciudadanía en la gestión de lo público, vinculando su participación en los procesos de interés y desarrollo de sus comunidades, transparentando al uso de los recursos públicos, validando y protegiendo sus derechos y propiciando una adecuada rendición de cuentas.

Eje convivencia, derechos ciudadanos y gestión de riesgos:

- Regular los asentamientos humanos consolidados generando un adecuado ordenamiento territorial, y dotando de servicios básicos a las poblaciones, a través de una planificación urbana, inclusiva e integral, que contemple la creación de áreas verdes y espacios recreativos de calidad, así como la implementación de proyectos de vivienda con pertinencia territorial.

- Impulsar el desarrollo de una cultura ambiental, manejando de manera acertada y eficiente los recursos naturales, generando políticas integrales de control y cuidado responsable de la fauna urbana y de los derechos de la naturaleza para promover el buen vivir.
- Fomentar en la ciudadanía la empatía y resiliencia como mecanismo para prevenir y mitigar los riesgos de desastres, a través de procesos de capacitación y fortalecimiento de las instituciones competentes.
- Desarrollar políticas públicas locales que garanticen el pleno goce de los derechos fundamentales de los ciudadanos, en particular, de aquellos que permiten proteger su integridad personal, sus derechos cívicos y el goce de sus bienes.

Artículo 12. - Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, a través de su Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El informe del monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

Artículo 13. - Aprobación Presupuestaria. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Playas deberá contar con la debida planificación presupuestaria para su gestión. La asignación de recursos deberá estar alineada con los objetivos estratégicos y las políticas de desarrollo territorial, asegurando la viabilidad financiera de las acciones establecidas en dicho instrumento.

De manera obligatoria, la planificación del presupuesto municipal y el Plan Anual y Multianual de Inversiones deberán observar los programas y proyectos establecidos en el PDOT, garantizando la asignación de recursos en cumplimiento de sus objetivos y metas.

Se priorizarán las inversiones orientadas a la reducción de riesgos, la dotación de infraestructura y servicios básicos, la protección del medio ambiente, la regeneración urbana y el fortalecimiento de los sistemas de movilidad y accesibilidad territorial.

Artículo 14. - De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes complementarios son instrumentos específicos de planificación que permiten detallar, desarrollar, complementar y ejecutar las estrategias territoriales establecidas en el PDOT.

Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Deberán estar alineados con las determinaciones del PDOT, sin contradecir sus disposiciones, y serán de carácter obligatorio y vinculante para la planificación territorial del cantón.

TÍTULO III: Plan de Uso y Gestión del Suelo

Capítulo I:

DEFINICIÓN

Artículo 15. - Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Es el plan complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se define y estructura el ordenamiento territorial, uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón Playas, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico, contantes en el *“Anexo 3 Plan de Uso y Gestión del Suelo”*

Capítulo II:

CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 16. - Clasificación del suelo. - Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Playas se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Playas y su delimitación se encuentra detallada en el *“Anexo 5.1. Clasificación del Suelo”*, de la presente ordenanza.

Artículo 17. - Suelo urbano del cantón Playas. - El suelo urbano del cantón Playas y su delimitación se encuentra detallada en el *“Anexo 4. Definición del Límite Urbano”* de la presente ordenanza.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de

soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 18. - Sub-clasificación del Suelo Urbano. - El suelo urbano del cantón Playas se sub-clasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

La sub-clasificación del suelo urbano se encuentra detallada en el *“Anexo 5.2. Sub-clasificación del Suelo Urbano”*, de la presente ordenanza.

Artículo 19. - Suelo Urbano Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 20. - Suelo Urbano no Consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 21. - Suelo Urbano de Protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, debe ser protegido, y en los cuales se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Artículo 22. - Clasificación del Suelo Rural. - El suelo rural en el cantón Playas se sub-clasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de expansión urbana, suelo rural de protección y suelo rural para aprovechamiento extractivo “no metálico”.

La sub-clasificación del suelo rural del cantón Playas se encuentra detallado en el *“Anexo 5.3. Sub-clasificación del Suelo Rural”*, de la presente Ordenanza.

Artículo 23. - Suelo Rural de Producción. - Es el suelo rural destinado a actividades artesanales, agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 24. - Suelo Rural de Expansión Urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la ley de la materia.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 25. - Suelo Rural de Protección. - suelo rural de protección es el que, por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, requiere medidas específicas de protección. Este suelo, para el Cantón Playas, comprende la delimitación de áreas protegidas, los sistemas hídricos, de conservación y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

El suelo rural de protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo.

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará lo que dicta la Constitución, la ley y demás normativa técnica aplicable.

Artículo 26. - Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo no Metálico. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo no metálico es aquel destinado a la explotación de recursos naturales no renovables, de acuerdo a la legislación nacional y local vigente, siempre garantizando la protección del medio ambiente y el respeto a los derechos de la naturaleza, en el marco del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El suelo rural para aprovechamiento extractivo no metálico se refiere a las áreas localizadas en suelo rural, en donde se puede realizar minería no metálica, principalmente de áridos y pétreos, y cuya regulación es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, de acuerdo a la ordenanza específica en materia.

Toda actividad extractiva deberá contar con los permisos y licencias ambientales correspondientes, otorgados por la autoridad nacional y local competente, asegurando la viabilidad técnica y ambiental del proyecto.

Las actividades extractivas deberán contemplar medidas de mitigación de impacto ambiental, restauración del área intervenida y prevención de afectaciones a cuerpos de agua, biodiversidad y comunidades cercanas.

Capítulo III:

Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos y Usos de Suelo

Sección 1a: Polígonos de Intervención Territorial

Artículo 27. - Polígonos de Intervención Territorial. - Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Para la aplicación de la presente ordenanza, serán considerados como Polígonos de intervención territorial los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.

Los polígonos de intervención territorial del cantón Playas se encuentran detallados en los anexos: “5.7.1. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción; 5.7.2. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana; 5.8.1. Polígonos de intervención territorial urbanos; 5.8.2. Ejes de aprovechamiento urbanístico; 5.8.3. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción industrial”; de la presente ordenanza”.

Sección 2a: Tratamientos para el Suelo Urbano y Rural

Artículo 28. - Tratamientos. - Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico

Con base a la clasificación y sub-clasificación del suelo cantonal, los tratamientos se encuentran asignados para cada polígono de intervención territorial.

La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural se indican en el “*Anexo 5.9. Tratamientos asignados al suelo rural*” y “*Anexo 5.10. Tratamientos asignados al suelo urbano*”, de la presente ordenanza.

Artículo 29. - De los Tratamientos para el Suelo Urbano y Rural. - Las definiciones orientadoras para la aplicación de los tratamientos urbanísticos son las dispuestas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, su reglamento y demás normativa aplicable.

Los tratamientos urbanísticos se asignarán de acuerdo con la clasificación y sub-clasificación del suelo de la siguiente manera:

Para suelo urbano consolidado, se aplicarán los tratamientos de:

Conservación: Para áreas con alto valor histórico, cultural, ambiental o urbanístico que requieren protección y preservación.

Sostenimiento: Para sectores con consolidación urbana que no requieren cambios significativos en su estructura ni densificación.

Renovación: Para zonas con deterioro físico o baja intensidad de uso que necesitan regeneración integral.

Para suelo urbano no consolidado, se aplicarán los tratamientos de:

Mejoramiento integral: Para asentamientos que requieren intervención en infraestructura, servicios básicos y mitigación de riesgos.

Consolidación: Para áreas que necesitan completar su proceso de urbanización con dotación de infraestructura y equipamiento.

Desarrollo: Para zonas sin urbanización previa que deben integrarse a la estructura urbana con todos los atributos necesarios.

Para suelo rural de expansión urbana, se aplicará el tratamiento de:

Desarrollo: Para áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con la dotación de sistemas públicos de soporte.

Para suelo urbano y rural de protección, se aplicarán los tratamientos de:

Conservación: Para zonas de valor ambiental, paisajístico o cultural que requieren protección y manejo especial.

Recuperación: Para áreas afectadas por deterioro ambiental o actividades antrópicas que deben ser restauradas.

Para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo, se aplicarán los tratamientos de:

Promoción productiva: Para fortalecer actividades agropecuarias, acuícolas, forestales y turísticas sostenibles.

Recuperación: Para áreas afectadas por actividades productivas que requieren restauración ambiental.

Mitigación: Para zonas de explotación extractiva donde se deben establecer medidas para minimizar los impactos.

Sección 3a: Usos de Suelo

Artículo 30. - Uso. - El uso del suelo en el cantón Playas es la destinación asignada a cada área en función de su clasificación y sub-clasificación, con el objetivo de regular y planificar el desarrollo territorial de manera ordenada y sostenible. Los usos del suelo se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y deben ser observados en todos los procesos de habilitación, ocupación y transformación del suelo. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 31. - Usos Generales a Nivel de Cantón. - Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales y el detalle de actividades constan en el “*Anexo 5.4. Asignación de Usos Generales a Nivel de Cantón*”, de la presente Ordenanza.

La determinación de usos generales para el cantón Playas se basará en:

- La estructura urbana y rural del cantón.
- La clasificación y sub-clasificación del suelo cantonal
- Las condiciones ambientales y la protección de ecosistemas estratégicos.
- La disponibilidad y capacidad de los sistemas de infraestructura y servicios.
- La actividad económica predominante en cada sector.
- La integración con las dinámicas de movilidad y accesibilidad.

Artículo 32. - Asignación de Usos Generales para el Cantón. - La asignación de usos generales en el cantón Playas se realiza conforme a la planificación territorial establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), considerando la vocación y capacidad del territorio, la infraestructura existente, la compatibilidad de actividades y el modelo de desarrollo territorial adoptado.

Los usos generales de suelo para el cantón Playas podrán ser los siguientes:

- a) **Uso Residencial Urbano o Rural:** Es el suelo destinado para vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

Residencial Rural de baja densidad: Vivienda unifamiliar rural dispersa y aislada en su tipología, compatible con equipamientos, comercio y servicio de escala barrial.

Residencial de baja densidad: Zonas con predominio de viviendas unifamiliares, con escasa presencia de actividades comerciales y equipamientos barriales.

Residencial de mediana densidad: Áreas que permiten actividades económicas, comerciales y de equipamientos de escala sectorial, con edificaciones multifamiliares de altura moderada.

Residencial de alta densidad: Sectores con mayor ocupación de suelo y edificabilidad, permitiendo actividades comerciales y equipamientos de escala sectorial.

b) Uso Equipamiento: Es el 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.

c) Uso Industrial: Suelos destinados a la actividad productiva, con diferentes niveles de impacto:

Industrial de bajo impacto: Talleres y pequeñas industrias compatibles con usos residenciales y comerciales.

Industrial de mediano impacto: Industrias que generan ruido, vibraciones u olores moderados, con restricciones en zonas residenciales.

Industrial de alto impacto: Actividades con emisiones significativas o requerimientos específicos de localización.

Industrial de alto riesgo: Industrias que manejan productos peligrosos con riesgo de incendio, explosión o contaminación.

d) Uso Agropecuario: Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Playas estos usos coexisten con asentamientos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica.

Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles.

Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia agraria.

- e) **Uso de Protección Ecológica:** Son las actividades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

En el cantón Playas, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Conservación y a las áreas de interés ambiental y paisajístico u otras áreas que por su valor natural deban ser conservadas y recuperadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- f) **Uso Forestal:** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies, forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso del suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad agraria nacional.
- g) **Uso Acuícola:** Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- h) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural:** Son áreas ocupadas por bienes muebles, inmuebles y arqueológicos que forman parte del legado histórico o mantienen valor patrimonial, por lo que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización, y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- i) **Uso Comercial y de Servicios:** Áreas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diversas escalas, ya sea en edificaciones independientes o en combinación con otros usos.
- j) **Uso Mixto:** Es el uso destinado al suelo con combinación de actividades residenciales, comerciales, servicios turísticos compatibles.
- k) **Uso Múltiple:** Es el uso destinado que se le da al suelo con combinación de actividades residenciales, comerciales, artesanales, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

- l) **Uso de Aprovechamiento Extractivo:** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- m) **Uso de protección de Riesgos:** Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 33. - Usos de Suelo Específicos. - Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Artículo 34. - Asignación de Usos de Suelo Específicos. - Los usos de suelo específicos principales, complementarios y restringidos para el cantón Playas, constan en el *“Anexo 5.5. Usos específicos suelo urbano”*, de la presente Ordenanza.

La asignación de usos de suelo específicos deberá realizarse considerando que, en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal. La Dirección de Control Municipal o quien haga sus veces en coordinación con la Dirección de Planificación será la encargada de dar cumplimiento al porcentaje establecido.

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y para el suelo rural, se encuentran asignados en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, y su detalle consta en el *“Anexo 6.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones”*, *“Anexo 6.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción”*, *“Anexo 6.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana”*, *“Anexo 6.4. Asignación de usos para suelo urbano”* y *“Anexo 6.5. Asignación de Usos para ejes de aprovechamiento urbanístico”*, de la presente Ordenanza.

Artículo 35. - Usos prohibidos. - Los usos de suelo no previstos en un ámbito y/o polígono de intervención territorial del cantón Playas, de la presente Ordenanza se entenderán como prohibidos. Los cambios en la asignación de usos específicos solo

podrán realizarse a través de una actualización del PUGS o mediante la aprobación de planes complementarios que justifiquen su modificación.

Artículo 36. - Actividades Incompatibles con los Usos de Suelo en el Área Urbana.

- Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana del cantón Playas son aquellas que generan impactos negativos en el entorno y en la calidad de vida de la población, afectando la funcionalidad de los usos predominantes en cada zona del territorio. Estas actividades no podrán ser autorizadas dentro de las áreas urbanas y, en caso de preexistencia, deberán sujetarse a procesos de reubicación conforme a la normativa que se expida para el efecto.

Se consideran incompatibles con los usos del suelo urbano las siguientes actividades:

- a) Actividades industriales de alto impacto y riesgo, tales como: Industrias catalogadas como peligrosas que producen, almacenan o utilizan explosivos; todo tipo de fábricas, unidades militares y las actividades que produzcan, almacenen sustancias radiactivas. Industrias que generen emisiones contaminantes, residuos peligrosos, ruido extremo o vibraciones de alta intensidad. Procesamiento de sustancias químicas peligrosas, explosivos o materiales radiactivos. Fundiciones, refinerías y plantas de tratamiento de hidrocarburos.
- b) Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
- c) Bodegas, depósitos de materiales tóxicos altamente inflamables o radiactivos, productoras, envasadoras de gases industriales y de locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo.
- d) Actividades extractivas de materiales áridos y pétreos, incluidas explotaciones mineras a cielo abierto o subterráneas, debido a su alto impacto en la infraestructura urbana, calidad del aire y estabilidad del suelo.
- e) Actividades con impacto ambiental severo en cuerpos de agua urbanos, tales como: Descargas industriales sin tratamiento a ríos, esteros o lagunas. Producción o almacenamiento de sustancias tóxicas en cercanías de fuentes de abastecimiento de agua potable.
- f) Actividades que generen conflictos con el uso residencial y de equipamientos urbanos, incluyendo: Terminales de carga pesada y patios de almacenamiento de mercancías peligrosas en zonas residenciales.
- g) Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m².
- h) Fundidoras cuyas instalaciones ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m². Se exceptúan las fundidoras de tipo artesanal.

El GAD Municipal de Playas, a través de los instrumentos de planificación territorial y de control normativo, establecerá medidas para la erradicación progresiva o mitigación de las actividades incompatibles preexistentes en el área urbana. Se implementarán procesos de reubicación fuera del límite urbano, en sectores apropiados, garantizando la adaptación de las actividades a zonas compatibles conforme al PUGS y los planes parciales que correspondan. Su construcción y funcionamiento deberán cumplir con las normas de seguridad establecidos por la institución correspondiente y se someterá al proceso de evaluación de impacto y medidas de mitigación de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 37.- Actividades Preexistentes. - Para efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por actividades preexistentes aquellas actividades industriales de mediano y alto impacto emplazadas y en funcionamiento en suelo urbano o rural con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Las actividades industriales de mediano y alto impacto emplazadas en suelo urbano con preexistencia a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza deberán sujetarse a un proceso integral de evaluación para su regularización y permanencia, el mismo que será llevado a cabo por la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, en coordinación con los entes sectoriales competentes.

Para la regularización de las actividades mencionadas, el Concejo Municipal emitirá una normativa específica en la cual se establecerán los procedimientos y condicionamientos requeridos para dicho efecto.

Aquellas actividades industriales preexistentes que no logren su regularización conforme a los condicionamientos y requerimientos establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas deberán acogerse obligatoriamente a un cronograma de relocalización hacia áreas permitidas para estos usos, específicamente en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) EP-09. El cronograma de relocalización no podrá exceder, en ningún caso, el plazo máximo de diez (10) años contados a partir de la aprobación del Plan Urbanístico Complementario del PIT EP-09, conforme a lo dispuesto en la Sección Sexta sobre el emplazamiento del uso industrial de la presente Ordenanza.

Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse o que no cumplan con los condicionamientos dispuestos por el GAD municipal para su regularización, deberán ser relocalizadas.

Sección 4a: De los Usos de Suelo en Áreas con Restricción por Protección

Artículo 38. - Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad Muy Alta a Movimientos en Masa. - En las áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta por movimientos en masa, detalladas en el ***“Anexo. 4.10.2. Amenazas por Movimientos en Masa”***, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Ecoturismo, turismo de aventura ,turismo de sol y playa (No implica construcción de infraestructura) Desarrollo de senderos naturales

Artículo 39. - Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad Alta por Movimientos en Masa. - En las áreas con amenaza de susceptibilidad alta por movimientos en masa, detallas en el **“Anexo. 4.10.2. Amenazas por Movimientos en Masa”**, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa. Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.

Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Ecoturismo (No implica construcción de infraestructura) Desarrollo de senderos naturales
ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

Artículo 40. - Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se realiza de la siguiente forma:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Protección ecosistémica o hídrica PE-01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa. Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área.

	Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo y turismo vivencial de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental
ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Equipamiento de recreación (EQUI-5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL: Parque Lineal de uso público EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques de Recreación Pasiva, de uso público.
Comercio en espacios abiertos y/o públicos COM-3B	CATEGORIA B.- Actividades de carácter itinerante o temporal. Ferias y espectáculos de carácter recreativo, lúdico, eventos tradicionales. Y otras actividades comerciales temporales. Únicamente se permitirá en el 50% de la parte exterior de margen ambiental

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Los lineamientos para su emplazamiento quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Artículo 41. - Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público del Resto del Suelo Rural. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público del resto del suelo rural, se realizará de la siguiente forma:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Protección ecosistémica o hídrica PE-01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa. Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido: Estas actividades estarán permitidas únicamente en el 50% de la parte externa de la margen de protección	
Uso sostenible (PE-04)	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales. Educación, participación y formación ambiental. Campamento Turístico.
ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores,

	observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Equipamiento de recreación (EQUI-5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL: Parque Lineal de uso público EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques de Recreación Pasiva, de uso público.

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural. Los lineamientos para su emplazamiento quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Artículo 42. - Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de protección de Playa. - La asignación de usos de suelo en franjas de protección de playa, se realizará de la siguiente forma:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Protección ecosistémica o hídrica PE-01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o movimientos en masa. Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido: Estas actividades estarán permitidas únicamente en el 25% de la parte externa de la margen de protección	
Uso sostenible (PE-04)	Producción agrícola sostenible.

	Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo y turismo de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales. Educación, participación y formación ambiental. Campamento Turístico. Venta de bebidas no alcohólicas.
ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)	Actividades de los guías, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Equipamiento de recreación (EQUI-5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL: Parque Lineal de uso público EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques de Recreación Pasiva, de uso público. Infraestructura para Malecón

Artículo 43. - Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en Líneas del Servicio de Energía Eléctrica. - La asignación de usos de suelo para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, se realizará de la siguiente forma:

Uso de Suelo	Actividades
Principal:	
Uso sostenible (PE-04)	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.
Restringido:	

Infraestructura	Parqueaderos
------------------------	--------------

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibiliten dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad a edificaciones determinadas en la norma técnica vigente, emitida por el ente competente en la materia.

Capítulo IV:

Estándares Urbanísticos

Artículo 44. - Estándares Urbanísticos. – Los estándares urbanísticos constituyen parámetros y criterios técnicos de cumplimiento obligatorio para garantizar la calidad del planeamiento y las actuaciones urbanísticas en el cantón Playas. Estos estándares se establecen como lineamientos mínimos aplicables a los planes urbanísticos complementarios, con el objetivo de regular la configuración y funcionalidad del espacio público, la infraestructura, los equipamientos y la previsión de suelo para vivienda de interés social, y establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable.

Artículo 45. - Estándares Urbanísticos en Planes Urbanísticos Complementarios. – En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, suelo urbano consolidado y no consolidado, de manera obligatoria se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público, vialidad y vivienda de interés social; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda o en porcentaje por área de suelo, de conformidad al “*Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo*”, de la presente Ordenanza.

Artículo 46. - Modificación de Estándares Urbanísticos. - Los estándares urbanísticos podrán ser modificados en los siguientes casos:

- a) Cuando las entidades sectoriales del gobierno central, de acuerdo con su competencia, formulen políticas públicas y estándares nacionales relativos al ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obras públicas, equipamiento de salud, de educación, entre otras.
- b) En caso de que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo determine nuevos parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanística.

c) Cuando se realice una evaluación de los estándares urbanísticos, y se determine la necesidad de modificarlos de acuerdo con la realidad del cantón y la planificación territorial.

Artículo 47. - Aprobación para la Modificación de Estándares Urbanísticos. - Para aprobar la modificación de estándares urbanísticos la Dirección General de Planificación Territorial o quien haga sus veces, deberá elaborar un informe técnico que justifique tal modificación. Este informe se sustentará en lo señalado en el artículo precedente.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento de la Comisión de Planificación y Desarrollo Estratégico para su informe que será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Artículo 48. - Variación del Tamaño del Área Mínima para Equipamiento. - El tamaño del área mínima para equipamiento definido en el *“Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo”*, de la presente Ordenanza, podrá variar cuando el GAD Municipal en coordinación con las entidades sectoriales del Gobierno Central, determinen la necesidad de realizar una variación del tamaño del área para emplazar un equipamiento de salud, educación, seguridad y bienestar social; o cuando, el GAD Municipal a través de la Dirección General de Planificación Territorial o quien haga sus veces, justifique la necesidad de establecer la redefinición de un tamaño de área de suelo para el emplazamiento de equipamientos de recreación, aprovisionamiento, cultura, bienestar social, seguridad, transporte, administración y gestión, e infraestructura, en el marco de sus competencias.

Artículo 49. - Aprobación para la Variación del Área Mínima para Equipamiento. - Para la aprobación de la variación del tamaño del área mínima para el emplazamiento de un equipamiento, conforme lo establecido en el artículo que antecede, se deberá contar con un informe técnico de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces que justifique la modificación de la variación de dicha área.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento de la Comisión del Concejo Cantonal pertinente para su informe que será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Capítulo V:

Ocupación del Suelo

Artículo 50. - Ocupación del Suelo. - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas.

La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo y los Planes Parciales, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías, alturas y edificabilidad; conforme a lo establecido en la ley y la presente Ordenanza.

Sección 1a. Edificabilidad en Suelo Urbano

Artículo 51. - Edificabilidad para Suelo Urbano. - La edificabilidad en el suelo urbano del cantón Playas se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida a cada predio dentro de los polígonos de intervención territorial (PIT), de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y en la normativa urbanística vigente.

La asignación de edificabilidad se realizará considerando los siguientes criterios:

Densidad y ocupación del suelo: Se definirán coeficientes máximos de ocupación del suelo (COS) y coeficientes de ocupación total (COST) en función del uso del suelo y la intensidad de aprovechamiento permitida en cada PIT.

Edificabilidad básica: Corresponde a la capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación por parte del propietario y se aplicará de manera general a todas las áreas urbanas, conforme a las normas del PUGS.

La edificabilidad básica en el cantón Playas se define por el número de pisos, estableciendo una altura de cuatro (4) pisos, como edificabilidad básica, es decir, sin necesidad de aplicar instrumentos de gestión del suelo adicionales, o contraprestación por parte del propietario.

Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima se aplicará sobre los rangos de predios cuyo aprovechamiento edificatorio sea igual o mayor a los cinco pisos y su cálculo será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

Para edificaciones que superen los cuatro (4) pisos, se aplicarán los instrumentos de gestión del suelo, específicamente la concesión onerosa de derechos, conforme a lo dispuesto en el PUGS y la normativa vigente.

La edificabilidad máxima, cuando sea aplicable, estará determinada en cada Polígono de Intervención Territorial, de acuerdo con los lineamientos urbanísticos, condiciones de infraestructura y movilidad, y el modelo territorial adoptado.

Altura de las edificaciones: Se establecerán límites de altura en función del ancho de las vías, la infraestructura disponible y la capacidad del territorio para soportar la densificación.

Instrumentos de gestión del suelo: En los sectores donde se requiera optimizar el uso del suelo, se podrán aplicar mecanismos de transferencia de derechos de edificabilidad, reparto de cargas y beneficios y concesión onerosa de derechos.

El GAD Municipal de Playas será responsable de la regulación, aplicación y control de la edificabilidad, garantizando su coherencia con el modelo territorial del cantón y su cumplimiento en función de los objetivos del PUGS y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). La modificación de los coeficientes o rangos de edificabilidad solo podrá realizarse mediante la actualización del PUGS o la aprobación de un Plan Parcial.

Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo.

Sección 2a. Determinantes Generales de Ocupación

Artículo 52. - Tamaño de Lote y Frente Mínimo. - Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Artículo 53. - Relación Frente-Fondo del Lote. - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo rural, la relación máxima frente-fondo será 1:4.

Artículo 54. - Retiro Frontal, Lateral y Posterior. - Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

Los retiros frontales en suelo urbano deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- Se deberá incorporar y conservar obligatoriamente el área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:

a) En todos los predios el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante, podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

2.- Se permitirá excepcionalmente el uso de retiros frontales para los servicios categorizados como turísticos y no turísticos, de alimentos y bebidas; cuando se cumplan de manera concurrente las siguientes condiciones:

a) No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. En forma excepcional, se puede implementar un cerramiento de vidrio o desmontable.

b) Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.

- c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retractiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 50% del retiro frontal.
- d) No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 50% del área, la cual deberá ser área verde.
- e) Se prohíbe el uso del retiro frontal para la preparación de alimentos
- f) Se deberá realizar el pago definido en la norma que se expida para el efecto.

Artículo 55. - Cambio o ajuste del Retiro Frontal. - Los retiros frontales podrán ser ajustado en suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.

Artículo 56. - Consideraciones Adicionales de Retiros en Suelo Urbano. - Los retiros en suelo urbano estarán sujetos a las siguientes consideraciones adicionales:

- a) **Retiros Posteriores:** Se permitirá la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, debiendo cumplir con un pozo de luz para iluminación y ventilación de mínimo 3m por 3m. Se deberá cumplir obligatoriamente con las normas arquitectónicas para habitabilidad.
- b) **Retiros Posteriores:** Será obligatorio el retiro posterior a partir del segundo piso.
- c) **Retiros Laterales:** En suelo urbano los retiros laterales se acogerán a lo dispuesto en las disposiciones específicas establecidas en los polígonos de intervención territorial.
- d) Se podrá ocupar los retiros laterales para el emplazamiento de escaleras de emergencia, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza. Para el proyecto definitivo se deberá contar con la aprobación del respectivo estudio por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 57. - Retiro frontal hacia vías no planificadas o caminos vecinales. - Cuando existan vías no planificadas o caminos vecinales en suelo urbano, el retiro frontal para la implantación de la nueva edificación será de once (11) metros medidos desde el eje de la vía o camino vecinal.

El cerramiento podrá colocarse a seis (6) metros medidos desde el eje de la vía o camino vecinal y será obligatoriamente de carácter provisional.

Artículo 58. - Altura. - Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estará determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de hasta 3,80 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el siguiente piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,80 metros lineales.

La altura máxima de la edificación será igual a la multiplicación del número de pisos permitido en el PIT por la dimensión establecida en el presente artículo y será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada. Para el caso del suelo rural la medida será realizada desde el nivel natural del terreno, incluido para el caso de terrenos con pendientes.

Artículo 59. - Altura en Pendientes. - Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima permitida estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Se deberá dar tratamiento obligatorio a los paramentos lateral y posterior, que sean a fines con los terminados de la propia edificación, al igual que sus cerramientos.

Artículo 60. - De la Altura para Otros Elementos Constructivos e Instalaciones. - En los polígonos de intervención territorial del suelo urbano; sobre el piso final de la edificación; se podrá colocar instalaciones de gas centralizado, tanques de agua, cabina de ascensor, paneles solares, antenas, equipos mecánicos y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismas que no podrán superar la altura máxima de 3 metros. Se exceptúan de lo dispuesto en el presente artículo los que de manera expresa tengan restricción que consta en los respectivos polígonos de intervención territorial de la presente ordenanza.

Estos elementos deberán retranquearse de manera que no generen impactos negativos en la imagen urbana, la seguridad estructural. En edificaciones con altura superior a tres (3) pisos, se deberá mantener un retranqueo mínimo de tres (3) metros desde el borde de la azotea. Se deberá evitar la exposición de estos elementos, con el objetivo de mejorar la imagen urbana de la ciudad.

Artículo 61. - Sección de Vía Mínima para Altura Máxima. - Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) En vías de sección menor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos.
- b) Para las vías de sección igual o mayor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres pisos.
- c) Para las vías de sección igual o mayor a 10 metros, se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos.
- d) Para las vías de sección igual o mayor a 12 metros, se permitirá la construcción de edificaciones hasta diez pisos.
- e) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta doce pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 12 metros.
- f) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta dieciocho pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 14 metros.
- g) Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección; cuyo acceso deberá ser por una calzada de sección no menor a 6 metros, y garantizarse las condiciones de accesibilidad.
- h) Para el caso de los ejes de aprovechamiento urbanístico con frente a la playa, con o sin vía de por medio, se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el respectivo eje cumpliendo con las determinantes específicas del PIT.

Artículo 62. - Subsuelos y Sótanos. - Los subsuelos y sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los subsuelos y sótanos podrán sobresalir como máximo 90 cm del nivel de la vereda, para lo cual, se deberá garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel.

Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo de la edificabilidad.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías colindantes se encuentren construidas en su totalidad; caso contrario, no se podrá ocupar el retiro.

La altura mínima de los subsuelos será de 2,20 metros, medidos de piso a cielo raso.

Artículo 63. - De los Adosamientos. - Los adosamientos se permitirán de acuerdo con lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos podrán ser accesibles para lo cual deberán de manera obligatoria incorporar vegetación y/o zonas de áreas verdes permeables en mínimo el 50% del área, adicionalmente deberán cumplir con lo dispuesto en las normas de arquitectura y urbanismo.

En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento.

Se prohíbe los adosamientos en suelo rural, el emplazamiento de las edificaciones será de tipo aislado, observando los retiros establecidos en el respectivo polígono de intervención territorial.

En caso de predios que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces.

Artículo 64. - Implantación. - Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial, establecidas para cada rango de edificabilidad.

Los tipos de implantación podrán ser continua con o sin retiro frontal, con portal, pareada o aislada.

Para las edificaciones de cinco (5) o más pisos, serán aisladas pudiendo adosarse en sus primeras plantas de acuerdo con lo establecido en cada PIT.

Artículo 65. - Condiciones para el Cambio del Tipo de Implantación. - Las condiciones para el cambio del tipo de implantación son las siguientes:

- a) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas.
- b) La edificación se podrá adaptar a la implantación predominante en el tramo, cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes con dos o más frentes, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los tramos de la manzana, y la edificación podrá acogerse a la implantación predominante en el tramo correspondiente.

Artículo 66. - Predios Interiores. - En el suelo urbano para predios interiores preexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros de ancho, o para aquellos que no sea posible la entrada y salida vehicular en doble sentido, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar.
- b) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más buhardilla
- d) Se deberá cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Los demás retiros serán de mínimo 3 metros.
- e) No se podrá fraccionar.

Artículo 67. - Predios Urbanos con Forma Irregular. - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para un respectivo rango de altura establecido en el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del rango del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

En caso de predios con dimensiones o formas que dificulten su aprovechamiento, los propietarios deberán acogerse a procesos de regularización o reestructuración parcelaria, de acuerdo con los mecanismos definidos en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Se garantizará que los predios irregulares mantengan una accesibilidad adecuada, evitando el bloqueo de servidumbres de paso, áreas de cesión pública o elementos estructurantes de la movilidad.

Sección 3a. Determinantes Adicionales de Ocupación en Suelo Rural

Artículo 68. - Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural. - Los retiros frontal, lateral y posterior en suelo rural del cantón Playas son de cumplimiento obligatorio y se establecen en función de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), garantizando la adecuada planificación del territorio y la armonización con el entorno rural.

Artículo 69. - Retiro frontal. - Los retiros frontales en suelo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Para edificaciones en vías planificadas, el retiro frontal mínimo será de 5 metros, medidos a partir de la línea de fábrica o derecho de vía en los casos que correspondan.
- b) Para edificaciones en vías no planificadas, el retiro frontal mínimo será de 11 metros desde el eje de la vía.
- c) El área del retiro frontal deberá conservarse como zona verde para contribuir al paisaje rural. En el caso de predios con frentes iguales o mayores a 12 metros, se podrá destinar hasta máximo 6 metros del frente para estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
- d) En predios con frentes inferiores a 12 metros, al menos el 50% del frente deberá ser destinado a área verde, y el resto podrá utilizarse para accesos y estacionamientos.
- e) Se deberá respetar los derechos de vía establecidos por la autoridad competente en materia de vialidad y aquellos determinados en esta ordenanza.
- f) Toda construcción deberá observar las restricciones de uso y ocupación en suelos afectados por infraestructura vial u obra pública, riesgos naturales, protección ambiental o servidumbres de utilidad pública.

Artículo 70. - Retiro laterales y posteriores. - En suelo rural, el retiro lateral y posterior será de al menos 5 metros.

Artículo 71. - Normativa para cerramientos:

- a) En predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura, utilizando setos vivos o rejas que permitan la integración visual entre los espacios públicos y privados. La altura máxima de los cerramientos será de 3 metros.
- b) En predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos serán de carácter provisional y deberán estar conformados por elementos vegetales o materiales que se integren visualmente al paisaje.
- c) Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura, incorporando elementos vegetales o materiales que permitan la integración con el entorno.

Artículo 72. - Cálculo del Coeficiente de Ocupación de Suelo en Predios Emplazados en Múltiples Polígonos de Intervención Territorial. - En los casos en que un predio se encuentre emplazado en más de un Polígono de Intervención Territorial (PIT), el cálculo del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se realizará de manera independiente para cada porción del predio correspondiente a cada PIT,

en función de las disposiciones normativas y los parámetros urbanísticos, aplicable a cada zona.

El coeficiente resultante para cada porción no podrá ser trasladado, acumulado ni redistribuido en otras áreas del predio que pertenezcan a un PIT distinto.

Artículo 73. - Autorización para Construcción en Suelo Rural. - La autorización para construcciones en suelo rural estará condicionada a los estudios de riesgos existentes en la jurisdicción. En ausencia de estudios específicos, se deberá utilizar la cartografía oficial en materia de riesgos emitida por la autoridad competente a nivel nacional.

Se permitirá la edificación únicamente en zonas categorizadas como de nivel sin amenaza o de bajo riesgo. Para el resto de niveles de riesgo, se aplicarán las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

La ejecución de obras y procesos de fraccionamiento en suelo rural estará sujeta al cumplimiento de los determinantes de uso y ocupación del suelo, así como de las afectaciones definidas en la normativa vigente, debiendo obtener la autorización expresa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas.

Artículo 74. - Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural. –

1) Autorización de proyectos de gran escala:

La implantación de equipamientos e infraestructuras públicas de escala nacional, zonal, regional o cantonal, así como toda intervención futura que conlleve un cambio sustancial en la dinámica de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras en suelo rural, requerirá la presentación de un plan complementario por parte de la entidad responsable del proyecto. Dicho plan deberá justificar la compatibilidad de la propuesta con el PDOT y PUGS y, de ser el caso, los planes urbanísticos complementarios vigentes.

2) Informe de factibilidad para escalas barriales o comunales:

En los predios destinados a equipamientos o infraestructuras públicas de escala barrial o comunal que no cumplan los determinantes de ocupación establecidos para el polígono de intervención territorial correspondiente, Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, emitirá un informe de factibilidad de implantación. Este informe será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución y, de aprobarse, viabilizará la ejecución del proyecto conforme a los parámetros técnicos, ambientales y urbanísticos aplicables.

Artículo 75. - Altura Máxima en suelo rural. – En suelo rural de producción, para la edificación destinada a usos de equipamiento, usos de apoyo a la producción y

usos restringidos, se permitirá una altura máxima de doce (12) metros, medidos desde el nivel natural del suelo hasta la parte más alta de la estructura.

Artículo 76. - Incremento de Altura para Usos de Apoyo a la Producción y Usos Restringidos. - En caso de requerir una altura superior a la establecida en el artículo anterior, el propietario o promotor del proyecto podrá presentar una solicitud de incremento a la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, acompañada de la siguiente documentación mínima:

- a) Justificación Técnica: Explicación detallada sobre la naturaleza del proyecto, su funcionalidad y la necesidad de una altura mayor.
- b) Diagrama de Producción o Actividad: Representación de las etapas o procesos productivos que fundamentan la altura propuesta.
- c) Distribución en Planta: Planos que evidencien la localización y la organización espacial de las instalaciones o procesos dentro de la edificación.
- d) Estudio de Integración Paisajística: Análisis del impacto visual y ambiental de la edificación, que incluye propuestas de mitigación o medidas de recuperación paisajística cuando fuere necesario.

Emisión del Informe de Factibilidad

Una vez revisada la solicitud, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces emitirá el respectivo informe de factibilidad, en el cual podrá:

- a) Recomendar la aprobación de la altura requerida.
- b) Establecer medidas de mitigación y/o compensación socioambiental o paisajística, en caso de ser necesario.
- c) Disponer la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, esta ordenanza y demás normativa aplicable.

Coordinación Interinstitucional

De considerar pertinente, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces requerirá los informes o autorizaciones de otras entidades competentes en materia ambiental, de gestión de riesgos, entre otras, a fin de asegurar la coherencia con los lineamientos sectoriales y la normativa nacional y local vigente.

Responsabilidades y Sanciones

El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo o de los condicionamientos establecidos en el informe de factibilidad, acarreará la clausura de la actividad y las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones legales que, por la vía civil, penal o de otra índole puedan ejercerse en atención a la gravedad de la infracción.

Sección 4a. Determinantes Especiales

Artículo 77. - Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Urbano que no Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial. - Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes ubicados en suelo urbano que, debido a su conformación o dimensiones, no cumplan con los mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial aplicable, bajo las siguientes determinantes y condiciones especiales:

a) Altura de la Edificación: La altura máxima será de dos (2) pisos, admitiéndose buhardillas en los términos definidos en esta Ordenanza.

Cuando los predios colindantes presenten edificaciones superiores a dos pisos, el propietario podrá solicitar una mayor altura, para lo cual deberá presentar un análisis de integración con el tramo edificado, que justifique la coherencia volumétrica y morfológica con el entorno inmediato.

b) Culatas: Las culatas visibles desde el espacio público deberán tener un tratamiento estético y constructivo adecuado para evitar el deterioro visual o paisajístico del entorno.

c) Retiros Mínimos: Serán obligatorios los retiros mínimos establecidos para el tipo de implantación definido en el polígono de intervención territorial correspondiente.

d) Tipología predominante: Dependiendo de la tipología constructiva predominante en el tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología para armonizar con las edificaciones preexistentes.

e) Normas de Arquitectura: Las áreas mínimas y las condiciones de iluminación y ventilación natural de los espacios habitables y no habitables deberán cumplir la normativa arquitectónica y urbanística vigente.

f) Frente a Vía Pública: El predio debe tener frente a una vía pública apertura debidamente o existente, sin que se considere como tales las vías planificadas, pero aún no ejecutadas.

g) Servicios Básicos: El predio deberá contar, al menos, con la factibilidad de dotación de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios básicos determinados por la normativa local.

h) Estudio de Aprovechamiento e Integración: El interesado presentará un estudio técnico que justifique las alternativas de aprovechamiento del predio, asegurando la integración de la futura edificación al tramo construido circundante y garantizando adecuadas condiciones de habitabilidad.

Bajo ningún concepto se permitirá el fraccionamiento o división de estos predios.

Cuando los predios no cumplan con las condiciones descritas en este artículo, podrán aplicarse los instrumentos de gestión y de intervención de la morfología urbana previstas en la presente ordenanza y en la ley en materia, a fin de obtener la superficie o características mínimas requeridas en el correspondiente polígono de intervención territorial.

Quedan excluidos de los efectos de este artículo los predios ubicados en suelo urbano de protección o en zonas con condiciones especiales de ocupación por riesgo no mitigable, los cuales se regirán por las disposiciones específicas de la presente Ordenanza.

Artículo 78. - Predios en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial. - Se prohíbe toda construcción o edificación en los predios que no cumplan con la superficie mínima o el frente mínimo establecidos en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable. En tales casos, los propietarios deberán regularizar la situación del predio mediante los instrumentos de gestión del suelo correspondientes, antes de proceder con cualquier actuación constructiva.

Artículo 79. - Vías no Planificadas y caminos vecinales en suelo urbano. - De existir interés en transformar en vía planificada, una vía no planificada o camino vecinal en suelo urbano, los propietarios frentistas, de común acuerdo, podrán presentar una propuesta de trazado vial a la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces. De considerarla viable, esta podrá ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su respectiva aprobación.

Sección 5a. Condiciones generales para la edificación de predios con pendientes

Artículo 80. - Pendientes Topográficas. – Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes topográficas Tipo 1 menores al 30% en suelo urbano y rural.
- b) Pendientes topográficas Tipo 2 mayores al 30% en suelo urbano y rural.

Artículo 81. - Rectificación de información topográfica. - En caso de que la información municipal sobre el porcentaje de pendiente presente errores, el propietario podrá solicitar su rectificación. Para ello deberá presentar el respectivo levantamiento topográfico, firmado por el profesional responsable, a fin de sustentar de forma técnica la modificación de los registros correspondientes. No podrán acogerse al presente artículo los levantamientos realizados posterior a un desbanque o movimiento de tierra no autorizado por la municipalidad. Para este caso aplicará las sanciones administrativas que correspondan en normativa aplicable, sin perjuicio de su remediación.

Artículo 82. - Pendientes Tipo 1 (menores al 30%). -

- a) Se permitirá la ejecución de movimientos de tierra u otras obras de ingeniería, urbanización y construcción de edificaciones en predios con pendientes inferiores al treinta por ciento (30%), siempre que se cumplan las regulaciones en materia de riesgos, medio ambiente, afectaciones y demás normativa técnica aplicable, para lo cual se deberá contar con autorización previa de la Unidad de Control de Construcciones, de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien hace sus veces.
- b) Para ello, los propietarios o promotores deberán presentar un estudio técnico que justifique la estabilidad del terreno, la seguridad de las obras y la protección de las infraestructuras públicas.
- c) Se exceptúan del presente artículo aquellas intervenciones que cuenten con aprobación municipal de un proyecto arquitectónico que dentro del movimiento de tierras los cortes o taludes que se generen no superen el 1.5 metros de altura.

Artículo 83. - Pendientes Tipo 2 (mayores al 30%). -

- a) Por regla general, se prohíbe la urbanización, edificación y movimientos de tierra en suelo urbano y rural con pendientes superiores al treinta por ciento (30%).
- b) Se exceptúan las intervenciones específicas destinadas exclusivamente a la mitigación o estabilización de riesgos geológicos y aquellas contempladas como excepciones en la presente ordenanza.

Artículo 84. - Excepción para Movimientos de Tierra en Pendientes Tipo 2 en Suelo Urbano. -

- a) De manera excepcional, se podrá autorizar la ejecución de movimientos de tierra en predios ubicados en suelo urbano con pendientes entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%).

- b) Para ello, se requerirá contar con informe favorable de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal, previo informe de la unidad competente en gestión de riesgos, conforme a la normativa aplicable.
- c) El interesado deberá presentar un estudio técnico que avale la factibilidad y seguridad del proyecto, garantizando la estabilidad del terreno, la protección de los inmuebles y la mitigación de potenciales impactos ambientales.
- d) La construcción de subsuelos en cualquier zona se sujetará a los mismos requisitos y procedimientos descritos en este artículo, exigiéndose un estudio técnico que garantice la estabilidad de las estructuras y la protección de las infraestructuras públicas.

Los propietarios y profesionales que diseñan, supervisan o ejecutan los proyectos serán responsables administrativa, civil y penalmente por los daños o perjuicios derivados del incumplimiento de los requisitos técnicos o de las condiciones impuestas por la autoridad competente.

Artículo 85. - Zonas de Alta o Muy Alta Susceptibilidad a Movimientos en Masa.

- No se permitirá la realización de movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masa, o cuando la intervención ponga en riesgo la vida de las personas o bienes materiales. Se exceptúan aquellas intervenciones destinadas exclusivamente a la mitigación o estabilización de dichos riesgos, conforme lo determine la autoridad competente.

Artículo 86. - Condiciones Generales para la Edificación en Pendientes Topográficas menores al 30% (Tipo 1).

– Toda edificación en suelo urbano con pendiente topográfica menor al 30% (Tipo 1) deberá sujetarse a los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, especialmente en lo relativo a estudios geotécnicos y estructurales que garanticen la estabilidad de la edificación y la seguridad de sus ocupantes, y observar las siguientes condiciones:

- a) Queda prohibida toda excavación o corte que modifique la topografía original del terreno sin haber obtenido previamente las autorizaciones establecidas en la normativa local y las disposiciones del artículo anterior.
- b) Cuando la edificación requiera la construcción de obras de infraestructura de saneamiento o accesibilidad que atraviesen áreas con amenazas por fenómenos de remoción en masa, ajenas al propio proyecto, se deberán elaborar estudios técnicos adicionales que demuestren la estabilidad de las nuevas obras. El costo de dichas intervenciones no se imputará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- c) En ningún caso se permitirán obras que reduzcan el margen de protección o provoquen el taponamiento o relleno de ríos, esteros, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, así como la modificación del cauce natural,

embaulamientos o alteraciones de afloramientos de agua. Se prohíbe la construcción sobre embaulamientos, para lo cual se deberá respetar el margen de protección establecido en la presente ordenanza.

- d) Los propietarios, profesionales que elaboran los estudios y los ejecutores de la obra serán solidariamente responsables en el ámbito administrativo, civil y penal por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, de conformidad con las leyes vigentes.

Sección 6a. Emplazamiento del Uso Industrial

Artículo 87. - Suelo Calificado con Uso Industrial que Requiere Plan Urbanístico Complementario. – El PIT-EP-09 es suelo calificado con uso industrial de mediano y alto impacto y requiere de un plan urbanístico complementario para su habilitación, que deberá observar el proceso dispuesto en el componente urbanístico constante en el *“Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo”*, así como la LOOTUGS, su reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 88. - Condiciones Generales para el Emplazamiento de Actividades Industriales de Mediano y Alto Impacto. - Para el emplazamiento de actividades industriales de mediano y alto impacto (Tipo C y D), que se emplacen en el suelo calificado con uso industrial, se atenderán las siguientes condiciones generales:

- a) Toda iniciativa industrial de mediano y alto impacto que se pretenda implantar en suelo calificado para uso industrial deberá, antes de su ejecución, realizar un proceso de socialización con los habitantes del área de influencia directa. Este proceso se llevará a cabo de forma participativa, transparente y con la adecuada convocatoria, a fin de informar y recabar observaciones y sugerencias de la comunidad.
- b) En el proyecto industrial, el perímetro o polígono destinado a la actividad deberá contar con un área de amortiguamiento arborizada de al menos quince (15) metros de ancho a lo largo de su límite. En ningún caso la superficie destinada a esta franja de protección podrá ser inferior al quince por ciento (15%) del área total del predio. Esta área cumplirá la función de mitigar posibles efectos negativos sobre el paisaje, el entorno y la comunidad vecina.
- c) El promotor del proyecto deberá garantizar los accesos necesarios, conforme determinen los estudios de movilidad y tráfico requeridos para el tipo específico de actividad industrial. En caso de no contar con estos accesos, el titular estará obligado a incorporar las obras de infraestructura a su cargo, de modo que la actividad cuente con vías y servicios adecuados.
- d) El titular de la actividad industrial presentará un plan de mitigación y compensación que detalle las medidas necesarias para minimizar y/o resarcir

los impactos sociales, económicos y ambientales derivados de la operación industrial. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal supervisará el cumplimiento de estas medidas, promoviendo procesos participativos y justos que permitan conciliar los requerimientos de las partes durante toda la etapa de implantación y funcionamiento de la industria.

- e) El titular del proyecto presentará además los informes y estudios adicionales que, de manera motivada, determine la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces para cada caso, incluyendo la documentación de tipo ambiental, urbanístico, de gestión de riesgos y demás que se establezca en la normativa vigente y en la presente Ordenanza.

Artículo 89. - Determinantes Adicionales de Uso y Ocupación para Suelo Calificado con Uso de Producción Industrial. – Para el uso y ocupación de suelo calificado con uso industrial, se deberán cumplir con las siguientes determinantes adicionales:

- a) En el caso de actividades industriales de mediano y alto impacto, las edificaciones deberán ubicarse de forma aislada dentro de su respectivo terreno.
- b) Para actividades industriales de bajo impacto o de carácter artesanal, se admitirá una implantación continua o adosada, siempre que no exista manipulación de sustancias químicas, riesgo de explosión, vibración; de presentarse tales condiciones de riesgo, se exigirá una ocupación aislada.
- c) Cada polígono, área industrial o empresa específica deberá conducir sus efluentes o descargas al sistema público de alcantarillado, cumpliendo con las condiciones de pretratamiento que establezcan los estudios técnicos y la normativa ambiental vigente. Los costos derivados del diseño, construcción e implementación de la infraestructura necesaria para el tratamiento y conducción de dichos efluentes serán asumidos en su totalidad por el promotor o titular de la actividad industrial.

Capítulo VI:

Afectaciones y Restricciones

Artículo 90. - Afectaciones. - Las afectaciones constituyen limitaciones o restricciones que inciden en la autorización de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, motivadas por las condiciones propias del predio, incluida su vocación productiva, ambiental o de protección. Su determinación se basará en la normativa vigente y los instrumentos de planificación territorial que, en cada caso, definan los usos y la ocupación permitidos.

Artículo 91. - Tipos de Afectaciones. - Para la ocupación del suelo se contemplan dos clases de afectaciones:

- a) Afectaciones por obra o interés público
- b) Restricciones por protección.

Artículo 92. - Afectaciones por Obra o Interés Público. - Se consideran afectaciones por obra o interés público aquellas que implican la destinación de suelo para proyectos de equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras actuaciones de interés social, las cuales generan una restricción en el uso y edificabilidad del predio.

Dichas afectaciones serán indemnizables y deberán sujetarse a la declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de aplicar los instrumentos de gestión del suelo o mecanismos de financiamiento establecidos en la normativa vigente. Este proceso se llevará a cabo conforme a la planificación y evaluación realizadas por el GAD Municipal de Playas. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 93. - Restricciones por Protección. - Las afectaciones o restricciones por protección limitan el uso y la ocupación del suelo con el fin de salvaguardar la vida humana, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, y preservar el funcionamiento adecuado de infraestructuras públicas como canales o líneas de transmisión eléctrica, entre otros. Su delimitación se fundamenta en la normativa vigente, en la presente Ordenanza y en los estudios realizados por el GAD Municipal de Playas.

Artículo 94. - Sub-clasificación de las Restricciones por Protección. - Las Afectaciones o Restricciones por protección se clasifican en:

- a) Amenazas por Movimientos en Masa. *Anexo 4.10.2*
- b) Susceptibilidad a Inundación. *Anexo 4.10.3*
- c) Franjas o márgenes de protección de playa, ríos, esteros, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.
- d) Franjas de protección de playas de mar. *Anexo 4.10.4*
- e) Franja de protección para el Área Nacional De Recreación Playas De Villamil. *Anexo 4.10.5*
- f) Franjas de protección por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.
- g) Derecho de vía. *Anexo 4.10.6*

- h) Franjas de servidumbre en líneas de transmisión de energía eléctrica.
- i) Área de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura. *Anexo 4.10.7*

La imposición de estas afectaciones o restricciones no conlleva la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado, ni supone la declaratoria de utilidad pública ni indemnización, dado que el propietario conserva la titularidad de su predio, sujeto a las limitaciones de uso que impongan las circunstancias de protección, conforme a la presente ordenanza.

Artículo 95. - Afectación o Restricción para las Áreas con Amenazas por Movimientos en Masa. - En las áreas cuyo nivel de susceptibilidad por amenazas por movimientos en masa sea clasificado como alto, muy alto o riesgo no mitigable, queda prohibido el emplazamiento de asentamientos humanos. En consecuencia, únicamente estarán permitidas las actividades establecidas en los artículos 37 y 38 de esta Ordenanza, o aquellas destinadas a mitigación y estabilización de riesgos, según la normativa aplicable.

Artículo 96. - Criterios de Manejo para las Áreas con Amenazas por Movimientos en Masa. – Las intervenciones en predios y obras ubicadas en áreas con amenazas por movimientos en masa se sujetarán a lo dispuesto en el régimen general y transitorio de la presente Ordenanza, observando las siguientes disposiciones:

Obras de infraestructura pública existentes (susceptibilidad muy alta y alta)

- a) Cuando una obra de infraestructura pública se ubique en zona clasificada con susceptibilidad muy alta o alta y presente problemas de inestabilidad del terreno, la entidad responsable de dicha infraestructura deberá elaborar los estudios y ejecutar las acciones necesarias para salvaguardarla.

Edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad alta y muy alta

- b) En zonas con susceptibilidad alta, se admiten únicamente obras menores de mantenimiento en edificaciones existentes que cuenten con permiso de construcción y no presenten patologías que comprometan su seguridad estructural.
- c) En zonas con susceptibilidad muy alta se prohíbe toda intervención constructiva en edificaciones existentes.

Zonas de susceptibilidad media (ocupación condicionada)

- d) Se considerarán las normas de ocupación fijadas en cada Polígono de Intervención Territorial, en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes.

- e) Todo interesado deberá elaborar estudios geotécnicos puntuales, cuyos lineamientos serán determinados por la Unidad de Gestión de Riesgos, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y en base a las recomendaciones de los estudios técnicos previos.

Zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza

- f) Para obra nueva o ampliaciones, se exigirá el cumplimiento de los estudios requeridos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, según corresponda.

Artículo 97. - Actualización y recategorización de áreas. - Las áreas restringidas por amenazas por movimientos en masa pueden ser actualizadas o recategorizadas mediante estudios geotécnicos de detalle, que incluyan exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, parámetros geomecánicos y factores de seguridad por corte, entre otros, de conformidad con la normativa técnica vigente y las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

Tales estudios podrán ser elaborados de manera particular, delimitando un polígono de estudio establecido conjuntamente por las Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal y la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

Los profesionales que elaboren los estudios, así como quienes ejecuten los trabajos, serán responsables administrativa, civil y penalmente por la veracidad y eficacia de la información presentada y por la correcta realización de las obras, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 98. - Actividades antrópicas de riesgo. - Si la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces detecta actividades antrópicas que pongan en peligro la vida o integridad de las personas y bienes, y que generen fenómenos de remoción de masas o alteraciones topográficas o hidráulicas sin observar la normativa aplicable, podrá disponer la realización de estudios complementarios de restauración, restitución, mitigación o estabilización, con ejecución obligatoria a cargo del responsable de la actividad y/o propietario.

La Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces en coordinación con otras direcciones del GADMP definirá los estudios necesarios para minimizar el impacto ambiental y paisajístico.

La Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces aplicará estas disposiciones al emitir las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales que hubiere lugar.

Los profesionales que elaboren los estudios, así como quienes ejecuten los trabajos, serán responsables administrativa, civil y penalmente por la veracidad y eficacia de la información presentada y por la correcta realización de las obras, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 99. - Susceptibilidad de Inundación. - La amenaza de inundación constituye una limitación al uso y ocupación del suelo en función de la Planificación Hídrica Nacional, la cual considera un período de retorno de cien (100) años como nivel de prevención para el cantón.

El mapa de susceptibilidad a inundación consignado en el **“Anexo 4.10.3 Susceptibilidad a Inundación”** tiene carácter referencial, que orientará la planificación urbana y sus medidas de mitigación, así como, la priorización de estudios en las áreas urbanas consolidadas que requieran medidas estructurales para mitigar el riesgo de inundación. Se exceptúan las áreas tipificadas como “áreas inundables”; en estas, la habilitación del suelo para cualquier proyecto de urbanización o edificación quedará supeditada a la presentación de estudios técnicos específicos que incorporen, de ser necesario, las obras estructurales de mitigación que el propietario deberá ejecutar antes de la obtención de la licencia de construcción o la que haga sus veces.

Toda inversión pública en zonas con amenaza de inundación requerirá de estudios de detalle, además de la implementación de obras de mitigación cuando sea pertinente. Dichos estudios se regirán por los términos de referencia que emita la entidad competente, en concordancia con la normativa técnica vigente.

Artículo 100. - Franjas o Márgenes de Protección de Playas, Ríos, Esteros, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público. - Las franjas o márgenes de protección de playas, ríos, quebradas, cuerpos de agua y demás elementos de dominio hídrico público se consideran zonas de servicios ambientales y barreras de seguridad frente a la amenaza de inundación. En dichos sectores se prohíbe la implantación de asentamientos humanos, salvo aquellos usos o actividades previstos en los artículos 39, 40 y 41 de la presente Ordenanza.

Artículo 101. - Delimitación de la Franja de Protección. - La franja de protección se determinará a partir del borde superior de la cota máxima de inundación correspondiente a la corriente natural o elemento hídrico o según los estudios técnicos que en cada caso determine la autoridad competente.

Artículo 102. - Dimensiones de las Márgenes de Protección de Playas, Ríos, Esteros, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público. - Salvo lo exceptuado o establecido en norma específica de la presente ordenanza, las dimensiones mínimas de las franjas o márgenes de protección, medidas desde los bordes superiores de la cota máxima de inundación de la corriente natural, serán las siguientes:

Categoría	Margen de Protección Mínima (m)
Playas de mar	100
Río Principal	50
Río Secundario	30

Quebradas (canalizadas o no)	15
Esteros Principales	30
Esteros Secundarios	15
Lagunas naturales, esteros	100
Reservorios de agua	15

Las intervenciones dentro de estas franjas quedarán sujetas a las limitaciones y procedimientos establecidos en la normativa nacional y local aplicable.

Artículo 103. - Franjas o Márgenes de Protección de Playas de mar. - Las franjas o márgenes de protección de playas de mar se encuentran definidas en el “*Anexo 4.10.4: Franjas de Protección de playas de mar*” de la presente Ordenanza.

Para aquellas zonas de playa no incluidas en la delimitación señalada en el párrafo anterior, regirá una franja de protección de cien (100) metros medidos desde la línea de máxima creciente de la marea de la corriente regular. A partir de dicha franja, se aplicará el retiro frontal establecido en el polígono de intervención territorial correspondiente.

Artículo 104. - Restricciones para Franjas de Afectación por Canales de Captación de Agua, Canales de Conducción de Agua para Consumo Humano, Canales de Riego y Acequias. - Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica son aquellas en las que se limitan el uso y la ocupación del suelo para preservar la integridad, el mantenimiento y la seguridad de canales de captación y conducción de agua para consumo humano o de riego, canales de riego y acequias naturales.

Para las franjas de afectación, para los diferentes canales de captación y conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación y se establece una margen de 7.5 metros medidos desde el eje.

Artículo 105. - Afectaciones o Restricciones por Franjas de Servidumbre en Líneas del Servicio de Energía Eléctrica. - Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo que dispone la Agencia de Regulación y Control de Electricidad en la Resolución ARCONEL N°018-2018, “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”, tal como se detalla en el Cuadro 6.2.2.

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
Hasta 69 KV	16 m	8 m
138 KV	20 m	10 m

230 KV	30 m	15 m
500 KV	60 m	30

Dentro de la franja de protección está prohibido el emplazamiento de edificaciones de cualquier tipo.

Para el despacho de trámites en predios con restricción por estas franjas, deberá presentarse el levantamiento topográfico donde conste el eje de la línea eléctrica y la proyección de las franjas.

Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, en donde las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de protección establecida, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad a edificaciones, que dispone la entidad competente.

Artículo 106. - Afectaciones o restricción por Derecho de Vía. – El derecho de vía es una franja de terreno destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de carreteras determinada por la autoridad competente. Esta área asegura que las obras necesarias para el desarrollo de infraestructuras puedan ejecutarse y mantenerse sin interferencias, garantizando el beneficio colectivo.

Para el cantón Playas, se establece el derecho de vía, considerando el Reglamento de la Ley Orgánica de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, en donde en su Art. 44 dispone: *“De manera general el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. En casos particulares de vías de mayor importancia o tipo de vías establecidas en el Capítulo II del Título I de este reglamento, se emitirá el acto administrativo que determine el derecho de vía según las especificaciones técnicas y la necesidad de la obra”*. Sin embargo, en el tramo de la vía a Data se deberá mantener un retiro adicional de 6 metros para la construcción.

Para la vía marginal a la playa, paralela a la vía a Data, se establece un derecho de vía de 9 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 10 metros.

Para la Vía a Posorja se establece un derecho de vía de 50 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 5 metros.

Para la Vía a Engabao, a excepción de los tramos en los que atraviesa el suelo urbano, se establece un derecho de vía de 25 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 5 metros.

Para la Vía a El Morro, a excepción de los tramos en los que atraviesa el suelo urbano, se establece un derecho de vía de 25 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 5 metros.

Para la Vía propuesta, que conecta la Terminal Terrestre con la vía a Engabao, se establece un derecho de vía de 25 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 5 metros.

El derecho de vía en red vial estatal, provincial y local se encuentran definidas en el **“Anexo 4.10.5: Derecho de vía”** de la presente Ordenanza.

Artículo 107. - Restricciones para Áreas de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura. – Las restricciones para las franjas de protección o amortiguamiento para equipamiento se encuentran definidas en el **“Anexo: 4.10.7 Área de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura”** de la presente ordenanza.

Se prohíbe el fraccionamiento de estas áreas.

Capítulo VII:

De la Habilitación del Suelo

Sección 1a. Habilitación

Artículo 108. - Habilitación. - La habilitación consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y posterior edificación. Tal proceso conlleva el cumplimiento obligatorio de las cargas y determinaciones impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo que resulten aplicables. En todo caso, la habilitación constituirá un requisito previo e indispensable para la obtención de los permisos o autorizaciones de construcción.

Artículo 109. - Determinantes para la Habilitación del Suelo para la Edificación.

- Las determinantes urbanísticas que rigen la habilitación del suelo para fines de edificación se encuentran definidas, de manera específica, en el correspondiente polígono de intervención territorial, en los planes parciales y en la normativa vigente aplicable.

La autorización para edificar se otorgará únicamente sobre aquellos suelos que hayan cumplido de forma plena con los procedimientos y condiciones de habilitación establecidos en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios.

Cualquier actuación urbanística que incumpla esta disposición será objeto de las sanciones administrativas o legales que correspondan, sin perjuicio de otras responsabilidades.

Artículo 110. - Jerarquía para la Aplicación Normativa de las Determinantes de Aprovechamiento Urbanístico. - Para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) y la aplicación de los determinantes de uso y ocupación del suelo, se deberá observar la siguiente jerarquía normativa:

- a) **Afectaciones por obra o interés público:** Tendrán prioridad absoluta. En los predios afectados por este tipo de determinación, se restringirá el aprovechamiento urbanístico exclusivamente en el porcentaje de suelo que esté afectado por dicha afectación.
- b) **Afectaciones por protección:** Se deberá verificar de forma integral todas las restricciones derivadas de factores ambientales, de riesgo o infraestructura pública, que condicionen o limiten el uso y ocupación del suelo conforme a lo establecido en la presente ordenanza, previo a la emisión de las determinantes urbanísticas dispuestas en el correspondiente PIT.
- c) **Ejes de aprovechamiento urbanístico:** Una vez consideradas las afectaciones anteriores, prevalecerá y se aplicarán los determinantes generales establecidos en los ejes de aprovechamiento urbanístico para la emisión del IPRUS.
- d) **Determinantes de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT):** Finalmente, se aplicarán las normas específicas contenidas en cada PIT, que regulan la ocupación, edificabilidad, implantación y demás parámetros urbanísticos prediales.

El orden aquí establecido es de aplicación obligatoria y secuencial para asegurar la correcta asignación normativa de los derechos de edificación y uso del suelo.

Artículo 111. - Régimen de Aplicación del Aprovechamiento Urbanístico en Territorios Comunales. - En los territorios comunales del cantón Playas, las disposiciones normativas referentes al aprovechamiento urbanístico establecido en la presente Ordenanza, particularmente aquel contenido en las fichas normativas respecto al lote mínimo tendrá carácter referencial.

La aplicación de dicha normativa será observada por las asambleas comunales, quienes, en el marco de su autonomía colectiva reconocida constitucionalmente, serán las responsables de definir el uso y usufructo del suelo comunal, observando lo citado en el párrafo Anterior, garantizando que las decisiones adoptadas se enmarquen en principios de equidad, sustentabilidad, respeto al entorno y armonía con el modelo territorial del cantón.

Artículo 112. - De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación. - La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y los informes sobre las determinantes de cada predio corresponderá al Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas. La aprobación de fraccionamientos del suelo se efectuará de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 113. - Autorización para Habilitación por Fases. - Cuando la construcción de edificaciones requiera la ejecución de obras específicas, según lo dispuesto en los artículos 81 y 83 de esta Ordenanza, la habilitación del suelo se realizará en fases, atendiendo al siguiente procedimiento:

- a) El titular de la obra deberá ejecutar primero las obras requeridas de infraestructura y/o mitigación que hayan sido determinadas en los estudios técnicos.
- b) Una vez concluidas dichas obras, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, verificarán y certificarán el cumplimiento de las mismas.
- c) Acreditado el cumplimiento de la fase anterior, se podrá solicitar el permiso de construcción y la autorización para continuar con la construcción de la edificación, de conformidad con la normativa y los instrumentos de planificación vigentes.
- d) El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo o la ejecución de obras en contravención a las determinantes previstas será objeto de sanciones administrativas y responsabilidades que correspondan, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 114. - Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. – El “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo” o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística” constituye el instrumento de información fundamental para la habilitación del suelo y la posterior edificación. Es el resultado de aplicar las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial, reuniendo las regulaciones urbanísticas mínimas y los usos del suelo permitidos o restringidos para un predio en particular.

Sección 2a. De los Fraccionamientos y Reestructuraciones

Artículo 115. - Habilitación y/o Fraccionamientos del Suelo. - En el cantón Playas, se permitirá la ejecución de obras civiles, de infraestructura y la aprobación de fraccionamientos del suelo únicamente cuando se cumplan plenamente las determinantes de uso y ocupación del suelo establecidos en los polígonos de intervención territorial, así como las afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable en materia.

Artículo 116. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos en el cantón. – Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los notarios y el registrador de la propiedad, para la suscripción e inscripción de escrituras de fraccionamiento, deberán exigir las autorizaciones del GAD municipal del cantón Playas.
- b) En los procesos de partición judicial de inmuebles, notificada la municipalidad con la demanda, el Concejo Cantonal emitirá el respectivo informe favorable o no favorable. Si no existiera tal informe al momento de efectuarse la partición, esta será nula.
- c) En la partición extrajudicial, los interesados deberán solicitar la autorización a la municipalidad por medio de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, sin la cual no podrá otorgarse la partición. Este procedimiento observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como los procedimientos de contribución o cesión previstos en la normativa vigente.
- d) Para realizar fraccionamientos o constituir bajo el régimen de propiedad horizontal, se requerirá el acceso por una vía pública de al menos ocho (8) metros de ancho, o vías planificadas de seis (6) metros, conforme la normativa aplicable.
- e) No se podrán fraccionar bosques, humedales u otras áreas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley.
- f) Se prohíbe el fraccionamiento en áreas que presenten un riesgo o susceptibilidad alto no mitigable a fenómenos de inestabilidad, movimientos en masa o que formen parte de zonas de dominio hídrico público o captaciones de agua.
- g) Cuando la Dirección General de Control Municipal tome conocimiento de presuntos fraccionamientos irregulares mediante la comercialización de lotes o parcelas, deberán, sin perjuicio de emprender las acciones civiles o administrativas que correspondan, poner el caso en conocimiento de la Fiscalía General del Estado a efectos de iniciar las acciones penales pertinentes.
- h) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los sitios arqueológicos y paleontológicos, tanto en suelo urbano como rural.
- i) Tampoco serán fraccionables los predios o edificaciones patrimoniales, ya sea en suelo urbano o rural. Se exceptúan de esta prohibición aquellos predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes del Polígono de Intervención Territorial (PIT) en el que se ubiquen.

- j) En todo caso, la ejecución de fraccionamientos en suelo urbano o rural deberá ajustarse a las determinantes establecidas en los respectivos polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico, así como cumplir con los parámetros exigidos en la normativa urbanística y ambiental vigente.

Artículo 117. - Fraccionamientos en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana. – Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá considerar lo siguiente:

- a) En los procesos de fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, el propietario o promotor deberá garantizar el acceso a los nuevos predios resultantes, así como la dotación de infraestructura básica como red vial, agua potable, alcantarillado, entre otros.
- b) Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, en los términos que establece la ley.
- c) Si el predio cuenta con acceso por una vía planificada y aprobada, pero aún no abierta conforme a los procesos legales, además de cumplir con la obligación mencionada en los literales a) y b) del presente artículo, el propietario asumirá las cargas y contribuciones establecidas en la planificación urbana para la apertura de dicha vía. La apertura vial, en todo caso, deberá sujetarse a los requisitos y procedimientos dispuestos por la normativa correspondiente.
- d) Cuando el fraccionamiento contemple la apertura de vías adicionales, el propietario estará obligado a costear y ejecutar las obras de infraestructura (movimiento de tierras, pavimentación, dotación de servicios básicos) asociadas a la nueva vía. Para ello, deberá presentar los estudios a las empresas o entidades competentes en la prestación de servicios públicos y obtener su aprobación, así como constituir las garantías necesarias que respalden la correcta ejecución de los trabajos.
- e) Si los predios resultantes del fraccionamiento lindan con vías públicas ya consolidadas, las entidades prestadoras de servicios públicos determinarán la forma en que los propietarios deberán contribuir para las obras existentes o pendientes de ejecución, en conformidad con la normativa vigente.
- f) Será posible reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento previamente aprobado, de acuerdo con el procedimiento establecido por el GAD municipal de Playas. La solicitud se tramitará ante la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, sin que dicha aprobación genere gravamen adicional. No se podrá fraccionar en más lotes de los que ingresan al proceso de reestructura parcelaria. Se considerarán las

determinaciones urbanísticas y las cargas establecidas previamente, así como cualquier normativa aplicable a la reorganización parcelaria.

- g) En todos los procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, será obligatoria la cesión de suelo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de acuerdo con las disposiciones legales y las ordenanzas vigentes. Tal cesión se integrará al patrimonio municipal en la forma y condiciones que establezca la normativa urbanística local.

Artículo 118. - Fraccionamientos en Suelo Rural. – Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:

- a) Cuando el fraccionamiento de un predio en suelo rural se realice sin cumplir la cesión obligatoria establecida en la ley, los nuevos predios resultantes solo podrán destinarse a cultivos o explotación agropecuaria. Tales lotes no serán susceptibles de urbanización ni lotización para uso residencial, industrial o de otra naturaleza distinta a la agroproductiva.
- b) En los casos de fraccionamiento de tierras rurales que provengan de adjudicaciones estatales, será obligatorio, además de cumplir con los lineamientos de esta Ordenanza, contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la normativa sectorial correspondiente.

Sección 3a. Aprobaciones de Proyectos

Artículo 119. - Aprobación de Proyectos Arquitectónicos. – Una vez obtenido el “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)” o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística”, el propietario del predio, por medio de un profesional de la arquitectura, deberá presentar ante la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, el proyecto arquitectónico correspondiente.

El proyecto deberá ajustarse a las determinantes urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

La aprobación del proyecto arquitectónico tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de su emisión. Una vez expirado dicho plazo, se requerirá la actualización o renovación del proyecto de ser pertinente, de conformidad con la normativa local aplicable.

Artículo 120. - Permiso de Edificación. Los propietarios de suelo urbano o rural podrán edificar en sus predios siempre que cumplan con el lote mínimo exigido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente y las regulaciones establecidas en esta Ordenanza o en sus instrumentos urbanísticos complementarios.

Además, deberán sujetarse a las determinantes adicionales señaladas en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística”.

Se exceptúan de la exigencia del lote mínimo aquellos predios preexistentes que cumplan las condiciones y procedimientos establecidos en esta Ordenanza, en cuyo caso podrán edificar conforme a las determinantes especiales aplicables.

El permiso de edificación tendrá una validez de un (1) año contado a partir de la fecha de su emisión. Cumplido este plazo, se requerirá un nuevo permiso o la renovación correspondiente, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 121. - Aprobación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico y Proyecto Definitivo. – Previo a la aprobación del proyecto definitivo, el propietario o promotor deberá presentar un anteproyecto arquitectónico ante la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces. La aprobación del anteproyecto, que deberá consignar los parámetros generales de la propuesta y su conformidad con las determinantes urbanísticas y ambientales, tendrá carácter vinculante para continuar con el proceso de aprobación definitiva.

Para la aprobación final del proyecto, se requerirán los estudios técnicos complementarios (estructurales, sanitarios, eléctricos, ambientales, impacto a la movilidad, entre otros) que sean exigidos por la normativa local o por la autoridad competente, a fin de verificar la viabilidad y seguridad de la obra.

Una vez aprobado el anteproyecto y reunidos los estudios requeridos, el proyecto urbano arquitectónico definitivo se someterá a la aprobación de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o quien haga sus veces, para la aprobación definitiva.

Artículo 122. - Consideraciones adicionales para la Edificación. – Adicionalmente para la edificación en el cantón Playas se deberá observar lo siguiente:

- a) En las zonas clasificadas con grado medio o bajo de riesgo, quienes deseen edificar deberán presentar estudios de detalle que sigan los lineamientos del órgano competente en materia de riesgos, a fin de garantizar la seguridad de la obra y su entorno.
- b) Las intervenciones sobre bienes de valor patrimonial o arqueológico, así como en sus radios de influencia, deberán ajustarse a los requisitos establecidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, según corresponda.
- c) Los permisos de construcción para remodelación y ampliación estarán sujetos al cumplimiento estricto de la normativa urbanística dispuesta en la presente ordenanza.

- d) En suelo rural, las normas establecidas en la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones no se aplicarán a construcciones que hubieran contado anteriormente con el permiso administrativo correspondiente. Estas edificaciones deberán mantener las características de ocupación originales, pudiendo reconstruirse o remodelarse previa autorización de la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces.

Artículo 123. - Control y Verificación de la Habitabilidad. – La Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, ejercerá la supervisión y control periódicos durante el proceso de construcción, a fin de garantizar que la obra en ejecución cumpla con las condiciones de habitabilidad, seguridad y calidad constructiva exigidas por la normativa vigente.

En caso de verificar incumplimientos durante las inspecciones realizadas, las autoridades competentes podrán disponer inmediatamente las medidas correctivas, sancionatorias o precautelares que correspondan, conforme a la normativa urbanística aplicable.

Concluida la edificación, se presumirá que cumple con las condiciones de habitabilidad y no se requerirá permiso ni certificado adicional para otorgar escrituras públicas ni para su inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo los casos en los que la ley disponga expresamente para estos efectos.

Sección 4a. Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 124. - Propiedad Horizontal. - La Propiedad Horizontal es un régimen especial de dominio, aplicable a inmuebles edificados o conjuntos inmobiliarios, mediante el cual coexisten áreas exclusivas y bienes comunes indivisibles. Este régimen se sujetará estrictamente a las condiciones y procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa vigente sobre la materia.

Artículo 125. - Condiciones para Edificaciones en Régimen de Propiedad Horizontal. - La aplicación del régimen de propiedad horizontal en inmuebles edificados o conjuntos inmobiliarios está condicionada al cumplimiento de las determinantes urbanísticas establecidas para cada polígono de intervención territorial (PIT) donde se emplace el proyecto, así como a la asunción de las cargas urbanísticas en materia de vialidad, infraestructura básica y áreas verdes definidas en esta Ordenanza y en la normativa aplicable.

Previo a la constitución de la propiedad horizontal, será requisito indispensable contar con la aprobación de los respectivos planos arquitectónicos y las autorizaciones emitidas por la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, según lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 126. - Declaratoria de Propiedad Horizontal y sus Modificaciones. - La declaratoria de propiedad horizontal y cualquier modificación posterior serán autorizadas por la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces. Para tal efecto, los interesados deberán presentar la solicitud correspondiente acompañada de la documentación exigida por la normativa aplicable y cumplir con las determinantes urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza.

Toda autorización estará condicionada al cumplimiento de las determinantes de uso, ocupación y cargas urbanísticas establecidas en los respectivos polígonos de intervención territorial, así como a lo previsto en el ordenamiento jurídico nacional vigente en la materia.

Artículo 127. - Densidad de Vivienda. - La densidad máxima de vivienda por hectárea permitida en proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal será la establecida en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

Cuando la aplicación de la densidad establecida en el PIT genere cifras decimales, podrá ajustarse al número entero inmediato superior, siempre que este ajuste no supere en más del diez por ciento (10%) la densidad máxima establecida en el PIT para el rango del lote correspondiente.

Se exceptúan de esta posibilidad de ajuste aquellos predios ubicados en áreas sujetas a susceptibilidad media y baja a movimientos en masa, inundaciones, o áreas sujetas a restricciones ambientales especiales, según lo determinado en esta Ordenanza y sus anexos técnicos correspondientes.

Para el cálculo de la densidad máxima de vivienda para un determinado predio, este se realizará tomando como base para el cálculo el área útil urbanizable.

Artículo 128. - Accesibilidad en Proyectos de Propiedad Horizontal. - Se prohíbe la aprobación de proyectos bajo régimen de propiedad horizontal en suelo urbano, cuando no se garantice su accesibilidad desde vías públicas debidamente aperturadas con una sección mínima de ocho (8) metros.

En casos excepcionales, podrá autorizarse el emplazamiento de proyectos bajo régimen de propiedad horizontal con acceso desde vías públicas planificadas cuya sección vial sea de seis (6) metros, únicamente para aquellos proyectos que no excedan de diez (10) unidades de vivienda, siempre que dicha vía conste expresamente aprobada en los instrumentos de planificación vigentes por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Se prohíbe la aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios frente a caminos vecinales

Artículo 129. - Condiciones para la Accesibilidad y Circulación en Proyectos de Propiedad Horizontal. - Todo proyecto en régimen de propiedad horizontal en suelo

urbano deberá garantizar, como requisito obligatorio para su aprobación, una adecuada accesibilidad desde la vía pública y la dotación efectiva de infraestructura básica que incluya agua potable, saneamiento y energía eléctrica proveniente de la red pública, conforme lo determinen las entidades competentes.

La accesibilidad y circulación interna vehicular y peatonal en proyectos bajo régimen de propiedad horizontal deberá cumplir con las siguientes determinantes según el número de unidades de vivienda unifamiliar del proyecto:

- e) Proyectos con hasta dos unidades de vivienda, deberán garantizar una sección mínima de 3,50 metros para circulación vehicular hasta el punto de estacionamiento de cada vivienda.
- f) Proyectos de tres (3) hasta diez (10) unidades unifamiliares de vivienda, deberán garantizar una sección mínima para circulación vehicular de 3,60 metros en un solo sentido, acompañada obligatoriamente de una acera para circulación peatonal con ancho mínimo de 1,20 metros.
- g) Proyectos con circulación vehicular en doble sentido, Cuando el proyecto contemple vías internas para circulación vehicular de ingreso y salida, la sección mínima será de 6,00 metros. Adicionalmente, se exigirá, una acera peatonal con ancho mínimo de 1,20 metros cuando exista un solo frente de servicio; o dos aceras peatonales con ancho mínimo de 1,20 metros cada una, cuando existan dos frentes de servicio. En todo caso, se deberá implementar un área para maniobras o retorno que garantice condiciones adecuadas de seguridad vial y peatonal.
- h) Queda expresamente prohibido utilizar para estacionamiento las secciones mínimas establecidas para circulación vehicular. Si se requiere la implementación de espacios para parqueaderos junto a estas áreas, se deberá incorporar un carril adicional con ancho mínimo de 2,50 metros, destinado exclusivamente a dicho fin.

Capítulo VIII:

Vivienda de Interés Social

Artículo 130. - Proyectos de Viviendas de Interés Social. - Los proyectos de vivienda de interés social tienen por objeto garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna, inclusiva, diversificada, asequible y dotada con todos los servicios básicos esenciales como agua potable, saneamiento, energía eléctrica, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad, sostenibilidad y calidad urbanística. Están destinados prioritariamente a grupos de atención prioritaria, población en situación

de pobreza, vulnerabilidad y hogares con ingresos medios y bajos que requieren vivienda digna.

Para la aprobación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social se deberán observar de manera obligatoria las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente Ordenanza y demás normativa técnica vigente. Los proyectos deberán contar con infraestructura básica suficiente como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y cumplir con los estándares urbanísticos relativos a accesibilidad, espacio público, equipamientos comunitarios, áreas verdes, seguridad y calidad constructiva.

La implantación de proyectos de vivienda de interés social deberá cumplir obligatoriamente con las condiciones generales de habilitación del suelo establecidas en esta Ordenanza. No obstante, se exceptúa del cumplimiento del área mínima de lote exigida en los Polígonos de Intervención Territorial, pudiendo aplicarse en su lugar las condiciones específicas para el lote mínimo establecido en la presente Ordenanza exclusivamente para vivienda de interés social de gestión pública.

Artículo 131. - Condiciones para la Implantación de Proyectos de Vivienda de Interés Social. – La implantación de proyectos de vivienda de interés social se permitirá prioritariamente en suelo urbano consolidado y no consolidado. También se permitirá su emplazamiento en suelo rural de expansión urbana, para lo cual, de manera obligatoria, previo a su emplazamiento se deberá elaborar y aprobar un plan parcial específico.

En el suelo rural de expansión urbana, la ejecución de estos proyectos requerirá obligatoriamente la elaboración y aprobación previa de un Plan Parcial, el cual deberá garantizar la incorporación del área a urbanizar con el modelo territorial definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, optimizando el aprovechamiento de equipamientos comunitarios, infraestructuras de soporte y servicios básicos existentes o proyectados.

Los proyectos deberán ajustarse a las determinantes establecidas en los instrumentos complementarios de planificación vigentes, garantizando su adecuada articulación con la estructura macro de movilidad, servicios públicos y equipamientos del cantón.

Artículo 132. - Vivienda de Interés Social en Terreno Propio en Suelo Rural. - En predios preexistentes ubicados en suelo rural de producción que no cumplan con el área mínima de lote definida en el polígono de intervención territorial correspondiente, podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas de interés social en terreno propio, exclusivamente bajo las siguientes condiciones:

- a) La excepción será aplicable únicamente a los hogares que pertenezcan a los segmentos uno (1) y dos (2) de la clasificación establecida en la normativa nacional vigente en materia de vivienda de interés social, y que cumplan con

los criterios técnicos de elegibilidad, priorización y asignación determinados por la autoridad competente.

- b) La vivienda a construir deberá garantizar condiciones mínimas y adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, salubridad y seguridad estructural, en estricto cumplimiento de la normativa técnica aplicable.
- c) Solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar en cada predio, sin posibilidad de fraccionamiento ulterior del mismo.

Para los predios destinados a viviendas del segmento tres (3), se observarán de manera obligatoria las determinantes establecidas en la presente Ordenanza, incluyendo las condiciones sobre uso, ocupación y área mínima de lote definidas para cada polígono de intervención territorial.

Artículo 133. - Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social. – Para proyectos de vivienda de interés social impulsados exclusivamente desde el sector público o mediante gestión mixta (público-privado), el área mínima de lote será de 75 m2.

- d) La habilitación del suelo destinado a proyectos de vivienda de interés social deberá realizarse mediante procesos formales de fraccionamiento conforme a la normativa vigente, observando las cargas urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios.
- e) Se excluyen del presente artículo, las áreas que presenten susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, inundaciones o riesgos no mitigables estarán sujetas a los determinantes específicos establecidos en los anexos técnicos correspondientes.
- f) Previo a la aprobación final del proyecto de vivienda de interés social por parte del GAD municipal del cantón Playas, se deberá contar con las respectivas aprobaciones por del ente rector en materia de vivienda.

Artículo 134. - Condiciones para la Enajenación de Viviendas de Interés Social. - Se prohíbe expresamente la comercialización o enajenación de lotes individuales no edificados con destino a vivienda de interés social enmarcados en este capítulo. La transferencia del dominio únicamente procederá cuando el lote cuente con una vivienda construida, que presente un avance mínimo del setenta por ciento (70%) conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el proyecto aprobado, así como con la totalidad de la infraestructura básica correspondiente al proyecto o la etapa específica.

La Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces deberá emitir, previo a cualquier transferencia de dominio, una certificación del cumplimiento del porcentaje mínimo de avance de obra y de la ejecución completa de las infraestructuras básicas correspondientes.

Los notarios públicos y el registrador de la propiedad únicamente podrán registrar la enajenación cuando se cuente con el certificado emitido por la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces que avale el avance mínimo exigido de construcción de la vivienda e infraestructura pública correspondiente.

Los beneficiarios que hubieren recibido subsidios para vivienda de interés social deberán sujetarse adicionalmente a las condiciones y restricciones que establezca la ley vigente respecto de la transferencia o enajenación de dichos inmuebles.

Artículo 135. - Implantación para Viviendas de Interés Social. - En los proyectos de vivienda de interés social se podrá adoptar un tipo de implantación diferente al establecido en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial, previa justificación técnica. En todos los casos, se deberá respetar de forma obligatoria los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio motivo de la actuación urbanística.

Artículo 136. - De la Altura. - Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen.

Artículo 137. - De las Cargas para Proyectos de Vivienda de Interés Social. - Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social, se observará el cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Cargas por estándares urbanísticos:

Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.

Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 20 m² de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta para áreas verdes y equipamiento comunitario.

Se garantizará que al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada sea destinada exclusivamente para áreas verdes.

Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio de conformidad a lo establecido por la planificación municipal, lo cual, se equipará con el cambio de determinantes generales de cada PIT.

b) Cargas por sujeción a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías:

Será entregada de conformidad al porcentaje establecido en la ley vigente y de acuerdo con el cálculo establecido por la planificación municipal, para predios que no hayan realizado la cesión obligatoria de suelo de acuerdo a la normativa en materia.

El total de las cargas establecidas en el presente artículo no deberá superar el 50% del área útil urbanizable del predio.

Capítulo IX:

Planes Urbanísticos Complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo

Artículo 138. - Planes Urbanísticos Complementarios. – Los Planes Urbanísticos Complementarios son instrumentos técnicos específicos destinados a precisar, detallar y desarrollar las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Estos planes tienen un nivel jerárquico subordinado al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), por lo cual no podrán modificar el componente estructurante definido en el PUGS. Su aprobación corresponde al Concejo Municipal del GAD municipal de Playas, previo un proceso coordinado de socialización con los actores institucionales, sectores involucrados y ciudadanía, conforme a la normativa nacional y local vigente en materia de planificación territorial.

Artículo 139. - Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios. - Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

- a) Los planes maestros sectoriales;
- b) Los parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 140. - Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - La vigencia de los Planes Urbanísticos Complementarios será la definida en cada instrumento específico, sin perjuicio de lo cual podrán ser revisados excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando se identifiquen cambios significativos en las previsiones de desarrollo demográfico, uso o infraestructura del territorio, o existan circunstancias técnicas que así lo ameriten.
- b) Cuando sea necesario ejecutar proyectos estratégicos de gran escala en materia de movilidad, infraestructura pública, equipamientos comunitarios o servicios básicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se requieran ajustes urgentes.

La aprobación de estas revisiones será competencia exclusiva del Concejo Municipal.

Artículo 141. - De los Planes Maestros Sectoriales. - Los planes maestros sectoriales son instrumentos técnicos específicos destinados a detallar, desarrollar e

implementar políticas, programas y proyectos públicos sectoriales sobre el territorio cantonal, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, infraestructura de agua potable y saneamiento, equipamientos comunitarios, espacios públicos, entre otros.

Estos planes deberán estar articulados y ser coherentes con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y los lineamientos nacionales sectoriales correspondientes. Serán aprobados por el Concejo Municipal y se integrarán como instrumentos complementarios al PDOT y al PUGS, asegurando la coherencia territorial y la articulación con la política e inversión pública territorial.

Artículo 142. - Iniciativa para la Formulación de Planes Maestros Sectoriales. -

La formulación de los planes maestros sectoriales podrá ser iniciativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o de las entidades rectoras de la administración pública central competentes, según la materia que corresponda. En caso de iniciativas provenientes del ejecutivo central, la elaboración del plan maestro sectorial se efectuará en coordinación directa con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas, garantizando su articulación y coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes.

Artículo 143. - De los Planes Parciales. - Los Planes Parciales tienen por objeto regular y gestionar el suelo en áreas específicas delimitadas como polígonos de intervención territorial, tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana. Constituyen instrumentos complementarios que desarrollan de manera específica el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), estableciendo normas urbanísticas particulares, instrumentos de gestión del suelo y mapas georreferenciados que precisan la aplicación territorial de dichas normas. Su formulación deberá observar obligatoriamente la normativa técnica vigente, con especial atención a la justificación técnica, social y ambiental correspondiente.

Artículo 144. - De la Aprobación de los Planes Parciales. - La aprobación de los Planes Parciales corresponde al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Playas, previo cumplimiento obligatorio de una fase técnica de revisión y una fase de socialización con la comunidad y actores involucrados, de conformidad con la normativa vigente.

Los planes parciales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Playas se encuentran detallados en el *“Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo”*, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados.

El Concejo Municipal podrá aprobar planes parciales adicionales y los incorporará en el anexo correspondiente a la presente ordenanza.

Artículo 145. - Iniciativa para la Elaboración de Planes Parciales. - La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón podrá ser pública o mixta, aplicable tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana.

En los casos de iniciativa mixta, la propuesta deberá contar previamente con la aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Playas, para lo cual se presentará una solicitud debidamente fundamentada, acompañada de los estudios técnicos justificativos correspondientes y la documentación exigida por la normativa aplicable.

Artículo 146. - Obligatoriedad de Aplicación de Planes Parciales para la Transformación del Suelo Rural de Expansión Urbana a Suelo Urbano. - La incorporación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano deberá realizarse obligatoriamente mediante Planes Parciales. Estos instrumentos contendrán necesariamente los criterios técnicos, las determinaciones específicas para su implementación y gestión, la aplicación obligatoria de instrumentos de gestión del suelo y la delimitación precisa de unidades de actuación urbanística, de conformidad con la normativa vigente.

En ningún caso, mediante planes parciales, se podrán modificar las determinaciones estructurantes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), ni alterar el modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

Artículo 147. - De los Planes Parciales de Interés Social y/o regularización Prioritaria. - Los Planes Parciales de Interés Social y/o Regularización Prioritaria para el mejoramiento integral tienen por objeto principal la regularización urbanística, la mejora integral de los asentamientos y su infraestructura de soporte y la consolidación de condiciones adecuadas de habitabilidad.

Las áreas identificadas para la aplicación de estos planos constan en el “**Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo**” de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que, por necesidades emergentes o condiciones específicas del territorio cantonal, se definan nuevos sectores para la implementación de dichos instrumentos mediante resolución expresa del Concejo Municipal.

Artículo 148. - Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas podrá formular y aprobar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que respondan a las características y necesidades específicas del cantón, siempre que estos instrumentos mantengan estricta concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la presente Ordenanza, y no modifiquen el componente estructurante del PUGS.

Estos instrumentos podrán surgir por iniciativa pública o mixta, serán aprobados por el Concejo Municipal y requerirán un proceso previo de socialización conforme a la legislación aplicable.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico identificados por el GAD municipal de Playas constan en el **“Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo”** de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que, por necesidades emergentes o condiciones específicas del territorio cantonal, se definan nuevas zonas para la implementación de dichos instrumentos.

Capítulo X:

Herramientas de Gestión de Suelo

Artículo 149. - Gestión del Suelo. - La gestión del suelo comprende el conjunto de acciones, instrumentos y mecanismos que permiten implementar y aplicar efectivamente las determinantes establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el objeto de asegurar una ocupación racional, sostenible y equitativa del territorio. Estas acciones implican necesariamente la distribución justa y equitativa de cargas y beneficios entre los actores públicos y privados, conforme a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa nacional y local vigente sobre la materia.

Artículo 150. - 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 cantonal.

La gestión del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- c) Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- d) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- e) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado en el ordenamiento jurídico nacional y local vigente.

Artículo 151. - Aplicación de los Instrumentos de Gestión. - La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza,

la normativa que se cree para el efecto y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Las determinantes relativas a dimensiones de longitud y superficie previstas en la presente Ordenanza admitirán una tolerancia máxima del cinco por ciento (5%) respecto de las medidas especificadas, con excepción de aquellas relacionadas con retiros obligatorios, dimensiones establecidas para el capítulo de vivienda de interés social, así como las determinadas específicamente en el anexo técnico denominado "*Normas de Arquitectura y Urbanismo*" integrante de esta Ordenanza, las cuales deberán cumplirse estrictamente según lo definido en cada caso.

SEGUNDA. - Constituyen parte integrante de la presente ordenanza, los siguientes anexos:

ANEXO 1. Plan de desarrollo y ordenamiento territorial

ANEXO 2. Plan de uso y gestión de suelo

ANEXO 3. DEFINICIÓN DEL LIMITE URBANO DEL CANTÓN PLAYAS

ANEXO 4. PLANOS NORMATIVOS

ANEXO 4.1 Clasificación del suelo

ANEXO 4.2 Sub-clasificación del Suelo Urbano

ANEXO 4.3 Sub-clasificación del Suelo Rural

ANEXO 4.4 Asignación de Usos Generales a Nivel de Cantón

ANEXO 4.5 Usos específicos en suelo urbano

POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL

ANEXO 4.6.1 Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción

ANEXO 4.6.2 Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana

ANEXO 4.7.1 Polígonos de intervención territorial urbanos

ANEXO 4.7.2 Ejes de aprovechamiento urbanístico

TRATAMIENTOS

ANEXO 4.8.1 Tratamientos asignados al suelo rural

ANEXO 4.8.2 Tratamientos asignados al suelo urbano

AFECTACIONES

ANEXO 4.10.1 Afectaciones por Obra Pública o Interés Público

ANEXO 4.10.2 Amenazas por Movimientos en Masa

ANEXO 4.10.3 Susceptibilidad a Inundación

ANEXO 4.10.4 Franjas de protección de playas de mar

ANEXO 4.10.5 Franja de protección para el Área Nacional De Recreación Playas De Villamil

ANEXO 4.10.6 Derecho de vía

ANEXO 4.10.7 Área de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura

ANEXO 5. Fichas normativas

USOS DE SUELO

ANEXO 6.1 Listado de usos y actividades

ANEXO 6.2 Asignación de usos en suelo rural protección y producción

ANEXO 6.3 Asignación de usos en suelo rural de expansión URBANA

ANEXO 6.4 Asignación de usos en suelo urbano

ANEXO 6.5 Asignación de usos en ejes de aprovechamiento urbanístico

ANEXO 7. Glosario

TERCERA. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) son instrumentos vinculantes para todas las entidades y organismos del sector público.

Para los demás sectores, estos instrumentos tendrán carácter orientativo, excepto el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus instrumentos urbanísticos complementarios, cuya observancia y cumplimiento son obligatorios para todas las personas naturales o jurídicas, sean públicas, privadas o mixtas, en los términos previstos en esta Ordenanza y en la legislación vigente.

CUARTA. - Todo proceso de habilitación del suelo y edificación deberá cumplir de manera obligatoria con las disposiciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, garantizando la seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad de las edificaciones y obras de infraestructura en el cantón.

QUINTA. - En caso de oscuridad, anomalías o antinomias normativas, o contradicciones en las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, corresponderá al Concejo Municipal interpretar y resolver su correcta aplicación dentro del ámbito de sus competencias.

Para fundamentar su interpretación, el Concejo Municipal podrá solicitar informes técnicos y jurídicos a los órganos administrativos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, asegurando que la resolución adoptada respeta el marco normativo vigente y los principios de ordenamiento territorial.

SEXTA. - Se ratifican todas las reservas de suelo destinadas a equipamientos, vías y vivienda de interés social, así como las restricciones establecidas por la existencia de canales de riego y servidumbres de infraestructura, conforme a las planificaciones y normativas previas a la aprobación de la presente Ordenanza. Dichas reservas y restricciones continuarán siendo de cumplimiento y aplicación obligatoria.

SEPTIMA. - La Unidad responsable del registro catastral no podrá registrar en el catastro, ni emitir certificados que singularicen derechos y acciones de un porcentaje de participación sobre un bien inmueble. No obstante, podrá certificar la existencia de dicha participación sin que ello implique división, fraccionamiento ni afectación a la propiedad.

Asimismo, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces no podrá emitir determinantes de uso y ocupación de suelo sobre un porcentaje de participación de un bien inmueble, debiendo atender únicamente solicitudes que involucren la totalidad de la propiedad.

OCTAVA. - Estudios para Mitigación de Riesgo¹¹: En las zonas urbanas identificadas con amenaza de inundación, el GADM de Playas, en coordinación con la entidad competente en materia hídrica y la Unidad de Gestión de Riesgos o quien

haga sus veces, llevará a cabo estudios destinados a determinar las medidas estructurales necesarias para mitigar el riesgo por inundación.

Dichos estudios y las intervenciones resultantes priorizarán las zonas consolidadas, con el fin de salvaguardar la seguridad de la población y optimizar los recursos públicos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - En el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Unidad encargada de las Tecnologías de la Información y Comunicación del GAD Playas en coordinación con la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces deberá realizar los ajustes y actualizaciones necesarias en los sistemas informáticos municipales y formularios correspondientes, a fin de incorporar y reflejar las nuevos determinantes de uso y ocupación del suelo aprobados en esta normativa.

SEGUNDA. - En el término máximo de treinta (30) días contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces iniciará el proceso de contratación de un estudio de consultoría para realizar el Plan de regularización Prioritaria de los asentamientos de hecho denominados “Brisas de Playas y”.

TERCERA. - En el término máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, en coordinación con la Unidad Administrativa Sancionadora y demás departamentos municipales competentes en la materia, deberá elaborar y presentar la propuesta de Ordenanza para el Control al Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Playas, la cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

CUARTA. - En el término máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, elaborará y presentará la propuesta de Ordenanza para la Administración del Banco de Suelo en el cantón, la cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

QUINTA. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces elaborará y presentará una propuesta de Reglamento para la Aplicación y Ejecución del Reajuste de Terrenos en el cantón, la

cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

SEXTA. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces elaborará y presentará una propuesta de Reglamento para la Aplicación y Ejecución del proceso de Reestructuraciones parcelarias en el cantón, la cual será puesta en conocimiento para la resolución del Alcalde.

SEPTIMA. - En el término máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, presentará la propuesta de Ordenanza sobre Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Playas, la cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

Hasta la aprobación y vigencia de la nueva Ordenanza, se aplicará el instrumento vigente en cuanto a normas de arquitectura del cantón.

OCTAVA.- En el término máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Unidad encargada de avalúos y catastros presentará ante el Concejo Municipal la propuesta de reforma a la Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbano y rurales del cantón Playas, Bienio 2024-2025, para el nuevo bienio, ajustadas a la clasificación y sub-clasificación del suelo urbano y rural establecida en la presente Ordenanza.

Hasta la aprobación de dicha reforma, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas aplicará los cálculos para actuaciones urbanísticas y demás trámites pertinentes con base en el avalúo catastral vigente.

NOVENA. – En el término máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces iniciará el proceso de contratación de un estudio de consultoría para la propuesta de Ordenanza para la Aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Playas, la cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

DECIMA. - En el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces, presentará la propuesta de actualización

a la ordenanza para la aprobación de subdivisiones de solar, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones que se encuentren dentro del cantón Playas, la cual será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

UNDECIMA. - En el término máximo de ciento ochenta (180) días contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial y Control Municipal o la entidad que haga sus veces iniciará el proceso de contratación del estudio del Plan Urbanístico Complementario para el desarrollo del PIT EP-09, para uso industrial para el cantón Playas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA: Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2023; y, complementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas”, aprobada en segundo debate con fecha 02 de septiembre de 2021, y sus reformas.

SEGUNDA. -Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza 031-2011” publicada en el Registro Oficial No. 840 del 28 de noviembre del 2012, y sus reformas.

TERCERA. - Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza 004-2013” publicada en el Registro Oficial No. 96 del 07 de octubre del 2013, y sus reformas.

CUARTA. - Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza 007-2014”, aprobada el 03 de diciembre del 2014, y sus reformas.

QUINTA. - Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza 005-2016”, aprobada el 16 de septiembre del 2016, y sus reformas.

SEXTA. - Deróguense las ordenanzas, reglamentos, disposiciones o contenidos de los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se opongan a la presente Ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas a los treinta y un días del mes de marzo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
GILMAR GABRIEL
BALLADARES ESPINOZA

Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS



Firmado electrónicamente por:
MARIANA ELIZABETH
MORENO AVILES

Abg. Mariana Elizabeth Moreno Aviles
SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – La infrascrita, certifica que la presente Ordenanza fue conocida, debida y aprobada en dos debates en las sesiones: en primer debate en Sesión Extraordinaria Nro. 01 de fecha 28/03/2025, y en segundo debate en Sesión Extraordinaria Nro. 02 de fecha 31/03/2025, respectivamente; y suscrita por el Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, el 31 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
MARIANA ELIZABETH
MORENO AVILES

Abg. Mariana Elizabeth Moreno Aviles
SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

ALCALDÍA. - De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO, la “**ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PLAYAS, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PLAYAS**”; y dispongo su publicación a través de la gaceta oficial o dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación integral en el registro oficial.

Playas, 31 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
GILMAR GABRIEL
BALLADARES ESPINOZA

Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS. - El Concejo Municipal del Cantón Playas; proveyó y firmó el decreto que antecede el Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza-Alcalde del cantón Playas: **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PLAYAS, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PLAYAS”**; a los 31 de marzo del 2025.

CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
MARIANA ELIZABETH
MORENO AVILES

Abg. Mariana Elizabeth Moreno Aviles
SECRETARIA GENERAL
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PORTOVELO****ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En la sesión del Concejo Municipal, celebrada el 17 de julio y ratificada el 14 de agosto de 2024, se aprobó en primera y segunda instancia la Ordenanza Sustitutiva que establece el proceso para la Desvinculación, Liquidación, Indemnización de los Empleados y Obreros; y, Jubilación Patronal de los Obreros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo. Esta normativa se sustenta en el Código de Trabajo del Ecuador, específicamente en el artículo 216, que regula la jubilación patronal, estableciendo un beneficio irrenunciable e imprescriptible para los trabajadores que hayan prestado servicios por 25 años o más continuada o interrumpidamente.

En el Art. 36 se regula el cálculo del beneficio con base en el 20% del salario básico que percibió el obrero en el año de su desvinculación. Sin embargo, dado que los salarios básicos en años anteriores eran considerablemente bajos en comparación con los valores actuales, los montos resultantes para los jubilados que solicitan este beneficio desde el 2008 en adelante son insuficientes y no se alinean con la realidad económica vigente.

La fórmula actual no contempla mecanismos de ajuste por inflación, lo que significa que el monto percibido por los jubilados se devalúa progresivamente con el tiempo, además no considera la pérdida del valor adquisitivo a lo largo de los años, afectando a los jubilados que quedaron desvinculados hace más de una década; de modo que, el monto resultante del cálculo en muchos casos es inferior a los estándares mínimos de subsistencia, afectando la calidad de vida de los jubilados.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PORTOVELO****CONSIDERANDO**

Que, la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN E INDEMNIZACIÓN, POR SUPRESIÓN DE PARTIDAS, RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA ACOGERSE A LA JUBILACIÓN LOS SERVIDORES Y TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO QUE SE ENCUENTRAN AMPARADOS POR LA LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO Y CÓDIGO DEL TRABAJO, que fue aprobada en las sesiones ordinarias de fechas 14 y 21 de noviembre de 2011.

Que, la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO", fue analizada,

discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en las Sesiones Ordinarias, celebradas los días 17 de julio y 14 de agosto del 2024.

Que, el Art. 37 numeral 3 de la Constitución, establece que el Estado garantizará a las personas adultas mayores sus derechos, entre los que se encuentra la jubilación universal;

Que, el Código del Trabajo, establece: **Art. 216.- Jubilación a cargo de empleadores.-** *Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores de acuerdo con las siguientes reglas:*

2. *En ningún caso la pensión mensual de jubilación patronal será mayor que la remuneración básica unificada media del último año ni inferior a treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 30) mensuales, si solamente tiene derecho a la jubilación del empleador, y de veinte dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 20) mensuales, si es beneficiario de doble jubilación.*

Exceptuase de esta disposición, a los municipios y consejos provinciales del país que conforman el régimen seccional autónomo, quienes regularán mediante la expedición de las ordenanzas correspondientes la jubilación patronal para éstos aplicable.

Que, mediante Oficio 08183 del 14 de agosto de 2024 la Procuraduría General del Estado, al MUNICIPIO DE ANTONIO ANTE absolvió entre otras, la siguiente CONSULTA: **3.** En el supuesto del contexto positivo de pago de las remuneraciones adicionales (decimotercera y décimo cuarta), cuál sería el mecanismo de cálculo, considerando que los jubilados patronales no reciben remuneración sino pensión jubilar patronal, valores determinados a través de una ordenanza municipal, en función de lo determinado en el inciso segundo del numeral 2 del artículo 216 del Código de Trabajo. **Pronunciamientos:** *Finalmente, con relación a la tercera pregunta, se aclara que el cálculo de la pensión jubilar patronal, debe ser determinada mediante una ordenanza municipal conforme el inciso segundo del numeral 2 del artículo 216 del Código de Trabajo. De acuerdo con el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y el literal k) del artículo 6 del mismo código, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal implementar los cálculos y la normativa correspondiente por medio de acto normativo del órgano legislativo competente respetando lo que establezca la Constitución y la Ley. De considerarlo necesario y oportuno, la entidad consultante, puede solicitar asistencia técnica al Ministerio del Trabajo, según lo previsto en el artículo 5 del Acuerdo Ministerial N°.- MDT-2016-0099. El presente pronunciamiento se limita a la inteligencia y aplicación general de normas jurídicas, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad consultante su aplicación a casos institucionales específicos.*

Que, en la RESOLUCIÓN No. 19-2024, de la Corte Nacional de Justicia, consta: Que en las sentencias analizadas se resuelve el siguiente problema jurídico: De conformidad con el inciso segundo de la regla 2 del artículo 216 del Código del Trabajo, ¿qué pueden regular los gobiernos autónomos descentralizados municipales y provinciales respecto de la pensión jubilar mensual; **RESUELVE:** **“Artículo 1.- Declarar como precedente jurisprudencial obligatorio, el siguiente punto de derecho: “Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales y municipales deben aplicar todas las reglas del artículo 216 del Código del Trabajo para el cálculo de la pensión jubilar. Sin embargo, de conformidad con el segundo inciso de la regla 2 del artículo 216, los GADs provinciales**

y municipales sólo regularán el contenido de la regla 2, esto es, respetando los límites del monto de la pensión jubilar mensual, establecida en el primer inciso”.

Que, los señores Carlos Castro, Simón Bolívar Proaño y Eduardo Novillo, dirigen a la Dra. Yulissa Aguilar Espinosa, ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO, con fecha 3 de febrero de 2025, una comunicación en la que consta: *“Luego de haber mantenido una reunión en su despacho el día 03 de febrero de 2025, con la presencia del Abg. Wilman Armijos Arce Procurador Sindico del GADM de Portovelo; Ing. Cristina Ajila Directora Financiera del GADM de Portovelo, Ing. Johanna Martínez Directora Administrativa del GADM de Portovelo y Ing. Javier Pacheco Coordinador General del GADM de Portovelo; queremos solicitarle que por intermedio suyo se considere la reforma a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO, específicamente en los porcentajes.*

Seguro de contar con su favorable atención y que por intermedio suyo se ponga en consideración del concejo para su respectiva revisión y análisis de la Ordenanza y proceder a la reforma. Cabe indicar que por algunos años las anteriores Administraciones no han dado la debida apertura para el dialogo como usted lo está realizando y sea su Autoridad la portadora de nuestra petición ante el Concejo Cantonal”.

Que, mediante MEMORÁNDUM Nro. GADMP-UATH-2025-043 de 10 febrero de 2025, suscrito por la Ing. Stefany Johanna Martínez Blacio, Responsable (S) de la Administración de la Unidad de Talento Humano del GAD Municipal de Portovelo, dirigido a la Dra. Yulissa Aguilar Espinosa, ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO, hace constar: 3. Acciones Recomendadas: Para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y fortalecer la gestión institucional respecto al pago de la jubilación patronal, desde la Unidad de Administración del Talento Humano se han realizado las siguientes acciones: * Revisión Documental y Actualización del Registro de Jubilados, Identificando así a todas las personas que tienen derecho a la jubilación patronal, actualizando el registro correspondiente. (...). * Coordinar con la Dirección Financiera para que se calcule los valores adeudados a cada jubilado del listado presentado, considerando lo dispuesto en el Artículo 216 del Código del Trabajo y en la Ordenanza Sustitutiva que establece el proceso para la desvinculación, liquidación, indemnización de los empleados y obreros; y, jubilación patronal de los obreros del GAD Municipal de Portovelo.

Que, mediante INFORME No. GADMCP-DF-2025-009 de 10 de febrero de 2025, suscrito por la Ing. Cristina Ajila Zambrano, Mgs. DIRECTORA FINANCIERA DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO, dirigido a la Dra. Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs, ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO, hace constar: **2. Problema Identificado:** - *La desigualdad en el cálculo de las pensiones genera inconformidad entre los jubilados pues consideran que el porcentaje establecido no se alinea a la realidad económica actual. - La fórmula actual no contempla mecanismos de ajuste por inflación, lo que significa que el monto percibido por los jubilados se devalúa progresivamente con el tiempo. - La fórmula actual de cálculo no considera la pérdida del valor adquisitivo a lo largo de los años, afectando a los jubilados que quedaron desvinculados hace más de una década. - Se genera una desigualdad en el beneficio,*

ya que los trabajadores desvinculados en años recientes reciben montos superiores debido al incremento progresivo del salario básico. - El monto resultante del cálculo en muchos casos es inferior a los estándares mínimos de subsistencia, afectando la calidad de vida de los jubilados. – Además cabe resaltar que, durante la revisión a la Ordenanza en el Art. 33 se detectó un error tipográfico en el segundo párrafo, en el cual señala que los salarios considerados para el cálculo de compensación por jubilación son cinco (5), cuando el Mandato Constituyente No. 2 debe ser siete (7). En virtud de lo expuesto se procederá a realizar la corrección correspondiente en el mencionado artículo, garantizando así el cumplimiento adecuado de la normativa vigente. **3. Propuesta de Reforma.**- Con el objetivo de establecer un criterio igualitario y equitativo que garantice un beneficio adecuado para todos los jubilados, propongo reformar el art 36 de la Ordenanza Sustitutiva que Establece el Proceso para la Desvinculación, Liquidación, Indemnización de los Empleados y Obreros; y, Jubilación Patronal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo de acuerdo al siguiente parámetro: 1. Establecer una pensión mínima fija de \$92 mensuales para todos los beneficiarios de la jubilación patronal, independientemente del año en que se produjo su desvinculación. Además, Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 33 de la Ordenanza, en lo referente a la compensación por jubilación, por el siguiente texto: “Para los obreros sujetos al Régimen del Código de Trabajo, cuando la relación laboral termina por retiro del trabajador para acogerse a la jubilación con el IESS o con el patrono, el empleador conviene en reconocer al trabajador una compensación de siete (7) salarios básicos unificados del trabajador privado en general (vigente al 1 de enero de 2015), multiplicados por cada año de servicio laborado en el sector público contados desde el primer año, hasta un máximo de doscientos diez (210) salarios básicos unificados del trabajador privado en general, conforme lo dispuesto en el Mandato Constituyente No. 2.” **4. Justificación.**- Se cuenta con la disponibilidad presupuestaria necesaria para establecer un plan de pago que permita cancelar los valores adeudados por concepto de jubilación patronal de los años anteriores hasta julio 2024, en un plazo de tres a cuatro años, de acuerdo con la capacidad económica del municipio. La implementación de este plan de pago progresivo garantiza que los jubilados reciban sus valores pendientes sin comprometer la estabilidad financiera del GAD Municipal de Portovelo. La implementación de una pensión fija garantiza que todos los jubilados reciban un ingreso mínimo adecuado, sin importar el año en que dejaron de laborar. Se evita la desigualdad generacional, donde los ex trabajadores más antiguos reciben valores considerablemente menores. Permite cumplir con el principio de justicia social y con la normativa constitucional ecuatoriana que garantiza el derecho a una vida digna para los adultos mayores. **5. Conclusión** La aprobación de esta reforma beneficiará a los jubilados del GAD Municipal de Portovelo, asegurando que su pensión patronal refleje la realidad económica actual y no los deje en condiciones de vulnerabilidad. Se exhorta al Consejo Municipal de Portovelo a revisar esta propuesta y evaluar su viabilidad en el marco de la legislación vigente.

En ejercicio de sus facultades consagradas en el artículo 240 de la Constitución, en concordancia con los artículos 53 y 57, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL

DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.

Art. 1.- Refórmese el segundo inciso del Art. 33, cuyo texto dirá: *“Para los obreros sujetos al Régimen del Código de Trabajo, cuando la relación laboral termina por retiro del trabajador para acogerse a la jubilación con el IESS o con el patrono, el trabajador recibirá una compensación de siete (7) salarios mínimos básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio (vigente al 1 de enero de 2015) y hasta un monto máximo de doscientos diez (210) salarios mínimos básicos unificados del trabajador privado en total, conforme lo dispuesto en el Mandato Constituyente No. 2.”*

Art. 2.- Refórmese el Art. 36, cuyo texto dirá: Art. 36.- Pensión.- Los obreros que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por el GADM de Portovelo de acuerdo a lo prescrito en el artículo 216, numeral 2, segundo inciso.

Para tal efecto, se establece una pensión mínima fija de \$92,00 USD., mensuales para todos los beneficiarios de la jubilación patronal, independientemente del año en que se produjo su desvinculación.

En ningún caso la pensión mensual de jubilación patronal será mayor a cien (US \$ 100), ni inferior a treinta (US \$ 30) dólares de los Estados Unidos de América, mensuales.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.

Para efectos de liquidación y pago de pensiones pendientes también se aplicará pensión mínima fija de \$92 mensuales, en función que los derechos del trabajador son irrenunciables e imprescriptibles.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los cinco días del mes de marzo del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDOÑEZ
MACAS

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM
DE PORTOVELO**

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.-

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN,**

LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO”, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en las Sesiones Ordinarias, celebradas los días martes, 25 de febrero de 2025 y el lunes, 05 de marzo de 2025, y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite por Secretaría una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.-

Portovelo, 05 de marzo del 2025



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez revisada la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.”**, expresamente la **SANCIONO** y ordenó su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB www.portovelo.gob.ec y Registro Oficial, para su vigencia y aplicación.

Portovelo, 05 de marzo del 2025



Firmado electrónicamente por:
MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- Sancionó y suscribió la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN, LIQUIDACIÓN, INDEMNIZACIÓN DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS; Y, JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS OBREROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.”**, suscrita por la Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs., en su calidad de Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.-**

Portovelo, 05 de marzo del 2025



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA
PARROQUIA RURAL DE BORBÓN****RESOLUCION N° 001-GADPRBORBON-2025****LOS MIEMBROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE BORBON
CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 255 de la Constitución de la Republica establece: El sector público comprende: Numeral 2: Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el Art. 238 de la Constitución indica: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los consejos municipales, los consejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el Art. 239 de la Constitución de la Republica dispone: El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo,

Que, el Art. 241 de la Constitución de la Republica prescribe: La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 64, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre otras, la de elaborar el plan parroquial rural de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas; ejecutar las acciones del ámbito parroquial que se deriven de sus competencias, de manera coordinada con la planificación cantonal y provincial; y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el Art. 267 de la Constitución de la Republica en su numeral 1, en relación con el Art. 65 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), literal a) establecen, las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre ellas: Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 67, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe las atribuciones de la Junta Parroquial Rural, entre ellas, la de aprobar el plan parroquial

de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución;

Que, es atribución del Presidente de la Junta Parroquial Rural, entre otras, dirigir la elaboración del plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con plan cantonal y provincial de desarrollo, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo parroquial de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la Ley;

Que, el Art. 295, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

Los planes de desarrollo deberán contener al menos los siguientes elementos: Diagnostico; definición de políticas generales y particulares; establecimiento de lineamientos estratégicos; y programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación, el control social y la rendición de cuentas.

Que, de conformidad con lo establecido en el art. 296 del COOTAD, el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, debiendo propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, la planificación del ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial, se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital;

Que, los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada uno de ellos por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observando el mismo procedimiento que para su aprobación;

Que, el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados están obligados, al tenor de lo establecido en el Art. 299 reformado del COOTAD, a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa;

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas regula lo siguiente: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Art. 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas de conformidad con las leyes y el reglamento de este código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Que, el Art. 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: El Consejo de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado;

Que, el Art. 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en relación con el Art. 300 del COOTAD, establecen que los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

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

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón, ha emprendido mediante contratación directa en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia Borbón.

Que el Consejo de Planificación Parroquial, ha emitido informe favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo local; y,
El uso de las atribuciones establecida en el literal a) del Art. 67 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

RESOLUCION DE APROBACION EN SEGUNDA INSTANCIA DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA BORBÓN 2023-2027

Art. 1.- De la aplicación. - Apruébese la actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial que constituye el documento de aplicación obligatoria y general en todo el territorio parroquial y su ejecución es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón, a través de las instancias institucionales administrativas.

Art. 2.- De la vigencia. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial entrará en vigencia a partir de su publicación; en la Gaceta Oficial Parroquial de haberla; y en la página Web Institucional; sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Art. 3.- Del Contenido de los Planes. - La actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Borbón, contiene las directrices y lineamientos para el desarrollo parroquial, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

a.- **Diagnostico.** - Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual.

b.- **Propuesta.** - Se ha tomado en cuenta la visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos.

c.- **Modelo de Gestión.** - Contiene los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y propuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que facilite la rendición de cuentas y el control social.

Dentro de cada uno de estos elementos se considera como parte de su análisis, los siguientes componentes: biofísico, socio cultural, económico productivo; asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad; y, político institucional y participación ciudadana.

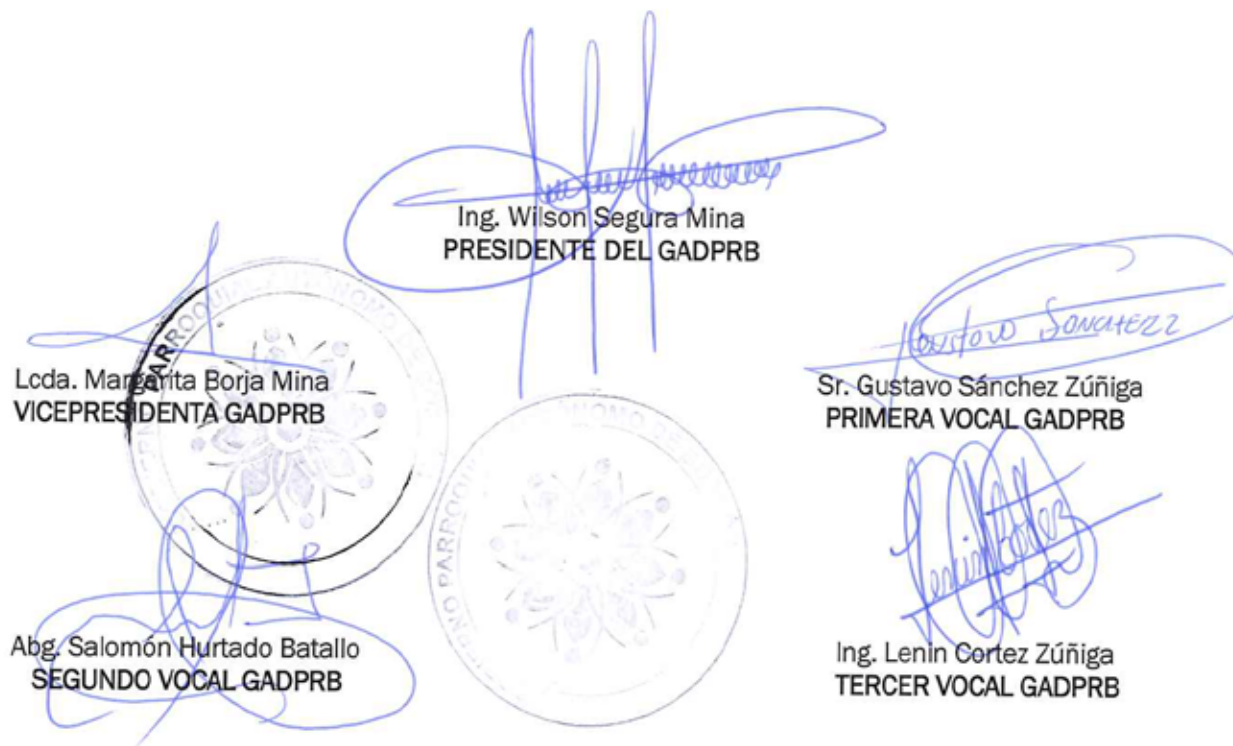
Art. 4. – De la Actualización. – Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Borbón podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión; además, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón informarán anualmente a la Secretaría Técnica de planificación del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Art. 5.- De los Documentos Técnicos. – El conjunto de mapas, planos, normativa y especificaciones técnicas que forman parte del documento que contiene la actualización del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de la parroquia Borbón, constituyen los documentos técnicos base de la gestión administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón.

DISPOSICION FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial parroquial de haberla y la página Web Institucional, sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Borbón a los 8 días del mes de enero del año 2024.



Ing. Wilson Segura Mina
PRESIDENTE DEL GADPRB

Lcda. Margarita Borja Mina
VICEPRESIDENTA GADPRB

Abg. Salomón Hurtado Batallo
SEGUNDO VOCAL GADPRB

Sr. Gustavo Sánchez Zúñiga
PRIMERA VOCAL GADPRB

Ing. Lenin Cortez Zúñiga
TERCER VOCAL GADPRB

CERTIFICACION DE DISCUSION: Certifico que la normativa procedente, fue analizada, discutida y aprobada por la Junta Parroquial de Borbón, en su primero y segundo debate, en la sesión ordinaria de fecha 18 de diciembre del año 2024, y ordinaria realizada con fecha 8 de enero del año 2025.


Lcda. Mirna Meliz Mosquera Quiñonez
SECRETARIO DEL GAD PARROQUIAL DE BORBÓN

PRESIDENCIA DEL GADPR BORBÓN. - Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.
Borbón, 8 de enero de 2025.


Ing. Wilson Segura Mina
PRESIDENTE DEL GADPR BORBON.



Firmado electrónicamente por:
WILSON SEGURA MINA

Provee y firma el decreto que antecede Sr. PRESIDENTE DEL GADPR BORBON, a los 8 días del mes de enero de 2025. - CERTIFICO.


Lcda. Mirna Mosquera Quiñonez
SECRETARIA DEL GADPR BORBON

RESOLUCION N° 001-PDOT-GADPS-LC-2025

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL DE SABIANGO

CONSIDERANDO:

Que, el art. 225 de la Constitución de la República establece: El sector público comprende: Numeral 2: Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el art. 238 de la Constitución de la República indica: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las **Juntas Parroquiales Rurales**, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

Que, el art. 239 de la Constitución de la República dispone: El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el art. 241 de la Constitución de la República prescribe: La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el art. 64, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre otras, la de elaborar el Plan Parroquial Rural de Desarrollo, el de Ordenamiento Territorial y las Políticas Públicas; ejecutar las acciones del ámbito parroquial que se deriven de sus competencias, de manera coordinada con la planificación cantonal y provincial; y, realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el art. 267 de la Constitución de la República en su numeral 1, en relación con el art. 65 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), literal a) establecen, las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre ellas: Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el art. 67 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe las atribuciones de la Junta Parroquial Rural, entre ellas, la de aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución;

Que, es atribución del Presidente de la Junta Parroquial Rural, entre otras, dirigir la elaboración del plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan cantonal y provincial de desarrollo, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación

ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo parroquial de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la Ley;

Que, el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, debiendo propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, la planificación del ordenamiento territorial regional, provincial, y parroquial, se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital;

Que, los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada uno de ellos por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observando el mismo procedimiento que para su aprobación;

Que, el art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas regula lo siguiente: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el art. 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas de conformidad con las leyes y el reglamento de este código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Que, el art. 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: Los Consejo de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado;

Que, el art. 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en relación con el art. 300 del COOTAD, establecen que los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

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

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango, ha emprendido la ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Sabiango.

Que, el Consejo de Planificación Parroquial, ha emitido el informe favorable en fecha 07 de marzo del 2025, en el que resolvió:

“PRIMERO. - RESOLVER Favorable la propuesta de la ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango 2023 - 2027, presentada por la máxima autoridad en cumplimiento al Art. 5 del Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A.

Que, dentro del Informe Favorable se manifiesta en calidad de conclusión: “Una vez analizada y debatida la propuesta de ACTUALIZACIÓN del PDyOT y en cumplimiento al Art. 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Consejo de Planificación Parroquial de La Sabiango, concluye en que la misma cumple con lo determinado en el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A; esto es, alinear los objetivos estratégicos y metas vigentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango, a los nuevos objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.”, y como recomendación: “Se recomienda, a la máxima autoridad del GAD Parroquial de La Sabiango, que una vez, finalizado el proceso de aprobación de ACTUALIZACIÓN y emitida la resolución correspondiente, disponga la adecuación de sus planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión en concordancia al plan de desarrollo y ordenamiento territorial alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025.”

Que, una vez que se cuenta con el informe favorable por parte del Consejo de Planificación Parroquial, la máxima autoridad del GAD Parroquial, procedió a convocar al Órgano Legislativo a sesión para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango 2023 - 2027; y por consiguiente la finalización del proceso conforme Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A.

Que, en sesiones de fecha 30 de octubre y 05 de noviembre del 2024, la Junta Parroquial de La Sabiango en calidad de Órgano Legislativo, una vez que ha revisado y analizado el Informe Favorable presentado por el Consejo de Planificación Parroquial y por ende la propuesta de ACTUALIZACIÓN del PDyOT de la Parroquia La Sabiango procedió a resolver: **“PRIMERO.- APROBAR** la propuesta de la ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango 2023 - 2027. **SEGUNDO. - DISPONER** al Presidente del GAD PARROQUIAL DE LA SABIANGO. emitir la respectiva resolución administrativa; y, que por su intermedio se disponga a quien corresponda la adecuación de sus planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión en concordancia al plan de desarrollo y ordenamiento territorial alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025.”

En ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley; en uso de las atribuciones señaladas en el artículo 8 y 67 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como, en cumplimiento a los dispuesto en el Acuerdo emitido por el Sistema Nacional de Planificación Nro. SNP-SNP-2023-0049-A.

RESUELVE:

Art. 1.- APROBAR la propuesta de la ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango 2023 - 2027, presentada por el CONSEJO DE PLANIFICACIÓN DEL

2023 - 2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL DE SABIANGO, en base al INFORME FAVORABLE presentado por el Consejo de Planificación Parroquial; y, a lo resuelto por el Órgano Legislativo del GAD Parroquial de Sabiango.

Art. 2.- DISPONER a Presidente, realizar las respectivas adecuaciones a los planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión en concordancia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Sabiango alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025.”; así como, el respectivo reporte de la ACTUALIZACIÓN de objetivos y metas en el Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados SIGAD - Módulo de Cumplimiento de Metas.

Art. 3.- El conjunto de documentos que formen parte del proceso de ACTUALIZACIÓN del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango al Nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, constituyen la base para la gestión administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango.

Art. 4.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, y deberá ser publicada en la gaceta del gobierno parroquial, y actualizada en la página web institucional.

DISPOSICIÓN FINAL

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Sabiango a los 10 días de mes de marzo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
ADRIANA MARGARITA
GUARNIZO NOVILLO

Adriana Margarita Guarnizo Novillo
PRESIDENTA DEL GAD PARROQUIAL DE SABIANGO

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial De Sabiango, Gissela Michelle Jumbo Camacho, **CERTIFICA** que la presente **RESOLUCIÓN** fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias celebradas el día **07 de marzo y 10 de marzo del 2025**, en atención a lo dispuesto en los artículos 8 y 67 literal a) y en el Art. 323 párrafo segundo del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD. **La Sabiango, 10 de marzo del 2025**



Firmado electrónicamente por:
GISSELA MICHELLE
JUMBO CAMACHO

Gissela Michelle Jumbo Camacho
SECRETARIA-TESORERA DEL GAD PARROQUIAL DE SABIANGO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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