



# GACETA OFICIAL

**Darío Macas Salvatierra**  
Alcalde de Machala

**AÑO 25**  
**MACHALA, MARZO DE 2025**

## **ORDENANZA N° 11-2024**

### **EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA**

### **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El

Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico, un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los Gobiernos Autónomos Descentralizados



Municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, también los Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural podrían ser revisadas al inicio de cada administración.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) debe ser aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón según lo establece el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y se hace operativo a través de la aplicación de las normas urbanísticas formuladas para el suelo urbano y rural del cantón.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que, por el contrario, se debe contar con un instrumento legal que permita al largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo y el ordenamiento territorial. Criterio que consideró la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT) para iniciar un proceso administrativo sancionador, ante la cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, firmó un acta de compromiso de remediación para ajustar y complementar lo observado de acuerdo a la ley, con un alcance que contemple a la ordenanza y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) actualizado o modificado, debidamente aprobado y puesto en vigencia por el Concejo Cantonal.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numerales 1, 5, 7 y 8, de la Constitución de la República del Ecuador establece que, entre los deberes primordiales del Estado, se encuentra el de: “1. 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. 5 “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”, 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país. 8. Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;

Que, el Artículo 11 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”;

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 57 y sus numerales de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás



instrumentos internacionales de derechos humanos”;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”;

Que, el artículo 238 de la Carta Magna 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 (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

(...)”;

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “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 en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 281 en sus numerales 3, 10,11 establece: “Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria. Fortalecer el desarrollo de organizaciones y redes de productores y de consumidores, así como las de comercialización y distribución de alimentos que promueva la equidad entre espacios rurales y urbanos. Generar sistemas justos y solidarios de distribución y comercialización de alimentos. Impedir prácticas monopólicas y cualquier tipo de especulación con productos alimenticios”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 283, señala que: “El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.”;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la



República del Ecuador dispone que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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. (...)”;

Que, el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “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 404 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El patrimonio natural del Ecuador único e invaluable comprende, entre otras, las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor desde el punto de vista ambiental, científico, cultural o paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción. Su gestión se sujetará a los principios y garantías consagrados en la Constitución y se llevará a cabo de acuerdo al ordenamiento territorial y una zonificación ecológica, de acuerdo con la ley”;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Es

de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)”;

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria”;

Que, el artículo 4, literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”;

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. (...)”;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán



integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, en su literal m): “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;” y en su literal o): “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literales a) y b) respectivamente: “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”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: “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;”, y “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 140, determina: “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 los 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 gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El



proyecto de Ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 423, manifiesta 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. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 430, manifiesta que: “Usos de ríos, playas y quebradas: Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley”;

Que, el 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, en el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna a: “Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”;

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley



Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.
4. El derecho a la participación ciudadana.
5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala 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, 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 44, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el 46 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Beneficios: Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios”;

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, 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 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, 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 descentralizado respectivo”;

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 10 en sus literales a, b, c y d, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que: “a) Dictar medidas económicas y establecer productos y servicios para los pequeños y medianos productores que apoyen la asociatividad de las y los propietarios de pequeñas parcelas, constituyan asociaciones, agrupaciones o empresas comunitarias rurales, b) Impulsar el desarrollo de programas y proyectos de emprendimiento productivo por parte de pequeños y medianos productores asociados, para vincularlos en programas de provisión de recursos monetarios para capital de riesgo, servicios financieros de apoyo, tecnificación, seguro agrícola y garantía crediticia, c) Desarrollar programas sectoriales de producción, comercialización agraria y agro industria, con especial atención a las jurisdicciones territoriales con menor índice de desarrollo humano; y, d) Fomentar procesos de integración o reagrupación de las pequeñas parcelas, producción y comercialización asociativas; y programas de información sobre el mercado, servicios financieros, tecnificación, entre otros”;

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, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Cultura establece que: “De las obligaciones generales. Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados



y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento”;

Que, Con fecha 26 de octubre del 2023 se notifica al GADM de Machala el proceso administrativo sancionador Nro. IZ7-PAS-0701-039-2023 donde “se registran elementos que incumplen con la asignación, aplicación y concordancia de tratamientos urbanísticos en suelo urbano y rural en discordancia con la conceptualización y aplicación de la ley” para lo cual, el GADM de Machala firma un acta compromiso de remediación Nro. SOT-IZ&-MACH-0701-001-2024; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55 literales a), b) y c), 56, 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, expide la siguiente:

El Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en uso de las atribuciones constitucionales y legales, EXPIDE la: ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA  
TÍTULO I:  
ASPECTOS GENERALES

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo 1.- Objeto:** La presente ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Machala, así como aprobar el ajuste y complemento del Plan de Uso y Gestión de Suelo, con el fin de orientar el desarrollo

territorial.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación y jurisdicción:** Esta ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción del cantón Machala y rige para las entidades públicas, privadas, y para la ciudadanía en general.

**Artículo 3.- Finalidad:** La finalidad de la presente ordenanza es establecer un marco normativo que promueva el ordenamiento territorial, optimizando el uso del suelo en función de las necesidades actuales y futuras de la población. Establece directrices de ordenamiento que deben ser respetadas en los procesos de planificación, construcción y uso del suelo en el territorio cantonal.

**Artículo 4.- Glosario:** Para efectos de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- Ordenamiento territorial: El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT): Instrumento de planificación que orienta las políticas de desarrollo a nivel cantonal, considerando las necesidades y potencialidades del territorio.
- Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS): Instrumento de planificación que define las zonas de uso y aprovechamiento del suelo, especificando los tipos de actividades permitidas, restringidas y prohibidas de cada área.
- Polígonos de intervención territorial (PIT): Los PIT se definen como áreas urbanas o rurales con características homogéneas, identificadas en función de factores como la geomorfología, ambiente, paisaje, estructura urbanística, condiciones socioeconómicas e histórico-culturales, así como su capacidad de soporte. También se consideran infraestructuras de gran envergadura que generan impactos significativos sobre el territorio. La delimitación de estos polígonos permite la aplicación de tratamientos diferenciados para garantizar un desarrollo



sostenible y ordenado, ajustado a las particularidades y necesidades de cada zona.

- **Tratamientos urbanísticos:** Los tratamientos urbanísticos 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 socio económico.

- **Aprovechamiento urbanístico o de suelo:** El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley.

- **Usos de suelo:** Se refiere al destino que se le asigna a una porción del territorio, en función de su clasificación y subclasificación dentro del PUGS. En cada PIT se detalla un único uso general que define las actividades predominantes en la zona, y se especifica al menos un uso principal y un uso complementario. Además, se establece los usos restringidos y prohibidos, según las particularidades de cada polígono y sus características territoriales.

- **Ocupación del suelo:** La ocupación del suelo se refiere a la distribución del volumen edificable en un terreno determinado, considerando criterios como altura, dimensiones, localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras características morfológicas que determinan la estructura y el aprovechamiento del predio.

- **Edificabilidad:** La edificabilidad se define como el nivel de aprovechamiento constructivo o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio, determinado en función del porcentaje de terreno aprovechable y la altura máxima permitida para la edificación.

- **Soportal:** Espacio de acceso público sobre el retiro frontal de una edificación, cubierto por los pisos superiores de la misma.

- **Voladizos:** Un voladizo es una estructura que sobresale de la fachada de un edificio y queda suspendida en su extremo exterior.

- **Planes urbanísticos complementarios:** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

## TÍTULO II:

### PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO II

##### CONCEPTO, MISIÓN, VISIÓN Y OBJETIVOS

**Artículo 5.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:** Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de la planificación estratégica de desarrollo en el territorio. Su objetivo es ordenar y armonizar las políticas que afectan al cantón. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Machala y todos sus componentes, como herramienta de planificación y desarrollo, se encuentra detallado en el Anexo 1. "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Machala", de la presente ordenanza. El PDOT del cantón Machala se actualiza con proyección hasta el año 2030.

**Artículo 6.- Visión:** Machala, en el año 2030, es un cantón modelo de desarrollo integral y sostenible en la región, donde cada habitante disfruta de una calidad de vida elevada y equitativa. A través de la participación ciudadana, se promueve una comunidad inclusiva que fomenta la cohesión social.

**Artículo 7.- Objetivo del PDOT:** Promover el desarrollo integral y sostenible del cantón Machala, garantizando una mejor calidad de vida para todos sus habitantes mediante la participación ciudadana, la optimización de infraestructura y recursos, la protección del medio ambiente, la inclusión social, la resiliencia ante desastres y el fortalecimiento de un gobierno local eficiente, eficaz y transparente que fomente la cultura, la salud, el deporte, el desarrollo económico



equitativo y consagre la aplicación de los derechos humanos.

### **Artículo 8.- Objetivos de desarrollo:**

a) Sistema Físico Ambiental: Fomentar un desarrollo integral y sostenible del cantón Machala, promoviendo la participación ciudadana, la protección del medio ambiente, el bienestar animal y la resiliencia ante desastres, mediante la implementación de políticas públicas que garanticen una mejor calidad de vida para sus habitantes;

b) Sistema Asentamientos Humanos: Transformar el cantón Machala en un territorio sostenible, inclusivo y resiliente, donde sus habitantes disfruten de una mejor calidad de vida, mediante la mejora de la infraestructura, la optimización de recursos y la promoción de la movilidad sostenible;

c) Sistema Socio Cultural: Construir un cantón más equitativo e inclusivo, donde las personas tengan las mismas oportunidades de desarrollo, mediante el fortalecimiento del tejido social, la promoción de la salud, el bienestar, la seguridad ciudadana y el fomento de la cultura y el deporte, garantizando una mejor calidad de vida para sus habitantes;

d) Sistema Económico Productivo: Impulsar un desarrollo integral y sostenible del cantón Machala, que garantice una mejora continua en la calidad de vida de sus habitantes, mediante el fortalecimiento de la educación, la promoción de la cultura, el ecoturismo y un desarrollo económico equitativo;

e) Sistema Político Institucional: Consolidar un gobierno local eficiente, eficaz, transparente y participativo que garantice la prestación de servicios públicos de calidad, responda a las necesidades de la ciudadanía y promueva el desarrollo sostenible del cantón.

### **Artículo 9.- Seguimiento y Evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, a través de su Dirección de Planificación, monitoreará periódicamente y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial,

conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El monitoreo periódico de las metas, programas y proyectos propuestos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será reportado periódicamente al órgano competente de planificación a nivel nacional; y la evaluación anual de su cumplimiento será puesta en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación y del Concejo Cantonal, quienes plantearán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

## **TÍTULO III**

### **PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

#### **CAPÍTULO III**

##### **CONCEPTO**

#### **Artículo 10. Plan de Uso y Gestión de Suelo:**

Es el instrumento mediante el cual se define y estructura el uso y gestión del suelo en el cantón Machala, determinando usos de suelo, ocupación y edificabilidad del territorio cantonal. El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico, detallados en el Anexo 2. "Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Machala".

#### **CAPÍTULO IV**

##### **COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

**Artículo 11.- Clasificación del suelo:** El suelo en la circunscripción territorial del cantón Machala se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características.

**Artículo 12.- Suelo urbano del cantón Machala:** El suelo urbano del cantón Machala comprende las Unidades de Gestión Territorial (UGT) de:

- La cabecera cantonal de Machala.
- La cabecera parroquial El Retiro.

**Artículo 13.- Subclasificación del suelo urbano:** El suelo urbano del cantón Machala



se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección. La subclasificación y las determinantes del suelo urbano se encuentran detalladas en la sección 2.1.2.1. del Anexo 2 de la presente ordenanza.

**Artículo 14.- Subclasificación del suelo rural:** El suelo rural del cantón Machala se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de aprovechamiento extractivo, suelo rural de protección, suelo rural expansión urbana. La subclasificación y las determinantes del suelo rural se encuentran detalladas en la sección 2.1.2.2. del Anexo 2 de la presente ordenanza.

## CAPÍTULO V COMPONENTE URBANÍSTICO

**Artículo 15.- Polígonos de intervención territorial:** Los polígonos de intervención territorial del cantón Machala se establecen para el área urbana y el área rural del cantón, estos se encuentran detallados en la sección 2.2.1. del Anexo 2 de la presente ordenanza.

### Suelo Urbano:

- PIT de la UGT 01: La Providencia
- PIT de la UGT 02: Machala
- PIT de la UGT 03: Puerto Bolívar
- PIT de la UGT 04: Nueve de Mayo
- PIT de la UGT 05: El Cambio
- PIT de la UGT 06: Jambelí
- PIT de la UGT 07: Jubones
- PIT de la UGT 08: Cabecera Parroquial El Retiro

### Suelo Rural:

- PIT R01: Asentamientos humanos rurales
- PIT R02: Área agropecuaria
- PIT R03: Área agroforestal
- PIT R04: Área de producción acuícola
- PIT R05: Área de explotación de áridos y pétreos
- PIT R06: Área industrial
- PIT RE: Suelo rural de Expansión urbana
- Manglares

**Artículo 16.- Tratamientos urbanísticos:** Los tratamientos se encuentran asignados para

cada polígono de intervención territorial. La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural se indican en la sección 2.3 del Anexo 2 de la presente ordenanza.

- Para los suelos urbanos consolidados: Sostenimiento y Renovación.
- Para los suelos urbanos no consolidados: Mejoramiento Integral, Consolidación y Desarrollo.
- Para los suelos urbanos de protección: Conservación.
- Para los suelos rurales de expansión urbana: Desarrollo.
- Para los suelos rurales de protección: Conservación y Recuperación.
- Para los suelos rurales de producción y aprovechamiento extractivo: Promoción Productiva.

**Artículo 17.- Usos de suelo:** Es el uso asignado al suelo, definido con base en su clasificación y subclasificación, y permite establecer las actividades que se pueden desarrollar en el cantón Machala. El uso se clasifica en uso general y uso específico. En la sección 2.4.1 del Anexo 2 de la presente ordenanza se detallan las categorías y subcategorías de los usos de suelo y la lista de usos de suelo y actividades consideradas para el cantón Machala.

**Artículo 18.- Usos de suelo general:** Los usos de suelo general para el suelo urbano y rural se detallan en las fichas normativas del Anexo 2 de la presente ordenanza. El uso general es aquel que caracteriza un ámbito espacial determinado y se identifica como el uso mayoritario o dominante dentro de un Polígono de Intervención Territorial (PIT).

Las categorías de uso de suelo general son las siguientes:

- Residencial.
- Comercial y de servicios.
- Mixto o múltiple.
- Industrial.
- Equipamiento.
- Protección del patrimonio histórico-cultural.
- Agropecuario.
- Forestal.
- Acuícola.
- Protección ecológica.
- Aprovechamiento extractivo.



- Protección de riesgos.

**Artículo 19.- Usos de suelo específicos:** Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y rural se detallan en las fichas normativas del Anexo 2 de la presente ordenanza.

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme a las siguientes categorías:

- Uso principal.
- Uso complementario.
- Uso restringido.
- Uso prohibido.

**Artículo 20.- Ocupación del suelo:** La ocupación del suelo se detalla en las fichas normativas del Anexo 2 de la presente ordenanza. Este concepto se refiere a la distribución del volumen edificable en un terreno y comprende los siguientes elementos: parcela mínima (área y frente), edificabilidad básica (altura y coeficiente de ocupación del suelo), y retiros (frontal, lateral y posterior).

**Artículo 21.- Tamaño de lote y frente mínimo:** Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada ficha normativa de los polígonos de intervención territorial presentes en el Anexo 2 de la presente normativa. Estas dimensiones serán de aplicación obligatoria para todos los procesos de fraccionamiento, con el fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

En el caso de proyectos destinados a promover vivienda de interés social, la administración municipal podrá establecer condiciones particulares, las cuales deberán ser definidas de conformidad con las directrices del ente rector competente.

**Artículo 22.- Edificabilidad del suelo:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida a un terreno. Esta capacidad se define mediante dos parámetros principales: el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción.

**Artículo 23.- Edificabilidad básica:** Es aquella asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de

Machala, la cual no requiere ninguna prestación adicional por parte del propietario del predio.

El GAD Municipal podrá otorgar, de manera onerosa, un aprovechamiento superior al básico. Este aprovechamiento adicional podrá ser asignado a través de los instrumentos de gestión definidos para tal fin.

**Artículo 24.- Retiro frontal, lateral y posterior:** Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial, según lo detallado en las fichas normativas del Anexo 2 de la presente ordenanza.

**Artículo 25.- Ocupación de retiro frontal:** En suelo urbano, se permitirá el uso de retiros frontales cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado bajo estas características. En estos casos, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo de la manzana correspondiente.

**Artículo 26.- Ocupación de retiro posterior:** En suelo urbano, se permitirá la ocupación del retiro posterior únicamente en planta baja por espacios complementarios no habitables, siempre que se garantice el cumplimiento con las Normas de Arquitectura y Urbanismo para la no afectación a los espacios habitables.

**Artículo 27.- Ocupación de retiros laterales:** En suelo urbano, los retiros laterales se regirán por lo dispuesto en las fichas normativas del Anexo 2 de la presente ordenanza, correspondientes a cada polígono de intervención territorial.

**Artículo 28.- Implantación:** La implantación es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Estas tipologías definen la forma en que las edificaciones pueden distribuirse en el terreno.



Los tipos de implantación permitidos son los siguientes:

- Continua sin retiro frontal.
- Continua con retiro frontal.
- Aislada.
- Pareada.
- Con soportal.

Cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, la edificación podrá adaptarse a la implantación predominante en el tramo de la manzana correspondiente. Esta disposición busca mantener la coherencia visual y funcional del entorno urbano.

**Artículo 29.- Soportales:** El soportal se constituye sobre el área privada, respetando un retiro de 3 metros desde la línea de fábrica, con el propósito de facilitar el tránsito peatonal en planta baja. Este espacio será de carácter público y accesible para cualquier transeúnte, mientras que en los pisos superiores se permitirá la edificación.

En tramos de manzanas con edificaciones preexistentes, la altura del soportal se definirá según el entorno inmediato para garantizar integración urbana; en tramos sin preexistencias, pero aptos para soportales, la altura será de 6 metros, medida desde el nivel superior del bordillo al piso terminado sobre el soportal.

**Artículo 30.- Voladizos:** En edificaciones con implantación continua sin retiro frontal, el ancho del voladizo hacia el espacio público podrá ser de 1/3 del ancho de la acera, y no podrá exceder 1.00 metro. El voladizo solo podrá ser implementado desde la primera planta alta y en ningún caso su altura será menor a los 3.00 metros sobre el nivel de la acera, para no obstruir el paso peatonal.

En edificaciones con implantación con soportal, el ancho del voladizo hacia el espacio público podrá ser de 1/3 del ancho de la acera, y no podrá exceder 1.00 metro. El voladizo solo podrá ser implementado en los pisos sobre el soportal, y en ningún caso su altura será menor a los 3.00 metros sobre la acera, para no obstruir el paso peatonal.

En edificaciones con retiro frontal, el voladizo no debe exceder 1.00 metro sobre dicho retiro, manteniendo la misma altura mínima de 3.00 metros. No se permiten voladizos sobre retiros laterales o posteriores.

**Artículo 31.- Predios urbanos con forma irregular:** Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la altura permitida para las condiciones del predio, solo a partir de dicha distancia desde la línea de fábrica. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

**Artículo 32.- Predios urbanos preexistentes que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial:** Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo urbano que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observen las siguientes determinantes:

- La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se permitirá una mayor altura en predios cuyos colindantes cuenten con edificaciones superiores a dos pisos, previa presentación de un análisis de integración al tramo de la manzana y garantía de adecuadas condiciones de habitabilidad de acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Los retiros mínimos establecidos serán obligatorios de acuerdo al tipo de implantación.
- Dependiendo de la tipología predominante del tramo de la manzana, el predio podrá acogerse a dicha tipología.

## CAPÍTULO VI AFECTACIONES

**Artículo 33.- Afectaciones:** Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las



restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan con base en sus condiciones propias, relativas a su vocación.

**Artículo 34.- Tipos de afectaciones:** Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público, por protección, por franjas o márgenes de protección de cuerpos de agua de dominio, por franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, por derecho de vía.

**Artículo 35.- Afectaciones por obra o interés público:** Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Las afectaciones por obra o interés público

son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento de conformidad con lo establecido en la ley. Este proceso se realizará de acuerdo con la planificación y evaluación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala. Se prohíbe toda forma de confiscación.

**Artículo 36.- Franjas o márgenes de protección de cuerpos de agua de dominio hídrico público:** Las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación; en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos:

**Artículo 37.- Franjas de servidumbre en**

CATEGORÍA	AFECTACIONES
Ríos y quebradas en área consolidada.	10 m desde el borde superior.
Ríos y quebradas en área no consolidadas.	20 m desde el borde superior.
Quebradillas en área consolidada.	5 m desde el borde superior.
Quebradillas en área no consolidada.	10 m desde el borde superior.
Vertientes.	100 m de diámetro a la redonda.
Canales de riego.	6 m de ancho sobre y 10 m de ancho bajo el canal desde su borde.
Canales secundarios.	3 m de ancho a cada lado del canal desde su borde.
Canales terciarios, acequias.	1.5 m de ancho a cada lado del canal desde su borde.
Lagunas.	50 m desde su ribera.
Esteros.	25 m desde su ribera.
Acueductos.	1,5 m desde el eje.
Colectores y matrices de agua.	4 m desde el eje del colector.
Colectores en servidumbres de paso.	3 m desde el eje del colector.
Tumbes.	10 m desde el eje del tumbe.



### **líneas del servicio de energía eléctrica:**

Dentro de la franja de servidumbre establecida para las líneas de servicio de energía eléctrica, queda prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

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

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 38.- Habilitación:** Consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito indispensable previo al otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

**Artículo 39.- Determinantes urbanísticas para la habilitación del suelo:** Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidas en los polígonos de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente.

**Artículo 40.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS):** Es el instrumento de información básico para la habilitación del suelo y la edificación. Contiene las regulaciones urbanísticas de uso del suelo aplicables a un predio en particular, de acuerdo a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo.

**Artículo 41.- De la emisión del IPRUS o sus equivalentes:** La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y emisión de informes con las determinantes de los predios, es competencia del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, a través de las

direcciones o unidades competentes de conformidad al estatuto orgánico funcional del GAD. Municipal de Machala.

### **Artículo 42.- Edificación y Fraccionamiento del Suelo:**

Se permitirá la ejecución de obras civiles, de infraestructura y fraccionamientos, siempre que se cumplan las determinantes de uso y ocupación de suelo establecidas en esta ordenanza y demás normativa vigente.

Para la edificación, se exceptúan de esta disposición los predios preexistentes, conforme a lo establecido en esta ordenanza.

Los propietarios del suelo urbano y rural podrán edificar en sus predios una vez aprobado el proyecto arquitectónico por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala.

El permiso de edificación tendrá una vigencia de uno a tres años a partir de su emisión.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA:** Constituyen parte integrante de la presente ordenanza los siguientes anexos:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Machala, que incluye:
  - 1.1. Fase 1 - Preparatoria;
  - 1.2. Fase 2 - Diagnóstico;
  - 1.3. Fase 3 - Propuesta;
  - 1.4. Fase 4 - Modelo de Gestión.
2. Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Machala, que incluye:
  - 2.1. Diagnóstico;
  - 2.2. Propuesta, con los siguientes componentes:
    - 2.2.1. Componente Estructurante;
    - 2.2.2. Componente Urbanístico;
    - 2.2.3. Determinación de Tratamientos Urbanísticos;
    - 2.2.4. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos.
  - 2.3. Modelo de gestión.

**SEGUNDA:** Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son vinculantes para la administración pública y orientativos para los demás sectores. En el caso de los planes de uso



y gestión de suelo y sus planes complementarios, estos serán de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales o jurídicas, ya sean públicas, privadas o mixtas.

**TERCERA:** Todo proceso de habilitación del suelo y edificación estará sujeto al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

**CUARTA:** Las actuaciones urbanísticas que cuenten con trámites de aprobación de anteproyectos, proyectos o permisos de construcción vigentes antes de la entrada en vigencia de esta ordenanza, se regirán por las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. No obstante, si las determinantes de ocupación de suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial resultan más favorables, el administrado podrá acogerse a estas, excepto en casos donde existan afectaciones por razones de protección que impidan su aplicación.

**QUINTA:** En caso de oscuridad, vacíos o contradicciones normativas en las disposiciones de esta ordenanza, será el Concejo Cantonal quien resuelva su interpretación para garantizar su correcta aplicación. Para ello, el Concejo Cantonal podrá solicitar informes a los órganos administrativos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

**SEXTA:** Además de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se considerarán las determinantes para las áreas de influencia establecidas en las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza que regula las actividades del comercio y de tránsito en las áreas de influencia o adyacentes a los mercados del cantón Machala, administrados por la Empresa Pública Municipal de Centros Comerciales y Camal Municipal, publicada en el Registro Oficial Nro. 464, de fecha 02 de junio de 2021.
- Ordenanza de uso y gestión del suelo en la zona de influencia del terminal terrestre de Machala, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial Nro. 506, de fecha 30 de julio de 2018.

**SÉPTIMA:** Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse o que no cumplan con los

condicionamientos dispuestos por el GAD municipal para su regularización, deberán ser relocalizadas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** En el plazo de ciento ochenta días desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Urbanismo presentará al Concejo Cantonal una propuesta de ordenanza que determine las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Machala, para su respectiva aprobación.

**SEGUNDA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Planificación presentará al Concejo Cantonal el plan parcial del malecón de la Unidad de Gestión Territorial-UGT 03: Puerto Bolívar, para su respectiva aprobación.

**TERCERA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Planificación presentará al Concejo Cantonal el plan parcial del puerto pesquero de la Unidad de Gestión Territorial UGT 03: Puerto Bolívar, para su respectiva aprobación.

**CUARTA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Planificación presentará al Concejo Cantonal el plan parcial para el emplazamiento de los centros de tolerancia, para su respectiva aprobación.

**QUINTA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Planificación presentará al Concejo Cantonal el plan parcial del parque industrial, para su respectiva aprobación.

**SEXTA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Urbanismo, en coordinación con la Dirección de Planificación, presentará al Concejo Cantonal el plan parcial de las áreas rurales de expansión urbana, para su respectiva aprobación.

**SÉPTIMA:** En el plazo de un año desde la publicación de esta ordenanza, la Dirección de Urbanismo, en coordinación con la Dirección de Planificación, presentará al Concejo Cantonal el plan parcial de los asentamientos humanos de hecho, para su respectiva aprobación.



**OCTAVA:** Las actividades que actualmente se encuentren en zonas que requieran la elaboración de planes parciales podrán continuar funcionando con una factibilidad de uso de suelo temporal, hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala expida los planes parciales correspondientes, los cuales establecerán la normativa específica para dichas zonas.

**NOVENA:** Las actividades que actualmente se encuentren en zonas donde estén determinadas como prohibidas deberán reubicarse en un término no mayor a dos años desde la publicación de la presente ordenanza en zonas donde la compatibilidad de la actividad no se encuentre prohibida, conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás normativa complementaria.

Se permitirá su funcionamiento mientras dure el término antes señalado, para lo cual se otorgará la factibilidad de uso de suelo temporal.

**DÉCIMA:** Las actividades dentro de la subclasificación de uso de suelo “Centros de tolerancia” ubicadas en zonas donde, según el polígono correspondiente y en función del plan de uso y gestión de suelo, estén prohibidas, podrán continuar operando con una factibilidad de uso de suelo temporal hasta un máximo de dos años después de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala garantice que el o los polígonos determinados para estas actividades se encuentren habilitados para su ocupación. Transcurrido este plazo, no se permitirá el funcionamiento de las actividades previamente referidas en zonas prohibidas.

**UNDÉCIMA:** Las actividades dentro de la clasificación de uso de suelo “Industrial” ubicadas en zonas donde, según el polígono correspondiente y en función del plan de uso y gestión de suelo, estén prohibidas, podrán continuar operando con una factibilidad de uso de suelo temporal hasta un máximo de cinco años después de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala garantice que el o los polígonos determinados para estas actividades se encuentren habilitados para su ocupación. Transcurrido

este plazo, no se permitirá el funcionamiento de actividades industriales en zonas prohibidas.

**DUODÉCIMA:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala actualizará la norma de fraccionamiento vigente, asegurando que esta se encuentre debidamente articulada y alineada con las disposiciones, objetivos y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Dicha actualización deberá garantizar la coherencia y compatibilidad entre ambas normativas.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA:** Deróguese la “Ordenanza que Aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo; Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Machala”, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Machala en las sesiones extraordinarias de fechas 30 de diciembre de 2020 y 13 de enero de 2021, y publicada en el Registro Oficial No. 1553, de fecha 24 de marzo de 2021.

**SEGUNDA:** Deróguese la “Reforma a la ordenanza que aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo; Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Machala”, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Machala en las sesiones ordinarias de fechas 26 de enero y 23 de febrero de 2022, y publicada en el Registro Oficial No. 143, de fecha 21 de abril de 2022.

**TERCERA:** Deróguese la “Ordenanza que incorpora el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Machala”, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Machala en sesiones ordinarias de octubre 06 y 20 del 2021, suspendida y continuada respectivamente en primer debate; y, abril 6 de 2022, suspendida y retomada el 22 de junio de 2022 en segundo debate, y publicada en el Registro Oficial No. 532, de fecha 06 de octubre de 2022.

**CUARTA:** Deróguense todas las ordenanzas, reglamentos, disposiciones o contenidos de los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se opongan a la presente ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal del Cantón Machala a los 6 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

Ing. Darío Macas Salvatierra,  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

### **CERTIFICO:**

Que, la **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA**, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Extraordinaria del 30 de octubre de 2024 y Sesión Extraordinaria del 06 de noviembre de 2024, en primer y segundo debate, respectivamente.

Machala, noviembre 07 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE MACHALA**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, noviembre 11 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA**; y, ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, noviembre 11 de 2024.

Ing. Darío Macas Salvatierra,  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**

### **CERTIFICO:**

Que, la presente **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y APRUEBA EL AJUSTE Y COMPLEMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, noviembre 11 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**