

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

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

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

La cantidad de trámites rezagados por la Institución Municipal a la ciudadanía hace que la Dirección de Urbanismo a través de la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural solicite una Reforma a la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Valencia.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 3, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;
- Que,** el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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,** la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 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,** el Art. 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,** los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan 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 (...)” y: “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,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Art. 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 esta 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 Art. 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 Art. 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 descentralizado respectivo”;

- Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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, afro ecuatorianas 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,** el Art. 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 Art. 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 Art. 55 literal 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 Art. 56 establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”; Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 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 Art. 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 Art. 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,** en el numeral 17 del Art. 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 Art. 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 numeral 1 y 2 del Art. 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “El derecho a un hábitat seguro y saludable” y “El derecho a una vivienda adecuada y digna”;
- Que,** el Art. 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 Art. 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 Art.40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”;
- Que,** el Art. 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 Art. 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 Art. 106 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina como infracciones leves para los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “No registrar los planes de ordenamiento territorial, o sus actualizaciones ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de sesenta días a partir de su publicación; Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el Art. 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 Consejo Municipal o Metropolitano”;
- Que,** el Art. 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 Art. 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 con 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”; y,
- Que,** el segundo inciso del Art. 68 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo.- Los gobiernos autónomos descentralizados en un plazo no mayor de sesenta días de publicados sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión del suelo, sus reformas o actualizaciones, deberán remitir estos instrumentos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro de los mismos. A la solicitud de registro se deberá acompañar al menos los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, los planes de uso y gestión del suelo, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial;
- Que,** la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, se encuentra vigente y fue aprobada por el Concejo Municipal los días 27 y 31 de marzo de 2025; y, promulgada por el Ejecutivo del Gobierno Municipal de Valencia el 11 de abril de 2025;

- Que,** el Concejo Municipal de Valencia con fechas 06 y 12 de febrero de 2026 aprobó el Adendum a la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, la misma que se encuentra vigente;
- Que,** con fecha 21 de octubre del 2024, se emite el Informe Favorable y la Resolución de Informe Favorable por el Consejo de Planificación del cantón Valencia, de conformidad a lo establecido en la Resolución No. 005–CTUGS– 2020;
- Que,** con fecha 12 de noviembre del 2024, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expide la Resolución No. 018–CTUGS–2024 que menciona la Norma Técnica para el proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;
- Que,** la antes mencionada Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en su Art 14 indica que: “Dentro del proceso de actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los GADM deben evaluar los elementos constitutivos del componente estructurante y de ser necesario podrá ajustar su estructura; considerando los siguientes aspectos: b) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas;
- Que,** con fecha 5 de noviembre del 2024, la Presidencia de la Republica del Ecuador, expide el Decreto Ejecutivo No. 445 donde indica las Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

El Concejo Municipal, en uso de las atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA

Artículo 1.- Refórmese de la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, lo siguiente:

Artículo 2.- Sustituir el numeral 1 del Art. 145 Área mínima de lote, por lo siguiente. - En áreas rurales de aprovechamiento el área mínima de lote será de cinco mil (5.000) metros cuadrados, y de dos mil (2.000) metros cuadrados según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En las áreas rurales de producción el área mínima de lote será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 3.- Sustituir el numeral 4, literal a) y b) del Art. 145 Área mínima de lote, por lo siguiente. - En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana, en áreas urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas; en áreas rurales de aprovechamiento y áreas rurales de producción, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal; y, cuando existan fraccionamientos o particiones sucesorias existentes, con el fin de contribuir a resolver conflictos, podrán reducirse los mínimos establecidos en el presente documento con informe favorable de la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial y sus unidades y de la Procuraduría Síndica

Municipal, teniendo en cuenta lo establecido en la disposición transitoria primera de la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Sustituir el numeral 1 del Art. 146. Frente mínimo de lote, por lo siguiente. - En áreas rurales de aprovechamiento, el frente mínimo de lote fluctuará entre doscientos (200) metros y cincuenta (50) metros según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas rurales de producción, el frente mínimo de lote será de cincuenta (50) metros.

Artículo 5.- Sustituir el numeral 4, literal a) del Art. 146. Frente mínimo de lote, por lo siguiente.- En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana, en áreas urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas; en áreas rurales de aprovechamiento y áreas rurales de producción, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal; y, cuando existan fraccionamientos o particiones sucesorias existentes, con el fin de contribuir a resolver conflictos, podrán reducirse los mínimos establecidos en el presente documento con informe favorable de la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial y sus unidades y de la Procuraduría Síndica Municipal, teniendo en cuenta lo establecido en la disposición transitoria primera de la presente Ordenanza.

Artículo 6.- Sustituir el numeral 1 del Art. 147. Relación de lote, por lo siguiente. - En áreas rurales de aprovechamiento, la relación de lote fluctuará entre 1:4 y 1:2 según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas rurales de producción, la relación de lote podrá ser hasta 1:8.

Artículo 7.- Sustituir el numeral 4, literal a) del Art. 147. Relación de lote, por lo siguiente.- En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana, en áreas urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas; en áreas rurales de aprovechamiento y áreas rurales de producción, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal; y, cuando existan fraccionamientos o particiones sucesorias existentes, con el fin de contribuir a resolver conflictos, podrá ampliarse la relación del frente fondo, según la zonificación y/o tipología con informe favorable de la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial y sus unidades y de la Procuraduría Síndica Municipal, teniendo en cuenta lo establecido en la disposición transitoria primera de la presente Ordenanza.

Artículo 8.- Sustituir el Art. 154. Sistema vial urbano.

TIPO DE VÍA	CARRILES (número)	ANCHO CARRIL (metros)	PARTERRE (metros)	ACERA (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VÍA (metros)
VÍAS TRONCALES	6	3,50	3,00	2,00	28,00
VÍAS ARTERIALES	4	3,50	3,00	2,00	21,00
VÍAS COLECTORAS	2	3,50	-	2,00	11,00
VÍAS LOCALES	2	3,50	-	1,50	10,00
CICLOVÍAS	2	1,20	-	-	2,40
VÍAS PEATONALES Y ESCALINATAS	2	3,50			7,00
CALLEJÓN	1	3,00	-	-	3,00

Artículo 9.- Agréguese el art 160.1 Callejón. - Callejón es un paso público, vía o camino situado generalmente entre paredes, edificios o construcciones. Suelen ser espacios peatonales, vehiculares (en ciertos contextos) o vías de servicio caracterizado por su escala reducida y conexión hacia una calle principal que constituye la estructura urbana.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Servirán como documentos habilitantes para tramitar las excepciones contempladas en la presente Ordenanza entre otros informes técnicos y jurídicos, los siguientes:

- a) Los predios que, contando con una superficie, frente, relación de lote menor a la establecida, que hayan iniciado su trámite y por alguna razón este no fue concluido para obtener su legalización, podrán continuar el trámite presentando la aprobación por parte del Concejo Municipal o la Máxima Autoridad Administrativa, con fecha anterior a la vigencia ordenanza de fraccionamiento sancionada el 18 de mayo de 2017.
- b) Certificación emitida por la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural de la autorización de construcción con fecha anterior a la vigencia ordenanza de fraccionamiento sancionada el 18 de mayo de 2017.
- c) Certificación de la Unidad de Avalúos y Catastros, si posee clave catastral individualizadas para los predios resultantes con fecha anterior a la vigencia ordenanza de fraccionamiento sancionada el 18 de mayo de 2017.

SEGUNDA. - Divisiones sucesorias para herederos. Se podrán aprobar fraccionamientos derivados de procesos sucesorios en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, siempre que cada lote resultante tenga una superficie mínima hasta cien metros cuadrados (100 m²), y que el número de lotes coincida con el número de herederos y/o legitimarios.

Esta autorización será concedida por una sola vez, y los lotes resultantes no podrán ser objeto de nuevas subdivisiones, ni siquiera bajo nuevas particiones sucesorias, salvo que se sometan al régimen de propiedad horizontal conforme a la normativa vigente.

TERCERA. – De manera excepcional, y únicamente con el objeto de contribuir a resolver conflictos o facilitar la ejecución de particiones sucesorias, el órgano competente podrá autorizar fraccionamientos que no cumplan con el ancho mínimo de callejón establecido en la presente ordenanza.

La procedencia de esta excepción estará condicionada a la emisión previa de informe técnico debidamente fundamentado por parte de la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, en el cual deberá:

- a) Justificarse la imposibilidad técnica y física de dar cumplimiento al parámetro general establecido.
- b) Verificarse que el predio o sector se encuentre consolidado por edificaciones existentes que imposibiliten la adecuación al ancho mínimo normado.
- c) Determinarse que la reducción propuesta no compromete la funcionalidad del acceso, la seguridad de los usuarios, ni el ejercicio del derecho de paso.
- d) Certificarse que la solución adoptada no afecta derechos de terceros ni genera nuevas condiciones de irregularidad urbanística.

En ningún caso el ancho resultante del callejón podrá ser inferior a dos metros (2,00 m), medidos horizontalmente de lindero a lindero.

La aplicación de esta disposición tendrá carácter restrictivo, excepcional y no vinculante como precedente administrativo, y no implicará reforma tácita ni modificación general de los parámetros urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

PRIMERA. – Todas las Direcciones, Unidades y Coordinaciones en el plazo de 90 días contados a partir de la promulgación, revisarán y subsanarán todos los trámites pendientes o con observación que tengan a bajo su responsabilidad.

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, conforme lo dispone el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio en la publicación la página web, gaceta municipal y Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, a los 20 días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

Cúmplase. -

Lo certifico. -

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

Ab. Oscar Heriberto Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, **LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 07 de noviembre de 2025 y 20 de marzo de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 20 de marzo de 2026.

Ab. Oscar Heriberto Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, al primer día del mes de abril de 2026. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. - **SANCIONO.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y/o Gaceta Municipal.

Valencia, 01 de abril de 2026.

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, al primer día del mes de abril de 2026, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, Ing. Daniel Vicente Macias López, Alcalde del cantón Valencia.

Valencia, 01 de abril de 2026.

Ab. Oscar Heriberto Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO