

## **ORDENANZA No GADMCPQ-2021-028**

### **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**

#### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibidem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

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 al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar 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.

### **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 3, numeral 1, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “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”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

**Que**, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.

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

**Que**, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho

mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

**Que**, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;

**Que**, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

**Que**, el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

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

**Que**, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”

**Que**, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

**Que**, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

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

**Que**, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “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 375 de la Constitución 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 establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

**Que**, el artículo 389 de la Constitución establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. 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 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. 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 sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales.

**Que**, en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres.

**Que**, mediante resolución N° 142-2017 de la Secretaría de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del manual del Comité de operaciones de emergencia COE contenido en la resolución N° SNG-142-2017 define a la emergencia como “Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la comunidad de los servicios en una comunidad y que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales.”; y que en el número 3.2 La calificación para el nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada.

**Que**, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

**Que**, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal 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 además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

**Que**, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del COOTAD, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “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 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para

enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);

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

**Que**, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

**Que**, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

**Que**, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

**Que**, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

**Que**, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que 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 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

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

**Que**, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el 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 de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

**Que**, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) 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: (...) 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”;

**Que**, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

Art. 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales.- Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

**Que**, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el

Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”; 6

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

**Que**, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de

ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

**Que**, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

**Que**, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “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 del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

**Que**, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

**Que**, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de

información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

**Que**, la Quinta Disposición Transitoria de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, manifiesta: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”.

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “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**, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

**Que**, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

**Que**, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puerto Quito, a través de la Dirección de Planificación, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador para la elaboración de la Actualización del Plan

de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito 2019-2023, conforme a lo establecido en las guías metodológicas y normas técnicas vigentes.

**Que**, el Consejo Cantonal de Planificación con fechas 22 de septiembre del 2020 y 30 de septiembre del 2020, aprobó con unanimidad, el Diagnóstico y la propuesta del Modelo de gestión de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito, y con fecha 01 de septiembre del 2021, el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Puerto Quito conforme a lo establecido por la ley.

**Que**, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional.

## **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**

#### **TÍTULO I NORMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano y rural y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito 2019-2023, por lo que se incorpora en el diagnóstico general, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población del cantón, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Asimismo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito busca enfocar el desarrollo socioeconómico a través de la gestión responsable de los recursos naturales, considerando el cambio climático, la protección al medio ambiente y las amenazas presentes en el cantón. Adicionalmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo busca regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área,

densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad y movilidad.

Definir el tratamiento a darse en cada una de las zonas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

**Artículo 2.- Aplicación e Interpretación de Normas.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados no podrán negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 Constitucional.

Su aplicación será bajo el principio de cumplir con las resoluciones emitidas desde el COE Nacional, COE Cantonal, y Concejo Municipal durante el tiempo que dure la pandemia.

- (i) priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos;
- (ii) las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
- (iii) prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación.** - El ámbito de aplicación de los lineamientos técnicos, de la emergencia, comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural, definidos en el PDOT y PUGS del Cantón Puerto Quito.

#### **Artículo 4.- Definiciones:**

**Alerta.-** Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el Estado de una Amenaza. Los estados de Alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE, los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja.

**Amenaza.-** Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales

**Capacidad.-** La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

**Curva de contagio.** -Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

**Desarrollo urbano.** - El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

**Emergencia.**-Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

**Epidemia.** -Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

**Estándares urbanísticos.**- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

**Grado de exposición.**-Medida en que la población, las propiedades, los sistemas o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

**Mitigación.**- Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

**Pandemia.**-Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad y a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los casos y su alcance internacional. [La OMS declaró la pandemia](#) cuando el coronavirus se extendió por los seis continentes y se certificaron contagios en más de 100 países de todo el planeta.

**Vacuna.** - Se trata de una sustancia compuesta por microorganismos atenuados o muertos que se introduce para estimular la formación de anticuerpos y conseguir inmunidad frente a ciertas enfermedades. Hasta la fecha no existe ninguna vacuna ni medicamento antiviral específico para prevenir o tratar el Covid-19.

**Preparación para la respuesta.**-\_Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

**Prevención.**-Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

**Polígonos de Intervención Territorial.**- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico,

urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Reducción del riesgo de desastres.**- Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

**Riesgo.**- Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

**Virus.**- Es un [agente infeccioso microscópico acelular](#) que solo puede multiplicarse dentro de las [células](#) de otros organismos.

**Vulnerabilidad.**-Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia.

**Sistemas públicos de soporte.** - Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su

disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

**Tratamientos urbanísticos.** - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

**Artículo 5.- Ajustes y Actualización del Plan.** - Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para mejora la comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del PDOT, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del GAD Municipal de Puerto Quito.

La presente actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, incluye lo siguiente:

- La articulación y alineación de las políticas, objetivos estratégicos, metas, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Puerto Quito con los contenidos del Plan Nacional de Desarrollo vigente, los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Estrategia Territorial Nacional y el PDOT Provincial.
- Establecimiento del modelo Territorial deseado considerando potencializar el desarrollo económico, cultural, social y turístico del cantón, contemplando el cambio climático y las amenazas presentes en el territorio.
- Caracterización de los efectos de cambio climático y las amenazas de origen natural y antrópico en el territorio, con la finalidad de articular los objetivos, políticas y metas establecidos anteriormente a la visión cantonal.

**Artículo 6.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial- PDOT del Cantón Puerto Quito.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito 2019-2023, a fin de materializar la visión estratégica contempla los siguientes objetivos estratégicos:

- **OE.1., del Componente Biofísico.** - Manejar de manera sostenible y sustentable los recursos naturales, fomentando la prevención, control y mitigación de la contaminación ambiental, determinando las zonas de riesgo que permitan el desarrollo armónico entre el ser humano y naturaleza para el buen vivir de los habitantes de Puerto Quito.
- **OE.2., del Componente Socio-Cultural.** - Fortalecer las capacidades humanas, la organización, la atención con identidad y autonomía, sustentados en la igualdad y cumplimiento de derechos, tendientes a potenciar la relación armónica entre el ser humano, el patrimonio cultural y natural, a través de la educación, salud y medidas de prevención sanitaria a los diversos grupos sociales y de atención prioritaria, con equidad, para mejorar la convivencia comunitaria, la participación ciudadana y la garantía del ejercicio de sus derechos.
- **OE.3., del Componente Económico.** - Potencializar, facilitar e incentivar la reactivación económica mediante la diversificación de actividades económicas productivas, solidarias con respeto a la biodiversidad, orientadas a la construcción de un modelo de desarrollo económicamente sustentable e incluyente, garantizando condiciones adecuadas, que

permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes, trabajo estable, justo y digno en sus diversas formas post pandemia.

- **OE.4., del Componente de Asentamientos Humanos.** - Garantizar el ordenamiento territorial de manera integral, equitativa y sustentable, concentrada en núcleos poblacionales vinculados, dotados de infraestructura básica y equipamientos adecuados con proyección de su crecimiento de manera organizada social y física, considerando como insumo la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.
- **OE.5., del Componente de Movilidad Energía y Telecomunicaciones.** - Mejorar la infraestructura, sistemas de vialidad y transporte público. Ampliar la cobertura y acceso a energía eléctrica y telecomunicaciones.
- **OE.6., del Componente Político Institucional.** - Garantizar y aplicar políticas públicas de gestión participativa, incluyente y de género a través de instituciones y organizaciones fortalecidas para la implementación del Buen Vivir.

**Artículo 7.- Absolución de consultas y aclaraciones.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito, a través de la Dirección de Planificación, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la ordenanza vigente y en el Plan de Uso y gestión del suelo.

**Artículo 8.- Irretroactividad.** - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

- Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.
- Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la ordenanza del PUGS y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
- Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la Ordenanza del PUGS no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

**Artículo 9.- Casos no previstos.** - Los casos no previstos en la ordenanza del PUGS, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Puerto Quito, de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo cantonal de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por instancia Técnica Municipal de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

## TITULO II

## **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO**

**Artículo 10.- Definición de suelo.** - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

**Artículo 11.- Clasificación del Suelo.** - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS en su Art.17 y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

**Artículo 12.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.** - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

**Artículo 13.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.** - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización, Ley de Régimen Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- k) Cumplir con las medidas de bioseguridad establecidas en las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal.

**Artículo 14.- Derechos de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

**Artículo 15.- Deberes de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

**Artículo 16.- Intervención de profesionales, gremios.**- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad.

**Artículo 17.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.**

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

**Artículo 18.- Distribución de cargas y beneficios.-** Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

**Artículo 19.- Planeamiento Territorial.-** Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDyOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito.
4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

### TÍTULO III

#### PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROBACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 20.- Resoluciones del Consejo Cantonal de Planificación.** El Consejo Cantonal de Planificación con fechas 22 de septiembre del 2020, y 7 de septiembre del 2021, emitió resoluciones favorables, toda vez que se ha

consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### TÍTULO IV

## **ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 21.- El Plan de Uso y Gestión del suelo - PUGS.-** Es el instrumento de planificación territorial y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT, el mismo que permite articular la norma urbanística del PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal de Puerto Quito regula y gestiona el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Artículo 22.- Vigencia y Revisión.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional.

**Artículo 23.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del cantón Puerto Quito; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; definir suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos considerando el cambio climático, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

**Artículo 24.- Contenidos del Plan de Uso y Gestión del suelo -**

- a) Componente Estructurante (PDyOT)
- b) Componente Urbanístico
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

**Artículo 25.- Contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de los recintos concentrados;
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, actividades extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados;

**Artículo 26.- Ajuste de la estructura urbano-rural de asentamientos humanos.** - Para el cantón Puerto Quito se proyecta al año 2021 un total de 26.744 habitantes, manteniendo una población urbana de 10.245 habitantes que representa el 38,3% de la distribución poblacional cantonal; y una población rural de 16.499 habitantes, que representa el 61,7% de la distribución poblacional Cantonal, en base a cálculos poblacionales utilizando la cartografía censal<sup>1</sup> (manzanas y sectores) del año 2010.

Dentro del territorio cantonal se clasifica como suelo urbano al límite aprobado para la cabecera cantonal y al límite del recinto “La Abundancia”, asimismo se consideran los

---

<sup>1</sup> Base de datos REDATAM 2010(Censo de Población y vivienda INEC)

Asentamientos humanos concentrados en suelo rural (Simón Bolívar, Buenos Aires, 29 de Septiembre, Puerto Rico y Agrupación Los Ríos)

que entraran a un proceso de transición rural-urbana para que en el futuro, durante de la vigencia del presente plan (12 años) pueda ser evaluada la posibilidad de establecer perímetros urbanos.

En relación al suelo rural, se concentran 64 Asentamientos humanos dispersos en suelo rural y 30 recintos rurales (tendencia a formación urbana concentrada).

**Artículo 27.- Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.** - El componente estructurante define y ajusta con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y recintos concentrados existentes.

La clasificación del suelo será independiente a la división político administrativa del cantón. El Cantón Puerto Quito presenta una extensión territorial de 695,71 km<sup>2</sup> equivalentes a 69.571,2 Has, de las cuales, se consideran como área rural al 99,05% de la superficie y como área urbana al 0,948% de la superficie cantonal (Ver Tabla 1).

**Tabla 1.** Clasificación del suelo urbano-rural del Cantón Puerto Quito

Clasificación del Suelo		
Clasificación del suelo	Área (km <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Suelo urbano	6,597	0,948
Suelo Rural	689,594	99,052

**Fuente:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Elaboración:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Artículo 28.- Subclasificación del Suelo.** - Definidos los límites urbanos con la Correspondiente clasificación del suelo, el componente estructurante deberá subclasificar el suelo de la jurisdicción pertinente.

Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente.

La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Considerando la subclasificación del suelo rural presentada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Puerto Quito (2021), existe un predominio del área rural de producción con un 94,273% del territorio dentro de esta categoría, seguido del

suelo rural de protección con el 3,84%, continua el suelo rural de expansión urbana con el 0,52%, los recintos rurales con el 0,24% y el suelo rural de aprovechamiento extractivo que representa el 0,182%.

En relación a la subclasificación del suelo urbano, se tiene predominancia en el suelo urbano no consolidado, que cubre el 0,589% del territorio cantonal, seguido del 0,263% para los asentamientos humanos concentrados, continua con el 0,067% de suelo urbano de protección y el 0,029% de suelo urbano consolidado (Ver Tablas 2 y 3).

**Tabla 2.** Clasificación del suelo urbano del Cantón Puerto Quito

CLASIFICACIÓN SUELO	SUBCLASIFICACIÓN SUELO	Área (Km <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
URBANO	CONSOLIDADO	0,203	0,029
	NO CONSOLIDADO	4,097	0,589
	PROTECCIÓN	0,468	0,067
	ASENT. HUMANOS CONCENTRADOS	1,828	0,263
<b>TOTAL</b>		6,597	0,948

**Fuente:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Elaboración:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Tabla 3.** Clasificación del suelo rural del Cantón Puerto Quito

CLASIFICACIÓN SUELO	SUBCLASIFICACIÓN SUELO	Área (Km <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	656,317	94,273
	RURAL DE PROTECCIÓN	26,717	3,838
	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	3,634	0,522
	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	1,269	0,182
	RECINTOS RURALES	1,656	0,238
<b>TOTAL</b>		689,594	99,052

**Fuente:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Elaboración:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

Se consideran como parte de la presente ordenanza los anexos correspondientes, Mapas de clasificación del suelo y subclasificación del suelo (Ver Anexos 1 y 2).

**Artículo 29.- Suelo Rural de expansión urbana.** - Tomando en consideración lo señalado en el Art. 19 (numeral. 3) se establece como suelo rural de expansión urbana, al suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano, colindante al mismo, definido a nivel municipal en concordancia con lo establecido en el PUGS, en el caso de las zonas que no se encuentren colindantes al perímetro urbano aprobado, se considerarán los sectores urbanizables aprobados y los asentamientos humanos que se encuentran en proceso de consolidación.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano toda vez que sean áreas previamente preparadas en las que se pueda determinar un perímetro urbano (en un horizonte de tiempo no mayor a 12 años y siempre y cuando se hayan verificado que las áreas hayan entrado en un proceso sostenido y adecuado de implementación de servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios) para su debido desarrollo y consolidación urbana. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o a suelo rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en el Acuerdo Ministerial 214 que expide el ministerio de Agricultura y Ganadería, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios ancestrales y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Se prohíbe, además, la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía y la autorización correspondiente del GAD municipal de Puerto Quito.

**Artículo 30.- Contenido del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - El componente urbanístico formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo contiene las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

**Artículo 31.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT.** - Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM de Puerto Quito y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Los PIT corresponden a suelo urbano o rural pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

- Geomorfológico
  - Edificabilidad
  - Déficit cualitativo de vivienda.
  - Estado y edad de edificaciones.
  - Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico)
  - Social (económica/cultural)
  - Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro)
  - Organizaciones sociales.
  - Grupos vulnerables de atención prioritaria.
  - Manifestaciones culturales y recreativas.
  - Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
  - Grupos vulnerables de atención prioritaria.
  - Económico-productivo
  - Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas.
  - Usos de suelo/vocación productiva.
  - Mercado de suelo e inmobiliario.
  - Paisajística-ambiental
  - Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
  - Imagen urbana.
  - Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
  - Riesgos naturales y antrópicos
- 
- Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

**Artículo 32.- Del aprovechamiento urbanístico.** - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

**Artículo 33.- De los usos del suelo.** - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un

uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

**Artículo 34.- Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento.** - Abarca la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y sub clasificación en:

- a) **Uso general.** - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.
- b) **Uso Específico.** - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:
- c) **Uso Principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona
- d) **Uso Complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- e) **Uso Restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- f) **Uso Prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal de Puerto Quito dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación.

**Artículo 35.- De los destinos de los usos del suelo.** - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón:

- a) **Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
  - Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
  - Residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
  - Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos

que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

- b) Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
- c) Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
- d) Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
- Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
  - Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
  - Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
  - Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)
- e) Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento,
- f)** independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

- g) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- h) **Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- i) **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 de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- j) **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.
- k) **Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- 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 el 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.

En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isotermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Los Usos del Suelo están graficados en polígonos escala 1:1000 en los mapas anexos al Plan de Uso y gestión de suelo.

**Artículo 36.- De la compatibilidad de usos de suelo.** - Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

**Artículo 37.- De la ocupación del suelo.** - Cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/el área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

**Artículo 38.- Usos de suelo y PIT para el cantón Puerto Quito.** – Tomando en referencia la ocupación del suelo y las características homogéneas del suelo urbano y la subclasificación en suelo rural en el territorio cantonal se definen los siguientes PIT:

- **Polígonos de Intervención Territorial para Suelo urbano.** - Se han determinado los PIT para las áreas urbanas de la cabecera cantonal y el Recinto "La Abundancia", de igual forma, se consideran 5 Asentamientos Humanos Concentrados (Simón Bolívar, Buenos Aires, 29 de septiembre, Puerto Rico y Agrupación Los Ríos) dentro de la presentación de los PIT (Ver Tabla 4).
- **Polígonos de Intervención Territorial para Suelo rural.** - Se han determinado los PIT para las áreas rurales del territorio cantonal, considerando la subclasificación del suelo. (Ver Tabla 4).

**Tabla 4.** Polígonos de Intervención para el suelo urbano -rural del Cantón Puerto Quito

CLAS. SUELO	SUBCLASIFICACIÓN SUELO	PIT	Área (Km <sup>2</sup> )
URBANO	CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO DE SOSTENIMIENTO	0,203
	NO CONSOLIDADO	URBANO EN CONSOLIDACIÓN PARA EL DESARROLLO	4,097
	PROTECCIÓN	URBANO DE PROTECCIÓN PARA RECUPERACIÓN	0,343
		URBANO DE PROTECCIÓN A MOV. DE MASA	0,103
		URBANO DE PROTECCIÓN A INUNDACIONES	0,021
	ASENT. HUMANOS CONCENTRADOS	ASENT. HUMANOS EN CONSOLIDACIÓN	1,828
RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON LIMITACIONES LIGERAS	198,290
		RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON MODERADAS LIMITACIONES	134,911
		RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON LIMITACIONES MUY IMPORTANTES	206,183
		RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SIN LIMITACIONES	35,271
		RURAL DE APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL y AGRÍCOLA	78,558
		RURAL DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO	3,105
	RURAL DE PROTECCIÓN	RURAL DE PROTECCIÓN DEL OCP	2,519
		RURAL DE PROTECCIÓN A CUERPOS DE AGUA Y QUEBRADAS	20,202
		RURAL DE PROTECCIÓN BOSQUES	3,996
	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA PARA DESARROLLO	3,634
	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO MINERO	1,269
	RECINTOS RURALES	ASENTAMIENTOS HUMANOS NO CONSOLIDADOS	1,656

**Fuente:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Elaboración:** Equipo PDOT y PUGS GAD Puerto Quito, 2021

**Artículo 39.- Estándares urbanísticos.** - En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

**Artículo 40.- Los planes parciales** de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

**Artículo 41.- Contenidos de los Planes Parciales.** Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
- c) Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
- d) La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- e) Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- f) La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- g) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- h) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

- i) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- j) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- k) Mecanismos de gestión del suelo;
- l) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- m) Conclusiones y Anexos.

**Artículo 42.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social.** Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

**Artículo 43.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

**Artículo 44.- Aprobación de los Planes Complementarios.** - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana.

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

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

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo toma como referencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Puerto Quito 2019-2023.

**SEGUNDA.-** Los estándares urbanísticos específicos que forman parte del componente urbanístico se sujetan a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

**TERCERA.-** En cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza se proceden a adecuar hasta el 31 de diciembre del presente año, las ordenanzas de aprobación de planos, y conexas

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos dispondrán del catastro en las fases que se establezcan de conformidad con la normativa catastral que se expida por parte del organismo rector, según disposición transitoria novena de la LOOTUGS.

**SEGUNDA.-** Derogase todas las Ordenanzas y demás actos normativos municipales que se opongán a la presente Ordenanza.

**TERCERA.-** En caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales requieran generar Planes Parciales específicos para el Suelo Rural de Expansión Urbana, éstos deberán ser aprobados a partir del segundo año desde la publicación de la presente normativa.

**CUARTA.-** Queda derogada la Ordenanza de aprobación del PDOT de fecha: 30 de diciembre del 2020, publicada en el Registro Oficial No. 1570 de 21 de abril del año 2021.

## DISPOSICIÓN FINAL

**Única. –** La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito a los trece días del mes septiembre de 2021.

Dr. Tito Aguirre Jumbo  
**ALCALDE DEL CANTON**

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION DE DISCUSIÓN Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Puerto Quito, a 14 de septiembre del año 2021, la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones, ordinaria y extraordinaria de los días 9 de septiembre y 13 de septiembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO:** Puerto Quito, a 15 de septiembre del año 2021, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, que fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones, ordinaria y extraordinaria de los días 9 de septiembre y 13 de septiembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

**SANCION:**

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO:** Puerto Quito, a 16 de septiembre del año 2021, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO**, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, con la finalidad de que se el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.

Dr. Tito Aguirre Jumbo  
**ALCALDE DEL CANTON**

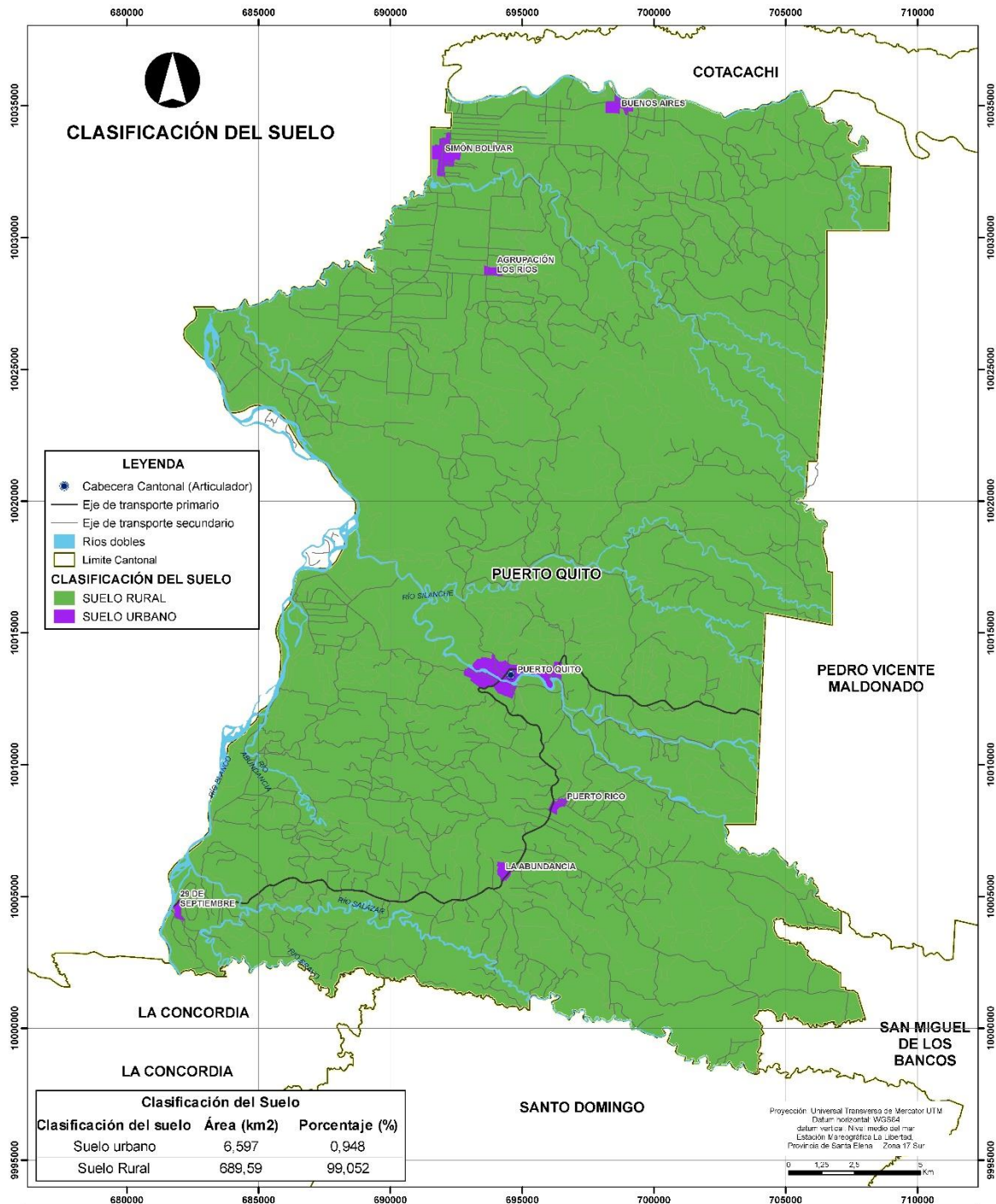
## **CERTIFICACION:**

Puerto Quito, a 17 de septiembre del año 2021, el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, CERTIFICA: que el Dr. Tito Aguirre Jumbo, Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, en la fecha señalada. - LO CERTIFICO.-

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

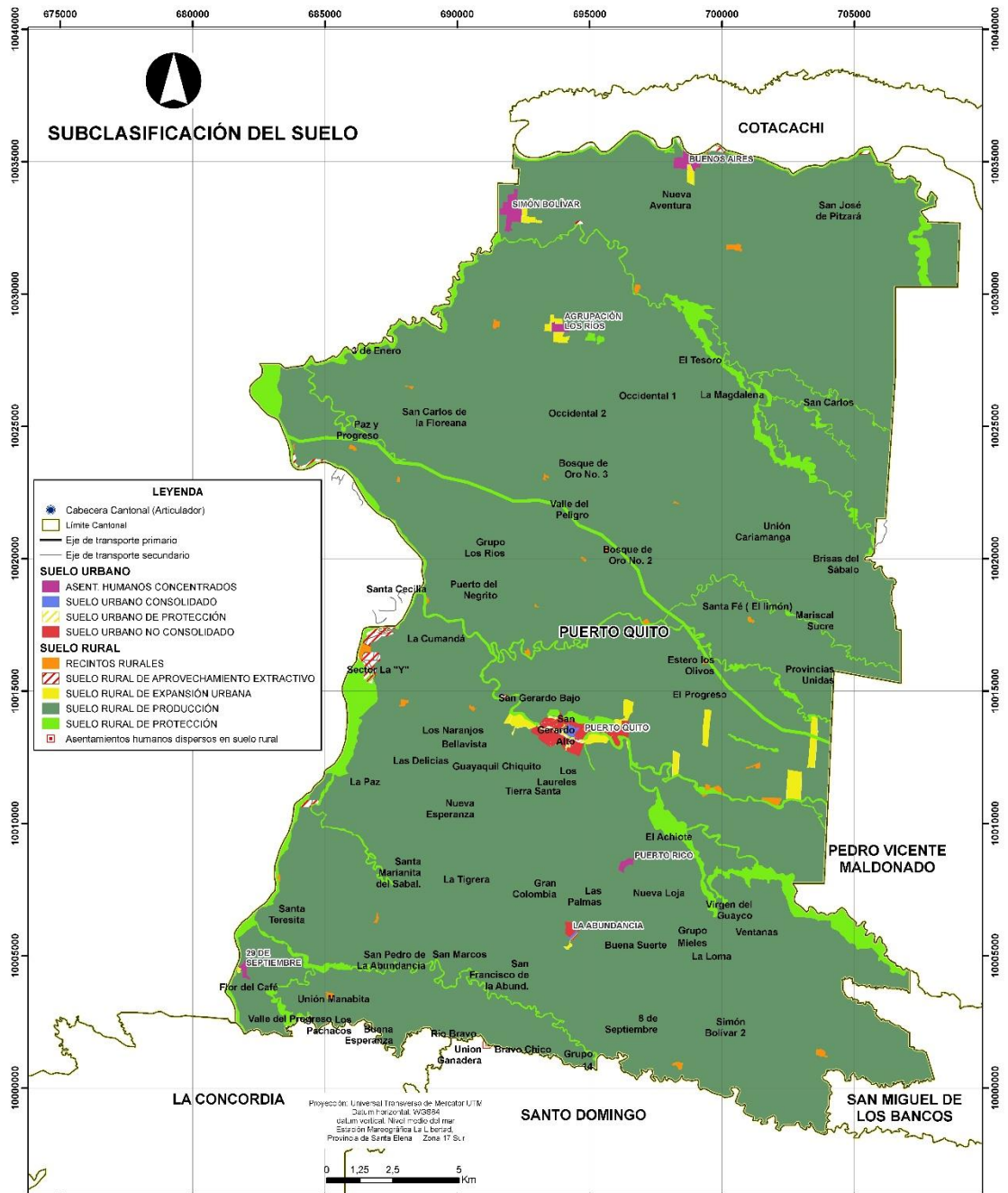
# ANEXOS

### Anexo 1. Mapa de Clasificación del Suelo del Cantón Puerto Quito



 <b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUERTO QUITO</b>	<b>PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUERTO QUITO</b>	
	CONTIENE:	REVISADO POR:
	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>GAD CANTONAL DE PUERTO QUITO CONSEJO DE PLANIFICACIÓN</b>
REALIZADO POR:	FUENTE INF:	ESCALA:
<b>DIRECCION DE PLANIFICACION GAD DE PUERTO QUITO</b>	Cartografía base IGM escala 1:50 000 LÍMITES CONALI, EQUIPO consultoria PDyOT	1:50.000
		AÑO:
		<b>2021</b>

## Anexo 2. Mapa de Subclasificación del Suelo del Cantón Puerto



 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUERTO QUITO	<b>PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO          DEL CANTÓN PUERTO QUITO</b>	
	CONTIENE: <b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	REVISADO POR: <b>GAD CANTONAL DE PUERTO QUITO          CONSEJO DE PLANIFICACIÓN</b>
REALIZADO POR: <b>DIRECCION DE PLANIFICACION          GAD DE PUERTO QUITO</b>	FUENTE INF. Cartografía base IGM escala 1:50 000 SIGTIERRAS 1:25.000, EQUIPO consultoria PDyOT	ESCALA DE INFORMACIÓN: 1:50.000
		AÑO: <b>2021</b>