

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Manta: Que expide el proyecto normativo de reforma al Código Legal Municipal, Libro 2 Territorial, Título V “Del Procedimiento de Enajenación de Bienes Inmuebles Municipales y Mostrencos en el cantón Manta” Capítulo II “De la Enajenación de Bienes Municipales”	2
004-CM-GADMSA-2024	Cantón Santa Ana: Reformatoria que incorpora la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023 – 2027 y reforma al componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo	13



Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
Gobierno Municipal 2023-2027

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República dispone, 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, la Constitución de la República en el artículo 238 establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...)”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República señala que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 1, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;

Que, según lo dispuesto por el art. 264, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, es competencia de los gobiernos municipales “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, según lo previsto en el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios; la autonomía política se expresa, entre otras cosas, en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados; la autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización, entre otras; y, la autonomía financiera, presupone, entre otras

capacidades, la de administrar sus propios recursos de conformidad con la Constitución y la ley;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce al Concejo Municipal, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el literal a) del artículo 57, del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal, por lo tanto, al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 423 del COOTAD, inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros;

Que, el Art. 436 del COOTAD, dispone que: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado (...);

Que, el Art. 437 del COOTAD al referirse a los casos en los que procede la venta, manda: “La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad”;

Que, el Art. 445 del COOTAD, determina: “Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta. (...);

Que, el Art. 460 del COOTAD, señala: “Forma de los contratos. - Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de

bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. (...);

Que, es imprescindible que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, de manera progresiva actualice sus actos normativos a efecto de que guarden concordancia con las necesidades y realidades institucionales que se generan; y,

En ejercicio de las atribuciones que otorga la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Concejo Municipal del cantón Manta como órgano de legislación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, **EXPIDE** el siguiente:

**PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL,
LIBRO 2 TERRITORIAL, TÍTULO V “DEL PROCEDIMIENTO DE
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS
EN EL CANTÓN MANTA” CAPÍTULO II “DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES
MUNICIPALES”**

Artículo 1.- Agréguese a continuación de la Sección I “De la venta por subasta”, del Título V, Libro 2 Territorial del Código Legal Municipal, el siguiente párrafo:

**PARÁGRAFO INNUMERADO (1)
PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
DE DOMINIO PRIVADO MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA**

Artículo innumerado (1).- Objeto.- El presente capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones para el procedimiento de venta de inmuebles de dominio privado de propiedad municipal mediante el mecanismo de subasta pública, con excepción de aquellos bienes que deban titularizarse en cumplimiento de los supuestos y requisitos establecidos en la normativa municipal.

Para el efecto, el Concejo Municipal del GADMC-Manta, deberá autorizar mediante resolución legislativa la venta mediante subasta pública de los inmuebles de dominio privado de propiedad municipal.

Artículo innumerado (2).- De la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales.- Para la venta de los bienes inmuebles municipales comprendidos en el artículo anterior, por medio del mecanismo de subasta pública, se instituye la “Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública”, en adelante se denominará La Junta, que está integrada por:

- a) El/la Alcalde (sa) o su delegado quien la presidirá;
- b) El Director (a) de Gestión Financiera, o su delegado;
- c) El Director (a) Administrativo, o su delegado;
- d) El Director de Financiamiento y Cooperación, o su delegado; y,
- e) Un abogado de la Procuraduría Síndica Municipal, quien actuará como secretario de la junta.

Los delegados serán funcionarios municipales del área correspondiente. De ser necesario, podrán asistir también sin derecho a voto, los Coordinadores y/o Directores Municipales que sean convocados en virtud de sus conocimientos técnicos.

Artículo innumerado (3).- Secretario de la Junta.- Es el servidor o servidora de la Procuraduría Síndica Municipal, responsable de verificar que todas las actuaciones queden registradas, y además notificará todas las resoluciones o actuaciones realizadas por la Junta, a las Direcciones Municipales pertinentes y a los interesados. Su designación le corresponderá al Procurador Síndico Municipal. El Procurador designará un abogado principal y otro suplente, este último actuará en caso de ausencia del principal.

Artículo innumerado (4).- Atribuciones de la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública.- La Junta tiene como finalidad efectuar la convocatoria; realizar la subasta pública; valorar y calificar la experiencia económica y financiera del oferente; revisar que se cumplan con todos los requisitos solicitados en la convocatoria; escoger la mejor oferta económica; descalificar las ofertas por falta de cumplimiento de los requisitos solicitados en la convocatoria y/o porque económicamente no sean las más convenientes para la Municipalidad.

La Junta tendrá competencia para resolver aspectos no definidos en el presente capítulo, previo informe de las Coordinaciones y/o Direcciones municipales pertinentes.

Artículo innumerado (5).- Quórum.- La Junta, se reunirá por convocatoria escrita del Presidente o su Delegado. La convocatoria se hará por lo menos con dos días de anticipación.

El quórum para las sesiones será de la mitad más uno de sus miembros integrantes, entre los cuales estará obligatoriamente el presidente o su delegado, quien dirigirá las sesiones.

Artículo innumerado (6).- Decisiones.- La Junta aprobará por mayoría simple sus decisiones, las mismas que se instrumentarán a través de actas que serán de obligatorio cumplimiento para todos sus miembros y Direcciones Municipales pertinentes.

Artículo innumerado (7).- De la convocatoria y la venta de los Bienes Municipales de Dominio Privado por medio de Subasta Pública.- La convocatoria que efectuar la Junta se publicará a través de los medios de difusión institucional, sin perjuicio de que se publique en un periódico de amplia circulación en la provincia y por una ocasión, la misma que contendrá como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Señalamiento del lugar, día y hora para la presentación de las ofertas.
- b) Indicación del lugar, fecha y hora de la subasta, la cual será hasta 8 días contados a partir de la fecha de la publicación de la convocatoria.

- c) Descripción de los bienes inmuebles a subastarse, esto es, código catastral, linderos, dimensiones, superficie del predio y la mención de si existen en ellos construcciones levantadas y estados de los mismos.
- d) Valor base de los inmuebles a subastarse (por metro cuadrado), y la indicación del uso del suelo al que está destinado en la actualidad el predio.
- e) Formas de pago, de conformidad con lo previsto en el presente capítulo.
- f) Las posturas deberán ir acompañadas de al menos el 10% de la base de la subasta, y podrán ser presentadas en cualquiera de las siguientes formas: a) Dinero en efectivo realizado mediante transferencia debidamente acreditada en la Cuenta que el Municipio de Manta coloque para el efecto; b) Cheque certificado a la orden del GADMC-Manta; c) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o compañía financiera debidamente autorizados y establecidos en el país o por intermedio de ellos, a favor del GADMC-Manta; y, d) Póliza de seguro incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país, a favor del GADMC-Manta. Lo indicado en señal de seriedad de la oferta, lo que permitirá al oferente participar en la subasta pública.
- g) La obligación de aceptar o adherirse incondicionalmente a las condiciones que establezca el GADMC-Manta, en caso de ganar.
- h) La definición de que cualquier oferta inferior al precio base de la venta por subasta pública será descalificada, igual que en el caso de no presentarse el 10% del precio base.
- i) La obligación de incluir en la documentación que se solicita en el proceso de subasta la siguiente documentación:
 - i.1. Carta de aceptación de las condiciones de venta de los bienes inmuebles municipales por medio de subasta pública;
 - i. 2. Carta compromiso declarando que se someterá incondicionalmente a la reglamentación, ordenanzas, y demás disposiciones generales o particulares dictadas por el GADMC-Manta sobre la materia.
- j) El sometimiento a la competencia de la Junta a quien compete para calificar a los postulantes, en atención al contenido de la presente normativa, a los documentos que se presenten en cumplimiento a lo señalado en las letras que preceden; y, a lo señalado en la convocatoria pública respectiva.
- k) La precisión en cuanto a la forma de presentación de la oferta.
- l) Los sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), deberán acreditar la presentación del informe de cumplimiento de las normas de prevención de lavados de activos ante la UAFE, de acuerdo con la normativa de dicha entidad.

Artículo innumerado (8).- Inicio de la subasta pública.- En el día y hora fijados para la subasta pública el secretario de la Junta procederá en acto público con la apertura de los sobres y a la lectura de las ofertas, de conformidad con el día y hora de recepción de las ofertas.

Artículo innumerado (9).- De la oferta.- La oferta, la documentación solicitada e información pertinente se presentará en sobre cerrado al secretario de la Junta.

La Junta se reserva el derecho para declarar desierta la subasta si las ofertas no satisfacen las expectativas de conveniencia Municipal.

Artículo innumerado (10).- De la convalidación.- Una vez cumplido el primer inciso del artículo que antecede, se procederá a la convalidación de los mismos dentro del proceso de calificación de ofertas, con lo cual se notificará a el/los oferente/s que hayan cumplido con los requisitos de precalificación en la dirección electrónica que hayan consignado. Los requisitos que pueden ser convalidables y el tiempo de la convalidación, serán determinados por la Junta.

Artículo innumerado (11).- Calificación de las ofertas.- Una vez leídas las ofertas, la Junta, podrá declararse en sesión permanente, a efectos de realizar el procedimiento de calificación y adjudicación de las ofertas, labor que se realizará en un término no mayor a tres días, contados desde la apertura de sobres o desde la fecha límite de convalidación. La adjudicación procederá a favor del postor cuya oferta hubiere sido declarada preferente.

Artículo innumerado (12).- Devolución de las ofertas.- Una vez calificadas las ofertas por la Junta y notificados los adjudicatarios de las mismas, se procederá, en el término máximo de diez días, a devolver las ofertas que no hayan sido calificadas por dicha junta, adjuntando las garantías presentadas por los oferentes en señal de seriedad de la oferta.

Artículo innumerado (13).- Pago del precio de venta.- La convocatoria establecerá también la forma de pago de los bienes inmuebles, la cual será únicamente de contado respecto del inmueble cuyo precio no supere los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América; para el efecto, debe precisarse que una vez resuelta la adjudicación por la Junta y notificado el oferente de la postura ganadora, éste deberá acercarse a la Dirección de Gestión Financiera o quien haga sus veces, en el plazo de hasta noventa (90) días a cancelar el 90% restante del valor total de su oferta por el bien inmueble subastado.

En el caso de que el precio del inmueble supere el valor previsto en el inciso que antecede y que tenga un precio máximo de 1 millón de dólares, a través de convenios de pago, se podrá contemplar pagos en cuotas mensuales junto con los intereses legales correspondientes, por un plazo no mayor a doce (12) meses. En el caso de que el precio del inmueble supere el valor de 1 millón de dólares, el plazo podrá ser de hasta diez y ocho (18) meses con los respectivos intereses. Todo pago se imputará, en primer término, a las costas; en segundo lugar, a los intereses; y, en último, al capital.

Los bienes inmuebles subastados con oferta de pago del precio a plazos, quedarán hipotecados a favor del gobierno autónomo descentralizado o con Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o compañía financiera debidamente autorizados y establecidos en el país o por intermedio de ellos, a favor del GADMC-Manta; o con Póliza de seguro incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país, a favor del GADMC-Manta. Las garantías

correspondientes, quedarán en custodia del Tesorero Municipal y deberán encontrarse vigentes hasta por el tiempo del convenio de pago.

El oferente de la postura ganadora, deberá acreditar la licitud de los fondos por medio de los cuales efectuará los correspondientes pagos.

La Junta priorizará los pagos en efectivo, al contado o con cheque certificado de una institución financiera.

Artículo innumerado (14).- Acta de adjudicación.- La Junta llevará un acta general de cada sesión y, para el caso de adjudicaciones, elaborará un acta específica que determinará la adjudicación, el precio, la forma de pago; y, de ser el caso, la constitución de hipoteca u otro instrumento para garantizar el pago del precio que será cancelado a plazo.

El acta de adjudicación suscrita por todos los miembros, con los documentos habilitantes correspondientes, será protocolizada y elevada a escritura pública, posteriormente será inscrita en el Registro de la Propiedad, la cual servirá de título de dominio del adjudicatario.

Artículo innumerado (15).- De la sanción al adjudicatario.- Si el adjudicatario desiste por cualquier motivo de la compra, o no paga el saldo del predio ofertado en la subasta pública, perderá la totalidad de la garantía de seriedad de la oferta, sin lugar a reclamo y de corresponder se adjudicará los bienes inmuebles al postor que haya sido calificado en orden de prelación siempre que la oferta sea beneficiosa a los intereses municipales, caso contrario se declarará desierta la subasta.

Así mismo, el incumplimiento o no pago de dos o más cuotas sucesivas acordadas en el respectivo convenio, dejará insubsistente la concesión de las facilidades de pago, debiendo ejecutarse para el efecto la garantía correspondiente. Ante el presente supuesto, la Dirección de Gestión Financiera o quien haga sus veces, elaborará un informe de plazo vencido, para conocimiento de la máxima autoridad quien dispondrá al Procurador Síndico la ejecución de la hipoteca o la garantía correspondiente.

Artículo innumerado (16).- Presentación de una sola oferta.- Si en la subasta se presentare una sola oferta, esta será adjudicada siempre que cumpla con los requisitos y condiciones que se describe en la presente regulación y que la oferta sea beneficiosa a los intereses municipales, caso contrario se declarará desierta la subasta.

Artículo innumerado (17).- De los gastos.- Todos los gastos que se generen en virtud de la transferencia de dominio del bien inmueble subastado, serán asumidos íntegramente por el adjudicatario.

Artículo innumerado (18).- Prohibición.- No podrán participar en la subasta pública, ni podrán intervenir por sí, ni por interpuesta persona, cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, de los servidores que conforman la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales,

como del GADMC-Manta y sus Empresas Públicas. Así como las personas contra quienes se hubiere dictado sentencia condenatoria ejecutoriada por delitos de lavado de activos, narcotráfico, terrorismo o su financiación, concusión, cohecho, peculado, o enriquecimiento ilícito.

Artículo 2.- Agréguese al Capítulo II “De la enajenación de bienes municipales” del Título V, Libro 2 Territorial del Código Legal Municipal, la siguiente sección:

**SECCIÓN INNUMERADA
DE LA VENTA DIRECTA A ARRENDATARIOS DE TERRENOS
MUNICIPALES**

Artículo innumerado (1).- Venta directa a arrendatarios.- A petición de los actuales arrendatarios y previa autorización del Concejo Municipal, se procederá a la venta directa de los inmuebles municipales una vez que se hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación.

Artículo innumerado (2).- Condiciones para la venta.- Para la venta directa de los inmuebles municipales, se deberá acreditar que los arrendatarios hubieran cumplido estrictamente las cláusulas contractuales y especialmente con la obligatoriedad de edificación; para acreditar el cumplimiento de los instrumentos contractuales, se requerirá la certificación de la Dirección de Gestión Financiera del GADMC-Manta o quien haga sus veces de que el arrendatario se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, como también, se requerirá el informe del administrador del contrato que acredite el cumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, en caso de ausencia del administrador, asumirá esta atribución la Dirección Administrativa del GADMC-Manta o quien haga sus veces.

El arrendatario, noventa (90) días antes del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo precedente, podrá solicitar al GADMC-Manta, la venta directa del predio arrendado. En el caso de que el arrendatario solicite con mayor tiempo de anticipación dicha venta, solo podrá acceder a la misma realizando los pagos anticipados de la totalidad de cánones de arrendamiento por el tiempo de duración del contrato, debiendo la Dirección de Gestión Financiera o quien haga sus veces, certificar el cumplimiento del pago respectivo.

Artículo innumerado (3).- Venta a valor de mercado.- La venta se sujetará a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse la venta, asociada a lo establecido en la normativa de avalúos del bienio municipal en vigencia, con la respectiva aprobación del Concejo Municipal de Manta, conforme a lo establecido en el artículo 445 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo innumerado (4).- Formas de pago.- Autorizada la venta directa por parte del Concejo Municipal de Manta, el arrendatario, luego de haber sido notificado, deberá acercarse a la Dirección de Gestión Financiera o quien haga

sus veces, a fin de optar por una de las siguientes modalidades para cancelar el valor del inmueble:

1. Pago al contado, cuando el precio del inmueble no supere los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América.
2. Pago a plazo, cuando el precio del inmueble supere el valor previsto en el numeral precedente y que tenga un precio máximo de 1 millón de dólares, a través de convenios de pago, se podrá contemplar pagos en cuotas mensuales junto con los intereses legales correspondientes, dentro de un plazo no mayor a doce (12) meses.
3. En el caso de que el precio del inmueble supere el valor de 1 millón de dólares, el plazo podrá ser de hasta diez y ocho (18) meses con los respectivos intereses.

El bien inmueble comprado con oferta de pago del precio a plazos, quedará hipotecado a favor del gobierno autónomo descentralizado o con Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o compañía financiera debidamente autorizados y establecidos en el país o por intermedio de ellos, a favor del GADMC-Manta; o con Póliza de seguro incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país, a favor del GADMC-Manta. Las garantías correspondientes, quedarán en custodia del Tesorero Municipal y deberán encontrarse vigentes hasta por el tiempo del convenio de pago. Todo pago se imputará, en primer término, a las costas; en segundo lugar, a los intereses; y, en último, al capital.

En cualquiera de los casos señalados en el presente artículo, el comprador deberá acreditar la licitud de los fondos por medio de los cuales efectuará el o los correspondientes pagos.

Artículo innumerado (5).- Escritura Pública.- La minuta elaborada por la Procuraduría Síndica Municipal y todos los documentos habilitantes serán elevados a escritura pública para su inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad, trámite que se efectuará a costa del arrendador beneficiario.

Artículo innumerado (6).- Prohibición de enajenar.- Los terrenos otorgados en venta a los arrendatarios, no podrán ser enajenados por el lapso de diez años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para la venta directa de bienes inmuebles entre entidades del sector público, y siempre y cuando se llegue a un acuerdo en la transferencia de dominio, el GADMC-Manta deberá aplicar el artículo 58.8 de la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Contratación Pública.

SEGUNDA.- Las subastas adjudicadas deberán ser informadas al Concejo Municipal de Manta; para el efecto, el Secretario de la Junta, emitirá el informe

correspondiente dirigido a la máxima autoridad ejecutiva, con la finalidad de que el mismo sea sometido a conocimiento del órgano legislativo del GADMC-Manta.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria celebrada a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

MARCIANA
AUXILIADORA
VALDIVIESO
ZAMORA

Firmado digitalmente por
MARCIANA AUXILIADORA
VALDIVIESO ZAMORA
Fecha: 2024.11.19
18:18:27 -05'00'

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA



Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
**SECRETARIO GENERAL Y DEL
CONCEJO CANTONAL**

CERTIFICO: Que el **PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL, LIBRO 2 TERRITORIAL, TÍTULO V “DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MANTA” CAPÍTULO II “DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUNICIPALES”**, fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en sesión extraordinaria celebrada el 31 de octubre de 2024 y en sesión ordinaria realizada el 14 de noviembre de 2024, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 15 de noviembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO el PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL, LIBRO 2 TERRITORIAL, TÍTULO V “DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MANTA” CAPÍTULO II “DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES**

MUNICIPALES”; y, ORDENO su PROMULGACIÓN a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Manta, 15 de noviembre de 2024.

MARCIANA
AUXILIADORA
VALDIVIESO
ZAMORA

Firmado digitalmente por
MARCIANA AUXILIADORA
VALDIVIESO ZAMORA
Fecha: 2024.11.19
18:19:04 -05'00'

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA

Sancionó el **PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL, LIBRO 2 TERRITORIAL, TÍTULO V “DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MANTA” CAPÍTULO II “DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUNICIPALES”**, conforme a lo establecido en la Ley, la Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los quince días del mes de noviembre del año 2024. **LO CERTIFICO.**

Manta, 15 de noviembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO**

Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de generar lineamientos y políticas públicas en beneficio de la colectividad, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y Plan de Gestión de Uso de Suelo - PUGS ponderan como prioridad en el desarrollo del territorio siguiendo la visión y planificación que imponen las sociedades actuales, expandiendo el enfoque local hacia la consecución del desarrollo progresivo en todos los ámbitos dentro del territorio cantonal de Santa Ana.

La propuesta de una ordenanza tanto para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT como para el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, se orienta hacia una relación incluyente y de equilibrio entre el espacio geográfico, la población y el uso de los recursos disponibles, acorde con la prevalencia del interés público sobre el interés individual, conforme la función social y ambiental de la propiedad, así como la prestación equitativa de servicios públicos en concordancia con las determinantes del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPFIP.

Así también, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, en conjunto con las Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo – CTUGS, establecen las determinantes técnicas y jurídicas dirigidas a organizar el uso y la gestión del suelo, siendo estas la línea base para una configuración equilibrada del hábitat, lo cual debe sustentarse en la normativa municipal local, garantizando que su ejecución se encuentre conforme a los instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, para la intervención de la morfología urbana y la estructura predial, así como para regular el mercado del suelo y financiar el desarrollo urbano, sin dejar de lado la regulación del uso de suelo en casos de asentamientos de hecho.

Así mismo, en el presente año 2024, mediante Resolución Nro. 003-2024-CNP del 16 de febrero, el Consejo Nacional de Planificación aprobó el “Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador y su Estrategia Territorial Nacional 2024-2025”, estableciendo los siguientes ejes y objetivos:

a) Eje Social:

- Objetivo 1: Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.
- Objetivo 2: Impulsar las capacidades de la ciudadanía con educación equitativa e inclusiva de calidad y promoviendo espacios de intercambio cultural.
- Objetivo 3: Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.

b) Eje de Desarrollo Económico:

- Objetivo 4: Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.
- Objetivo 5: Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.
- Objetivo 6: Incentivar la generación de empleo digno.

c) Eje de Infraestructura, Energía y Medio Ambiente:

- Objetivo 7: Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.
- Objetivo 8: Impulsar la conectividad como fuente de desarrollo económico y sostenible.

d) Eje Institucional:

- Objetivo 9: Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente y orientada al bienestar social.

Siendo entonces el Plan para el Nuevo Ecuador, el documento que establece las propuestas con los lineamientos y directrices máximas de planificación, que otorga a los gobiernos locales las determinantes para lograr la cohesión territorial, la gestión y asignación eficiente de recursos, la articulación para la gestión territorial y gobernanza, mejorando la calidad de vida de la ciudadanía.

Es así como, en cumplimiento a lo establecido en la legislación y normativa vigente y conforme a las necesidades institucionales para lograr el desarrollo equilibrado y ordenado del territorio, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico en el cantón Santa Ana, las cuales comprenden la subclasificación del suelo urbano y rural, tratamientos urbanísticos, su uso y ocupación, con la finalidad de contar con un instrumento que proporcione las herramientas técnicas y administrativas acorde con los principios de planificación, equilibrio, orden, seguimiento y evaluación, por consiguiente, la comisión legislativa del GAD Municipal del cantón Santa Ana crea la presente Ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL No. 004-CM-GADMSA-2024**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SANTA ANA****CONSIDERANDO:**

- Que**, el artículo 264 de la Constitución señala en el numeral 1 (...) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...) así mismo en su último inciso manifiesta que los gobiernos municipales (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;
- Que**, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;
- Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, jasegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que**, según el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”;
- Que**, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del concejo municipal, entre otras: aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

- Que,** de acuerdo al artículo 466 del COOTAD, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Además deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo en su artículo 9 en su primer inciso establece que: El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno;
- Que,** el artículo 11 de la LOOTUGS establece el Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. 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 27 ibidem establece 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 de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;
- Que,** de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la LOOTUGS, el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo

armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo;

Que, en base a lo señalado en el artículo 30 ibidem, el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión;

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

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: *“Las transferencias de derechos fundados en “posesiones, derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda”*;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: *“Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”*;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo. Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un*

reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *“Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...);”*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: *“Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...);”*

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: *“Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...);”*

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para*

regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: *“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 art 8 del Reglamento a la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece: *“Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos”;*

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;*

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta 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, el artículo 12 Ibídem en su segundo inciso establece *“En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente”;*

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”;*

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: *“La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;*

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: *“Los 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”.*

Que, el Concejo Municipal del Cantón Santa Ana, en uso de las facultades legales que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), considera necesario actualizar y reformar el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y Plan Maestro Urbano Complementario del cantón para responder a las nuevas necesidades territoriales.

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

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y REFORMA AL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTA ANA 2023-2027

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 1.- La presente ordenanza tiene por objeto incorporar al marco legal vigente del GAD Municipal de Santa Ana, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Componente Urbanístico de Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027.

Artículo 2.- Naturaleza de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es de

carácter obligatorio. Este plan actúa como una herramienta jurídica, administrativa y técnica, proporcionando las directrices principales para la planificación y gestión del territorio."

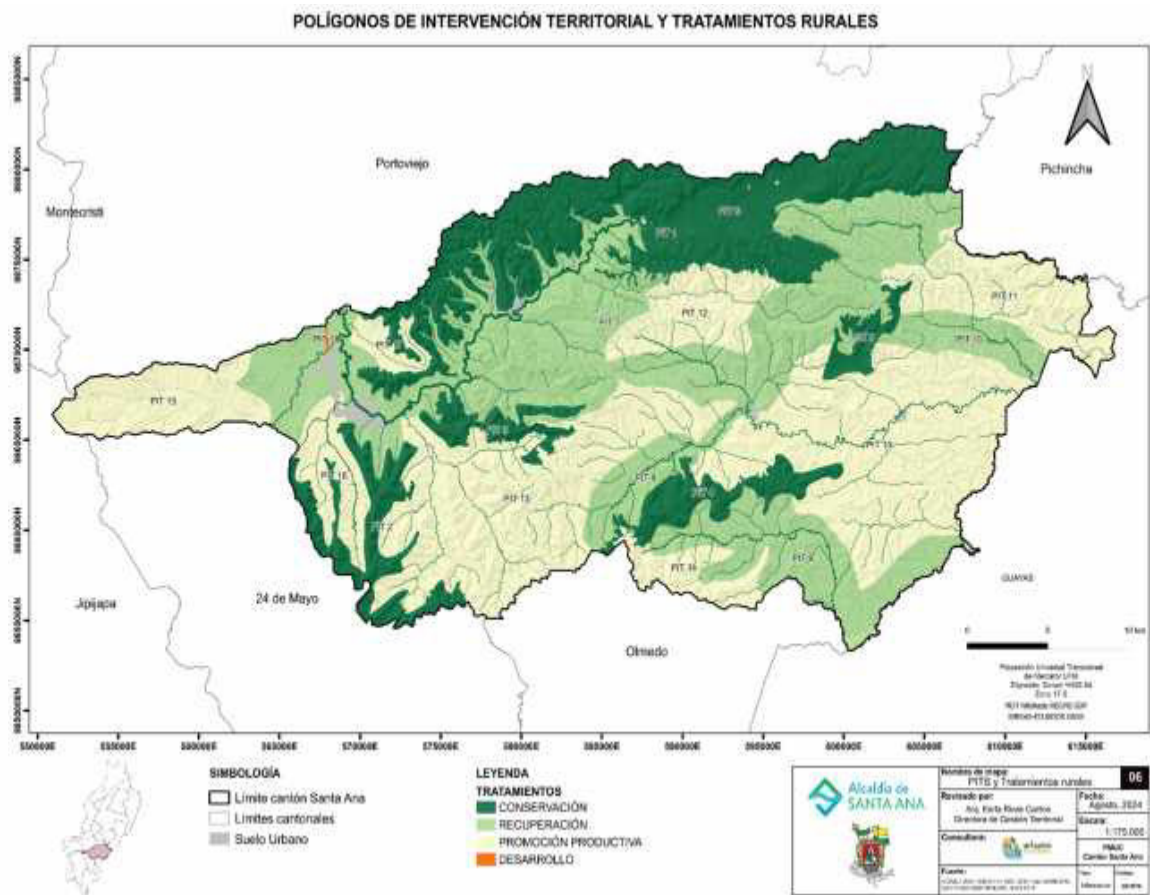
Artículo 3.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo .- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión y de acuerdo a la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 Artículo 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

**CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES
REFORMATORIAS**

Disposiciones reformativas a la ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL, EL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES: RÍO Y COLINAS, CON ENFOQUE ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE DEL CANTÓN SANTA ANA.

Artículo 4.- Refórmese el CAPÍTULO 2. COMPONENTE RURAL COMPLEMENTARIO en el Artículo 23. Polígonos de intervención territorial y tratamientos rurales para incorporar los nombres de los tratamientos, por la siguiente Tabla, específicamente para el Tratamiento de Recuperación. - se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

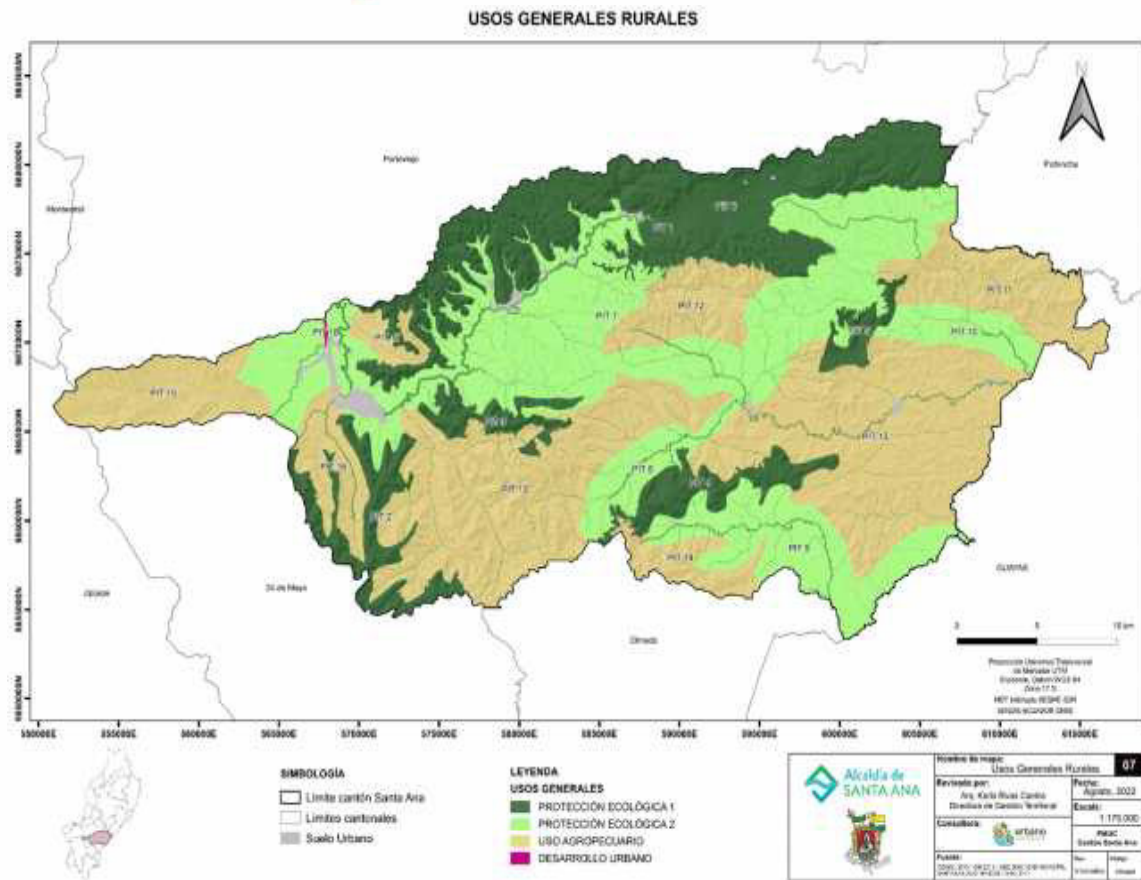
CLASIFICACIÓN GENERAL	PIT	TRATAMIENTO
PROTECCIÓN	1, 2, 3, 4, 5, 6	CONSERVACIÓN
	7, 8, 9, 10	RECUPERACIÓN
PRODUCCIÓN	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
EXPANSIÓN URBANA	18	DESARROLLO



Mapa N°1 Asignación de tratamientos en PITS Rurales

Artículo 5.- Refórmese el Artículo 24. En la tabla de Usos Generales del suelo rural de acuerdo a los nombres indicados en la Resolución 005 CTUGS por la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN GENERAL	PIT	TRATAMIENTO	USOS GENERALES
PROTECCIÓN	1, 2, 3, 4, 5, 6	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN ECOLÓGICA 1
	7, 8, 9, 10	RECUPERACIÓN	PROTECCIÓN ECOLÓGICA 2
PRODUCCIÓN	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	USO AGROPECUARIO
EXPANSIÓN URBANA	18	DESARROLLO	DESARROLLO URBANO



Mapa N°2 Asignación de Usos generales en PIT rurales

Artículo 6.- Refórmese el Artículo 25: Usos específicos del suelo rural. Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos específicos rurales del cantón Santa Ana se encuentran referidos en el mapa N° 2 de la presente ordenanza.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos.

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
----------------	-------------------	---------------------	-------------

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	Viviendas Unifamiliares
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencional	Sistemas Agropecuarios, Silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola, de ciclo largo
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio, Plantas de procesamiento de bajo impacto
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Perennes, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
	AGR-4	Producción Restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	Protección del Bosque Seco o húmedo, ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema
	PAR-2	Conservación Rural	Ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje	Infraestructura de Hospedaje, moteles
	SC-2	Restauración	Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares
	SC-3	Comercio	Venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras, tiendas de no más de 100m2 de abarrotes y productos, aserraderos
	SC-4	Comercio Agropecuario	Venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	SC-5	Comercio de Servicio	Gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, sustancias combustibles por menor, agrícolas. acopio de material de reciclaje,
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural	Ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques del corredor, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales, piscinas, balnearios, badenes y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos.

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
	ERR-2	Educación Rural	Actividades de Excursiones y Contemplaciones, Infraestructura Turística, actividades científico culturales, infraestructura ecológica para actividades turísticas
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala.
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Equipamiento e Infraestructura Local de Almacenamiento y Procesamiento Agropecuario de bajo coeficiente de ocupación del suelo, Infraestructura Eléctrica y Telecomunicaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje Permanente, equipamientos públicos
		Equipamientos Deportivos	Canchas deportivas
EX Extracción	EX	Extracción	Actividades de extracción de áridos y pétreos
Y Industrial Rural	IU		Producción, comercio y depósito de materiales de construcción, ladrilleras, carboneras,
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual.
	ESP-R	Esparcimiento Rural	Coliseo de Gallos, Billares, Rodeos, bares, bingos, hipódromos.

Para fines de utilización de las siguientes tablas de usos específicos, se define la abreviatura de las compatibilidades de la siguiente manera:

- P: Principal
- C: Complementario
- R: Restringido
- PR: Prohibido

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA 1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA 1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles			X	
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			
	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos				X
EX Extracción	EX	Extracción				X
Y Industrial Rural	IU					X
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido				X
	CR-2	Esparcimiento Rural				X

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA 2						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales		X		
	AGR-2	Servicios Agropecuarios		X		

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA 2						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles		X		
	AGR-4	Producción Restringida	X			
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración			X	
	SC-3	Comercio			X	
	SC-4	Comercio Agropecuario			X	
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos		X		
EX Extracción	EX	Extracción			X	
Y Industrial Rural	IU				X	
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido			X	
	CR-2	Esparcimiento Rural			X	

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural		X		
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales	X			
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	X			
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida		X		
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
Y Industrial Rural	IU				X	
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido			X	
	CR-2	Esparcimiento Rural			X	

Tabla 6. Compatibilidades con el suelo Agropecuario

Artículo 7.- Refórmese el CAPÍTULO 2. COMPONENTE RURAL COMPLEMENTARIO en el Artículo 27.

Estipulando el INFORME TÉCNICO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS AGROECOLÓGICAS HOMOGÉNEAS Y LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR de la Autoridad Agraria Nacional, lo correspondiente a 12 hectáreas como la superficie referencial de la Unidad Productiva Familiar, de acuerdo a la zona agroecológica 2 de la Provincia de Manabí, Cantón Santa Ana, se deberá considerar esta dimensión como lote mínimo de fraccionamiento en el uso rural.

Sin embargo, al ser esta Unidad Productiva Familiar, analizada por la Corporación Municipal del Cantón Santa Ana, como un área inaplicable para el fraccionamiento en el territorio rural, se define como las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural:

- 500 m² en los polígonos de intervención territorial de suelo rural con tratamientos:
 - Recuperación
 - Promoción – Productiva
 - Desarrollo
- 12 hectáreas en los polígonos de intervención territorial del suelo rural con tratamientos:
 - Conservación

Sin perjuicio que otro estudio de mayor profundidad y conocimiento de las realidades

socio-culturales y territoriales del Cantón, defina una superficie de referencia diferente. Esta disposición será aplicable a partir de la vigencia del PMUC, aceptándose las situaciones existentes, sin perjuicio de que un estudio posterior establezca las zonas aplicables para la determinación de la unidad productiva familiar, de acuerdo a lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Santa Ana y su sistema socio cultural.

Artículo 8.- Refórmese el Artículos 55 en las tablas de compatibilidad de los Usos Específicos del Suelo Urbano Residencial: RE y Protección Ecológica PE por las siguiente:

USO ESPECÍFICO RE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial	X			
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial		X		
		CS	Comercio de servicios		X		
		CM	Comercio de Mercado		X		
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
		CE-2	Comercio industrial pesado				X
		CE-3	Comercio de alto riesgo			X	
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria			X	
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
	CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido				X
	CZ Servicios	SF	Servicios financieros		X		
		ST	Servicios de transporte			X	
		SP	Servicios profesionales o especializados		X		
		SA	Servicios de alimentación		X		
		EN	Entretenimiento nocturno			X	
		CC	Centros comerciales y supermercados			X	

USO ESPECÍFICO RE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
		SH1	Alojamiento		X		
		SH2	Alojamiento de carretera				X
		SR	Servicios de recreación y deportivos		X		
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
		YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
		YA	Industria de alto impacto				X
		Y-AG	Industria agropecuaria				X
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica			X	
		MA-A2	Producción agrícola			X	
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas				X
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación			X	
		PE-CE	Conservación ecoturística			X	
		PE-ET	Ecoturístico			X	
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		

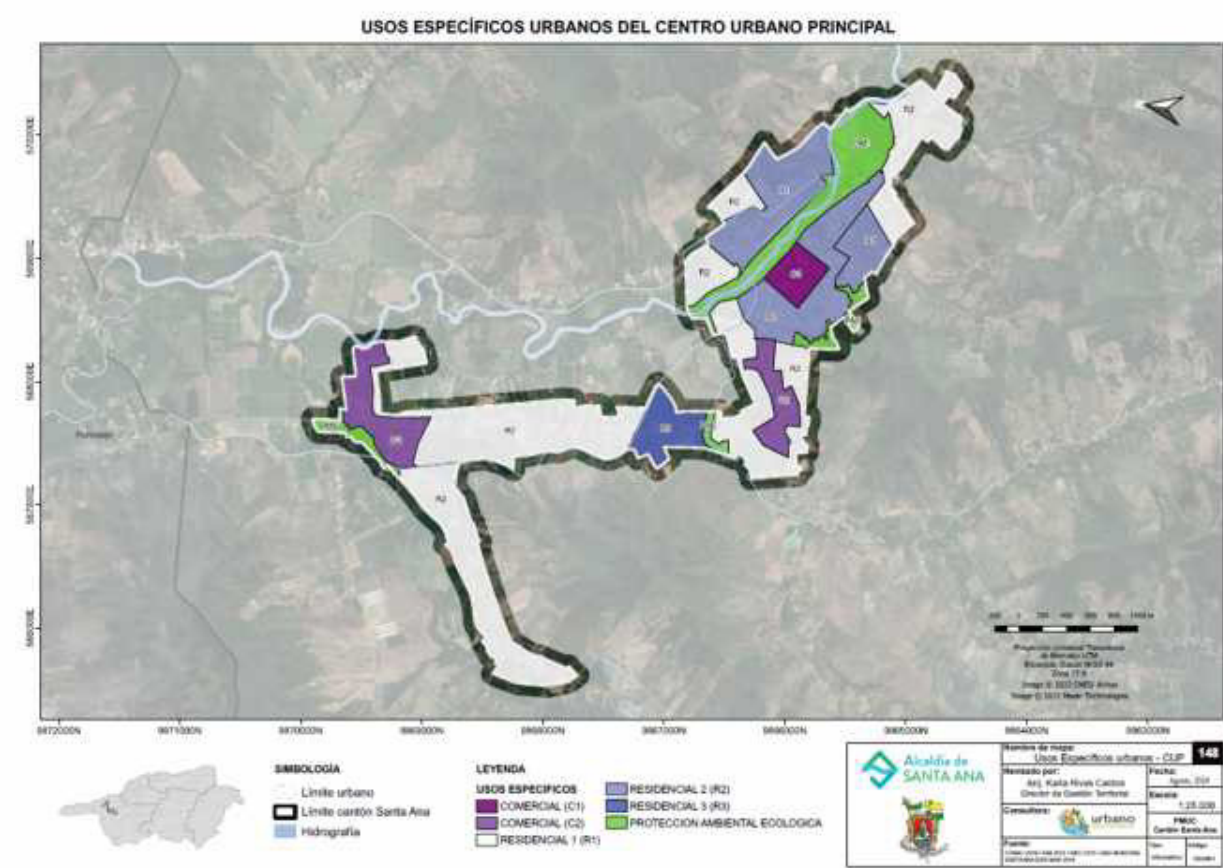
USO ESPECÍFICO PE

COMPATIBILIDAD

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial			X	
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial			X	
		CS	Comercio de servicios			X	
		CM	Comercio de Mercado			X	
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor			X	
	CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
		CE-2	Comercio industrial pesado				X
		CE-3	Comercio de alto riesgo				X
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria				X
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
	CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido				X
	CZ Servicios	SF	Servicios financieros			X	
		ST	Servicios de transporte			X	
		SP	Servicios profesionales o especializados			X	
		SA	Servicios de alimentación			X	
		EN	Entretenimiento nocturno			X	
		CC	Centros comerciales y supermercados			X	
		SH1	Alojamiento			X	

USO ESPECÍFICO PE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
		SH2	Alojamiento de carretera				X
		SR	Servicios de recreación y deportivos			X	
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
		YM-3	Talleres y servicios especializados				X
		YA	Industria de alto impacto				X
		Y-AG	Industria agropecuaria				X
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica				X
		MA-A2	Producción agrícola			X	
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas				X
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación	X			
		PE-CE	Conservación ecoturística	X			

USO ESPECÍFICO PE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
		PE-ET	Ecoturístico	X			
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	



CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 9.- Todas las actividades de los Usos Generales y Específicos que se encuentran implantadas en un polígono que contrapone su compatibilidad a la actual reforma del Componente Urbanísticos del PUGS: usos específicos, tendrán un tiempo 3 años para que puedan ser implantadas en otra ubicación que esté acorde al ordenamiento de la presente reforma de los usos específicos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, mientras pueden seguir ejerciendo su actividad.

Artículo 10.- Todas las actividades de los Usos Generales y Específicos que se encuentran implantadas en un polígono que contrapone su compatibilidad a la actual reforma del Componente Urbanísticos del PUGS: usos específicos, tendrán un tiempo 3 años para que puedan ser implantadas en otra ubicación que esté acorde al ordenamiento de la presente reforma de los usos específicos del Plan de Uso y

Gestión de Suelo, mientras pueden seguir ejerciendo su actividad.

DISPOSICIÓN GENERAL:

PRIMERA.- El modelo de gestión establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDYOT 2023-2027, deberá ser implementado dentro del periodo de vigencia del presente instrumento técnico de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y económica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana.

SEGUNDA.- La Dirección de Planificación Institucional en conjunto con la Dirección de Gestión Administrativa y su Unidad de Administración del Talento Humano serán las encargadas de desarrollar los instrumentos técnicos respectivos que viabilicen la implementación del modelo de gestión establecido en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD-Santa Ana y publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Ana a los 13 del mes de noviembre de 2024.



Dr. José Gregorio Macías Ruperti
ALCALDE DEL CANTON SANTA ANA

Certifico: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y REFORMA AL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTA ANA 2023-2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Ana, en dos sesiones: una extraordinaria celebrada el 30 de octubre y una ordinaria, celebrada el 05 de noviembre de 2024, en primero y segundo debate respectivamente.

Santa Ana, 13 de noviembre de 2024.



Ab. Yadira Monserrate Fernández Macías
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

De conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Dr. José Gregorio Macías Ruperti, Alcalde del cantón Santa Ana, la **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y REFORMA AL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTA ANA 2023-2027, para su sanción.

Santa Ana, 13 de noviembre de 2024.



Ab. Yadira Monserrate Fernández Macías
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y REFORMA AL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTA ANA 2023-2027** y ordeno su publicación conforme a la Ley.

Santa Ana, 13 de noviembre de 2024.



Dr. José Gregorio Macías Ruperti
ALCALDE DEL CANTÓN SANTA ANA

Sancionó y Ordenó la promulgación de la **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y REFORMA AL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTA ANA 2023-2027**, conforme a lo establecido en la ley, el Dr. José Gregorio Macías Ruperti, Alcalde del cantón santa Ana, a los 13 días del mes de noviembre de 2024.

Santa Ana, 13 de noviembre de 2024.



Ab. Yadira Monserrate Fernández Macías
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/JVC

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

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

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