

## ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Concejo Municipal, sanciona la Ordenanza que aprueba y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Loreto, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial mediante Auto Inicio de Procedimiento Sancionatorio No. SOT-022-IZ2-2022 de fecha 11 de noviembre del 2022, notificado el 11 de julio del 2022 al GAD Municipal del Cantón Loreto, dispuso iniciar el Procedimiento Administrativo Sancionatorio No. SOT-022-IZ2-2022, basada en el Informe Técnico de Resultados Nro. SOT-PAC-IN22-ITR-OO7CT, en el cual se determina la presunta infracción conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en Art. 18.- Suelo Urbano.

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

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, priorizan todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal además es competencia privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Loreto la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Es necesario que, a través de una real Planificación fundamentada en los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la inclusión del Plan de Uso y Gestión del Suelo, entre uno de ellos, garanticen los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades del cantón en su situación actual y de forma prospectiva.

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO

### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Art. 213 establece que *las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la 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 Decreto Ejecutivo 445 menciona en su artículo 1 lo siguiente *“sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:*

*“Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

*1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.*

*El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativa vigente, en los casos que así lo amerite.*

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

*El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control*

3. Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa, El GAD municipal o metropolitano podrá modificar el área a extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

*Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.*

5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división político-administrativa del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes.

*La actualización que realice el GAD municipal o metropolitano sobre su Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en este artículo y siempre que no afecte al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no implica necesariamente la modificación de este último, por lo que permanecerá vigente conforme a su última aprobación.*

*El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: *“Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;*

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

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

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *“ Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)”;*

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

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;*

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

Que, 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 Consejo 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”; y,*

Que, el Artículo 8 del LOOTUGS, establece que: “(...) los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)”. Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria;

Que, el Artículo 9 del LOOTUGS, “(...) establece que: “Los Planes de y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”;

Que, el Artículo 10 del LOOTUGS, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “(...) son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes 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. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados 11 municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

Que, en el Artículo 18 del LOOTUGS, establece que el “suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura

*básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:*

*1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.*

*2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.*

*3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos”.*

Que, en el Art. 96 de la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo establece que *“Son atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso -y Gestión del Suelo: 1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial. 2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural. (...) 4 6. Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda. 7. Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (...)”.*

Que, la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019 Artículo 1, establece *“(...) el proceso para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), como instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, para garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales”.*

Que, Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 Artículo 2, establece que “(...) *el objeto de la presente Norma Técnica es determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos – GADM*”.

Que, la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 Artículo 4, establece que “(...) *para efectos de aplicación de esta norma, se entiende:*

*15. Suelo urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

*16. Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, de acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

*17. Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, de acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

*18. Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.*

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 Artículo 1, “(...) *establece los lineamientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y, en ciertos casos, en suelo rural con autorización de la Autoridad Agraria Nacional*”.

Que, el artículo 12 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 445 del 05 de noviembre de 2024, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N° 677 del miércoles 6 de

noviembre de 2024 en el segundo inciso establece: “Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (...)”

En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 57 literal b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

## EXPIDE

### LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO

**Art. 1.-** Luego del título de la ordenanza aprobada el treinta de octubre del año 2024, sancionada el cinco de noviembre de 2024 mediante la cual se pone en vigencia la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loreto, incorpórese la siguiente frase:

#### “TÍTULO I DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”

**Art. 2.-** A continuación del artículo 2 de la ordenanza aprobada el treinta de octubre del año 2024, sancionada el cinco de noviembre de 2024 mediante la cual se pone en vigencia la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loreto, incorpórese el Título II que tendrá el siguiente texto:

#### “TÍTULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 3.-** En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal c) del tratamiento “Suelo Urbano Consolidado”, Incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

**“Tratamiento de Regeneración urbanística integral:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, disponibilidad de servicios y cobertura de los sistemas públicos de soporte, pero que por sus procesos de desarrollo no han alcanzado una adecuada consolidación y densificación, y/o que presenta precariedad y tugurización de la edificación. Su aplicación estará destinada para áreas o centralidades de cabeceras parroquiales y/o centros urbanos en los cuales la calidad de la vivienda y la edificación en general no cuenta con condiciones óptimas de ocupación y que puede presentar riesgos por la calidad de la edificación. En estas áreas se requiere de la implementación de normas que mejoren las condiciones de habitabilidad, incentivos que potencien el desarrollo e instrumentos de gestión que ayuden a financiar las mejoras urbanas requeridas.

**Tratamiento de aprovechamiento extractivo urbano:** Se aplica a áreas en las que se implantan infraestructuras de gestión o extracción petrolera públicas o privadas, o las cuales requiere de consideraciones y gestión específica, dentro de las competencias del municipio cantonal, para proteger a la población de potenciales riesgos y afectaciones causadas por las actividades aquí desarrolladas en suelo urbano”.

**Art. 4.-** En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal c) del tratamiento “Suelo Urbano No Consolidado”, incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

“**Tratamiento de consolidación con priorización ambiental.** - Se aplica a zonas que cuentan con bajos niveles de consolidación y con predios mayoritariamente pequeños, con disponibilidad de servicios limitada, y necesidad de mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte; generalmente colindantes con suelo rural. Se aplicará en estas zonas condiciones para una densificación moderada, preferentemente con residencia, con consideraciones de sustentabilidad ambiental, protección de los cuerpos hídricos y priorización para el mejoramiento de la provisión de servicios y la calidad del espacio público.

**Tratamiento de aprovechamiento extractivo urbano.** - Se aplica a áreas en las que se implantan infraestructuras de gestión o extracción petrolera públicas o privadas, o las cuales requiere de consideraciones y gestión específica, dentro de las competencias del municipio cantonal, para proteger a la población de potenciales riesgos y afectaciones causadas por las actividades aquí desarrolladas en suelo urbano”.

**Art. 5.-** En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal b) del tratamiento “Suelo Urbano de Protección”, incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

“**Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios. Adicionalmente se incorpora un tratamiento específico.

**Tratamiento de aprovechamiento turístico con priorización ambiental.** Se aplica en áreas que por sus condiciones ambientales y naturales presentan un potencial de desarrollo turístico y recreativo. Estas zonas estarán sujetas a la aplicación de normas e incentivos que permitan desarrollar proyectos turísticos, con condiciones de respeto a la naturaleza, implementación de infraestructura verde y prevención de afectaciones por desastres naturales”.

**Art. 6.-** Sustitúyase el artículo 52 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, por el siguiente texto:

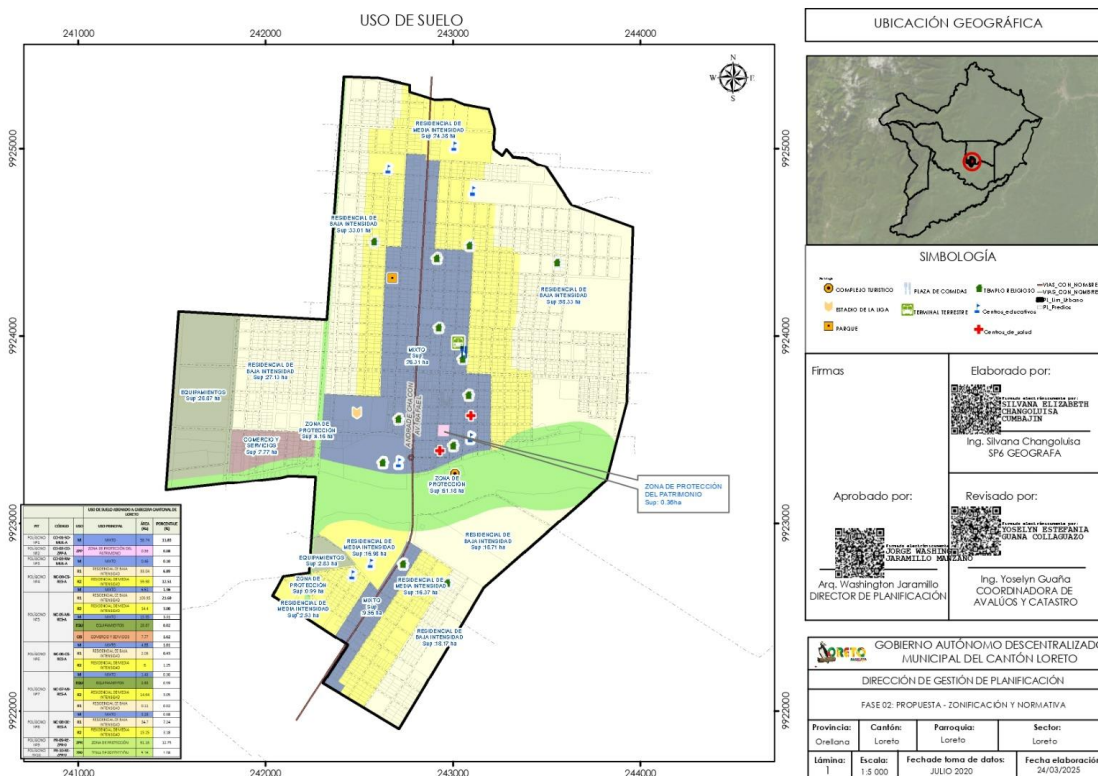
“Art. 52.- Clasificación de usos de suelo.- A continuación se detalla los usos principales asignados para cada polígono de intervención territorial:

**Cuadro No. 1.-** Clasificación del Uso de Suelo a Cabecera Cantonal de Loreto

			USO DE SUELO ASIGNADO A CABECERA CANTONAL DE LORETO		
PIT	CÓDIGO	USO	USO PRINCIPAL	ÁREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-MUL-A	M	MIXTO	56.74	11.83
POLÍGONO N°2	CO-02-CO-ZPP-A	ZPP	ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	0.36	0.08
POLÍGONO N°3	CO-03-RN-MUL-A	M	MIXTO	0.46	0.10
POLÍGONO N°4	NC-04-CS-RES-A	R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	33.04	6.89
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	59.98	12.51
		M	MIXTO	6.51	1.36
POLÍGONO N°5	NC-05-MI-RES-A	R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	103.95	21.68
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	14.4	3.00
		M	MIXTO	15.85	3.31
		EQU	EQUIPAMIENTOS	28.87	6.02
		CIS	COMERCIO Y SERVICIOS	7.77	1.62
POLÍGONO N°6	NC-06-CS-RES-A	M	MIXTO	4.85	1.01
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	2.06	0.43
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	6	1.25
POLÍGONO N°7	NC-07-MI-RES-A	M	MIXTO	1.43	0.30
		EQU	EQUIPAMIENTOS	2.83	0.59
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	14.64	3.05
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	0.11	0.02
POLÍGONO N°8	NC-08-DE-RES-A	M	MIXTO	3.28	0.68
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	34.7	7.24

		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	15.25	3.18
POLÍGONO N°9	PR-09-RE-ZPR-0	ZPR	ZONA DE PROTECCIÓN	61.16	12.75
POLÍGONO N°10	PR-10-RE-ZPR-0	ZPR	ZONA DE PROTECCIÓN	5.16	1.08

Mapa No. 1.- Clasificación del Uso de Suelo a Cabecera Cantonal de Loreto

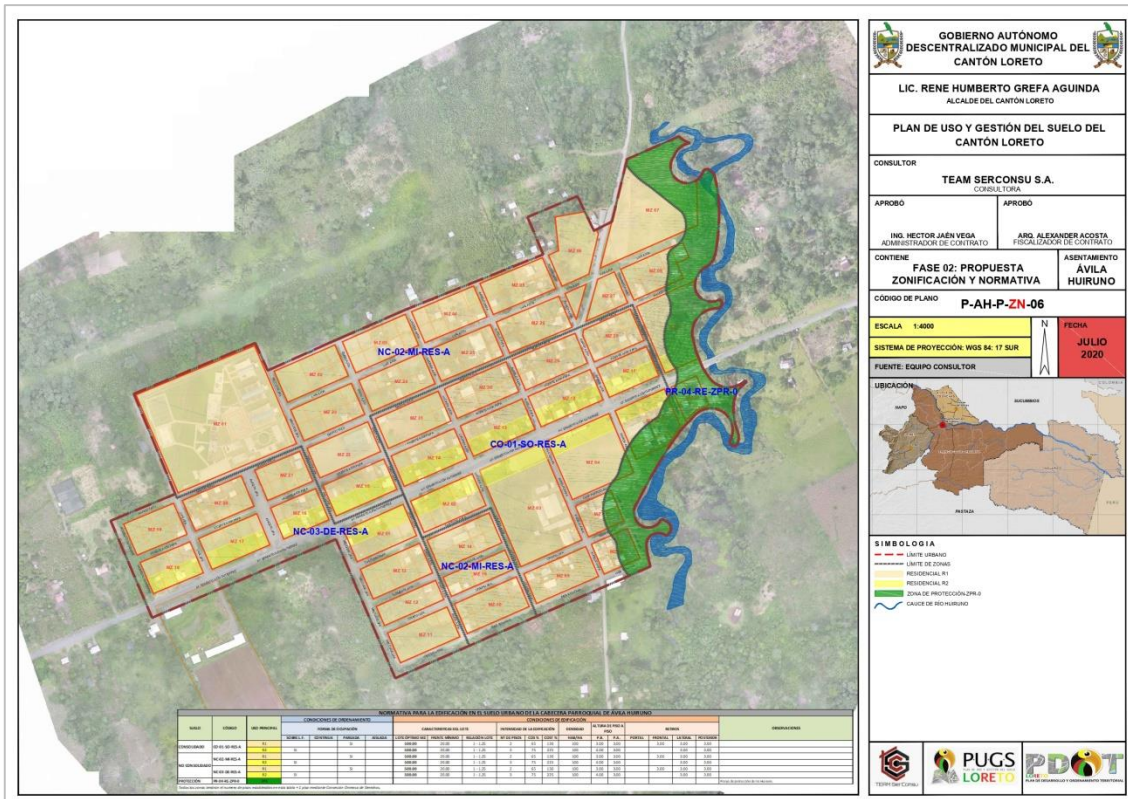


Cuadro No. 2.- Uso de Suelo Asignado, Ávila Huiruno, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL ÁVILA HUIRUNO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1

		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°3	NC-03-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 2.- Uso de suelo, Ávila Huiruno, 2020

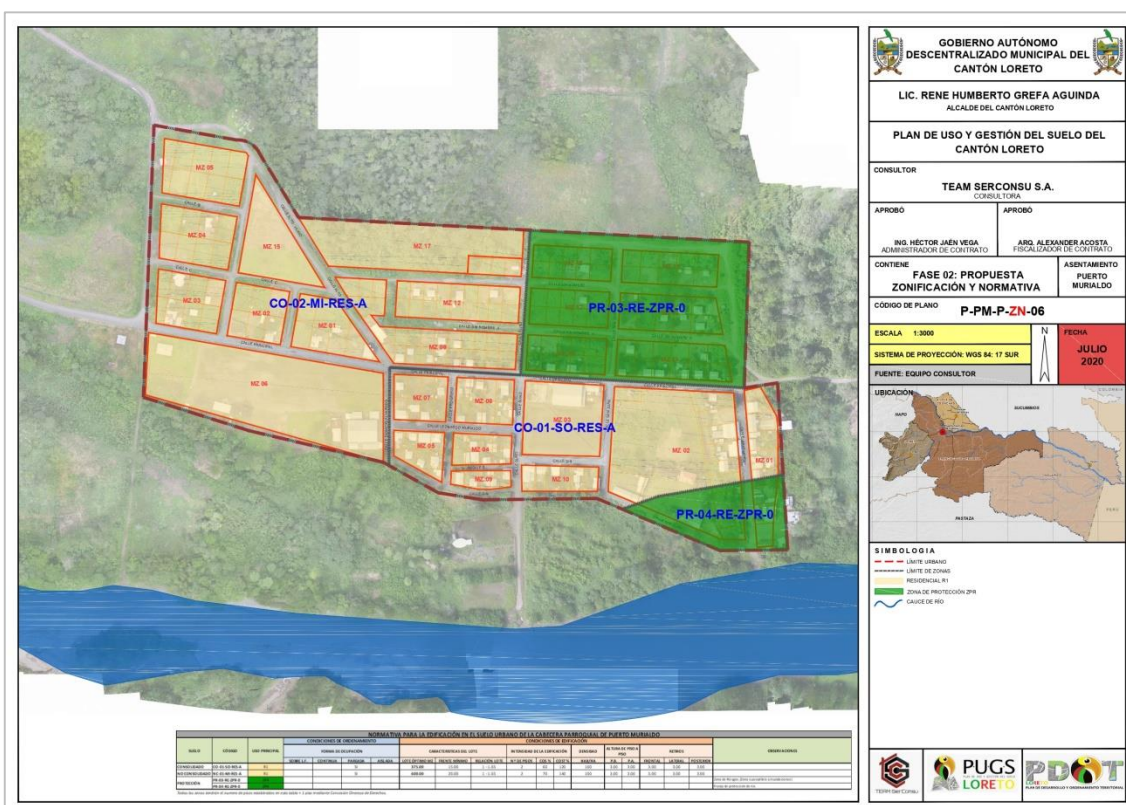


Cuadro No. 3.- Uso de Suelo Asignado, Puerto Murialdo, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL PUERTO MURIALDO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL

POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°3	PR-03-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 3.- Uso de suelo, Puerto Murialdo, 2020

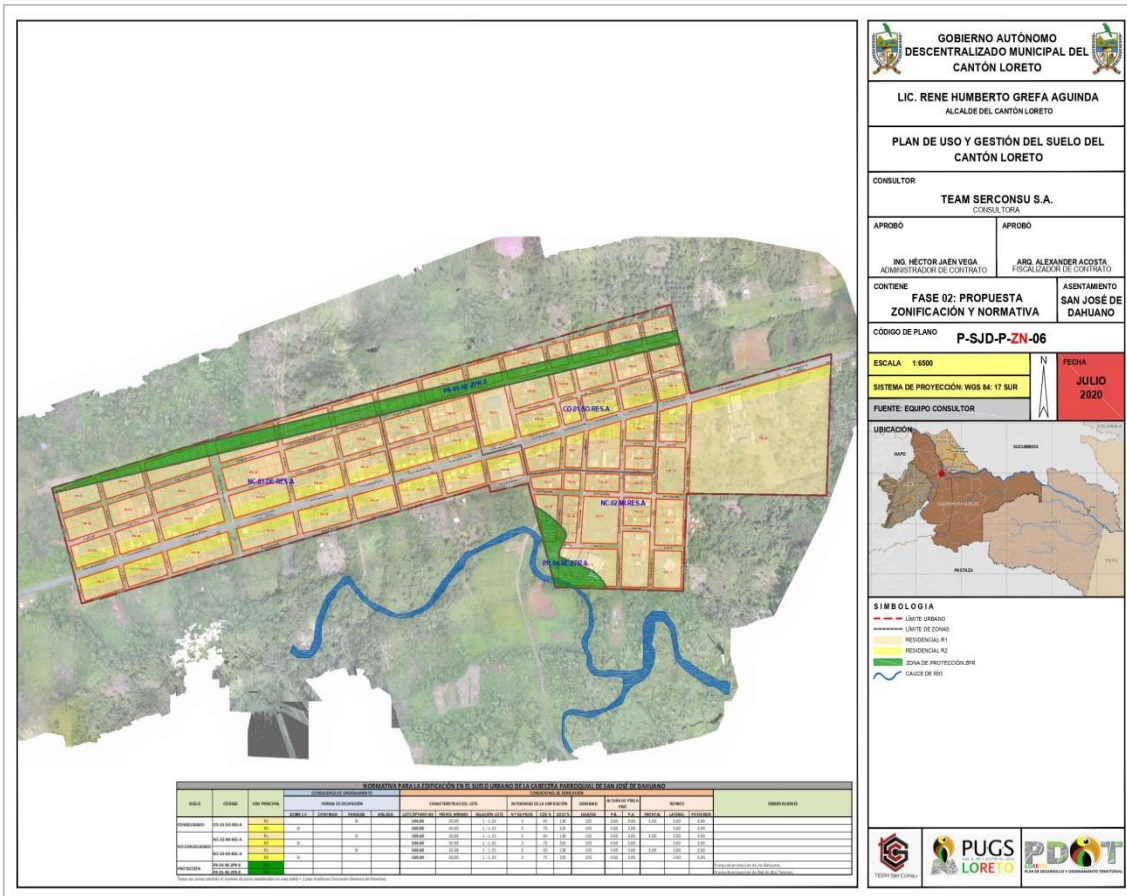


Cuadro No. 4.- Uso de Suelo Asignado, San José de Dahuano, 2020

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN JOSÉ DE DAHUANO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL

POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°3	NC-03-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO N°5	PR-05-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

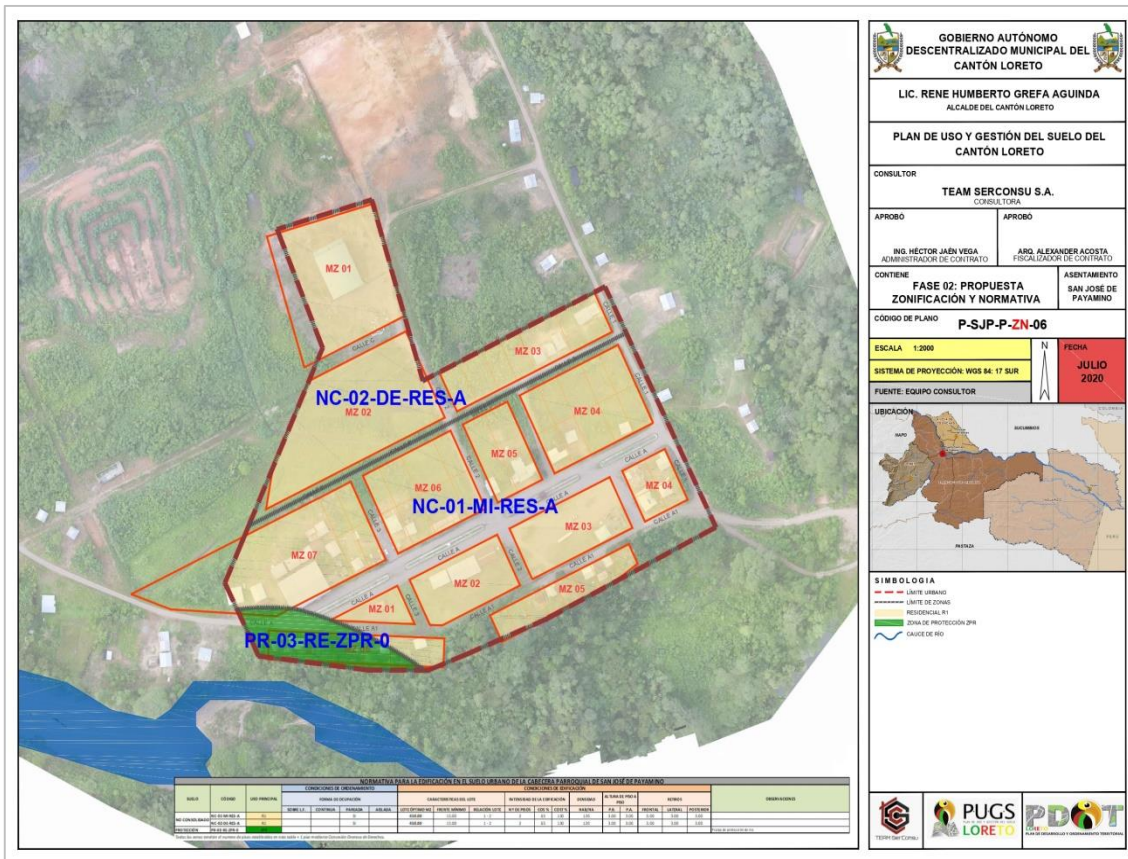
**Mapa No. 4.-** Uso de suelo, San José de Dahuano, 2020



Cuadro No. 5.- Uso de Suelo Asignado, San José de Payamino, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN JOSÉ DE PAYAMINO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	NC-01-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°2	NC-02-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°3	PR-03-RE-ZPR-O	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 5.- Uso de suelo, San José de Payamino, 2020

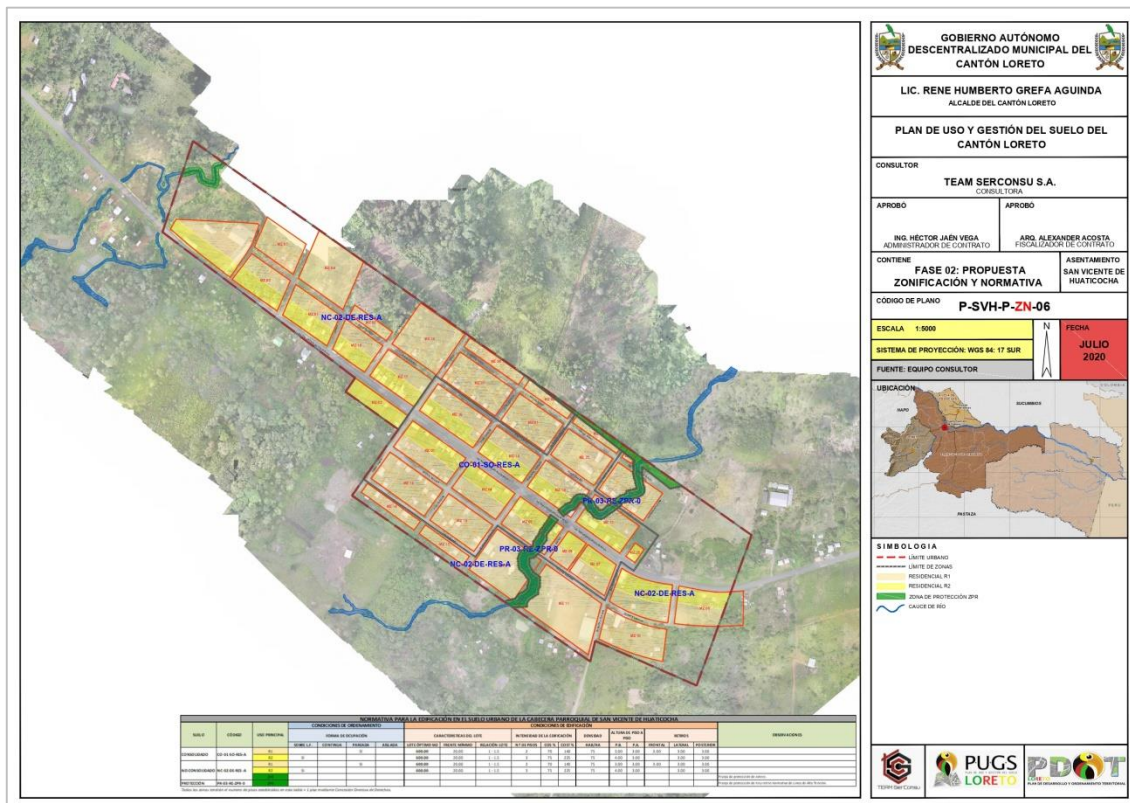


Cuadro No. 6.- Uso de Suelo Asignado, San Vicente de Huaticocho, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN VICENTE DE HUATICOCHA		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2

		ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO N°3	PR-03-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 61.- Uso de suelo, San Vicente de Huaticocha, 2020.



**Art. 7.-** En el artículo 54 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021 y en todos los otros artículos, sustitúyase la frase **“Suelo Múltiple”** por la palabra **“Suelo Mixto”**.

**Art. 8.-** En el artículo 57 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, elimínese todo el contenido existente después del cuadro No. 24.

**Art. 9.-** En el artículo 58 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, reemplácese el cuadro No. 29, por el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 29.-** Compatibilidad de Uso de Suelo Mixto

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Mixto	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ7, CZ8, CZ9.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Art. 10.-** En el artículo 58 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del cuadro No. 33, incorpórese los siguientes cuadros:

**Cuadro No. 33.1.-** Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicio

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS	- Residencial: R - Equipamientos: EEB, EES, EEZ; ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ; EBB, EBS; EDB, EDS; EGB, EGS; ETB, ETS; EIB	Equipamiento: EPS, CS5,	CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9 Todos los que no se encuentren

				contemplados en las descripciones de uso anteriores.
--	--	--	--	--

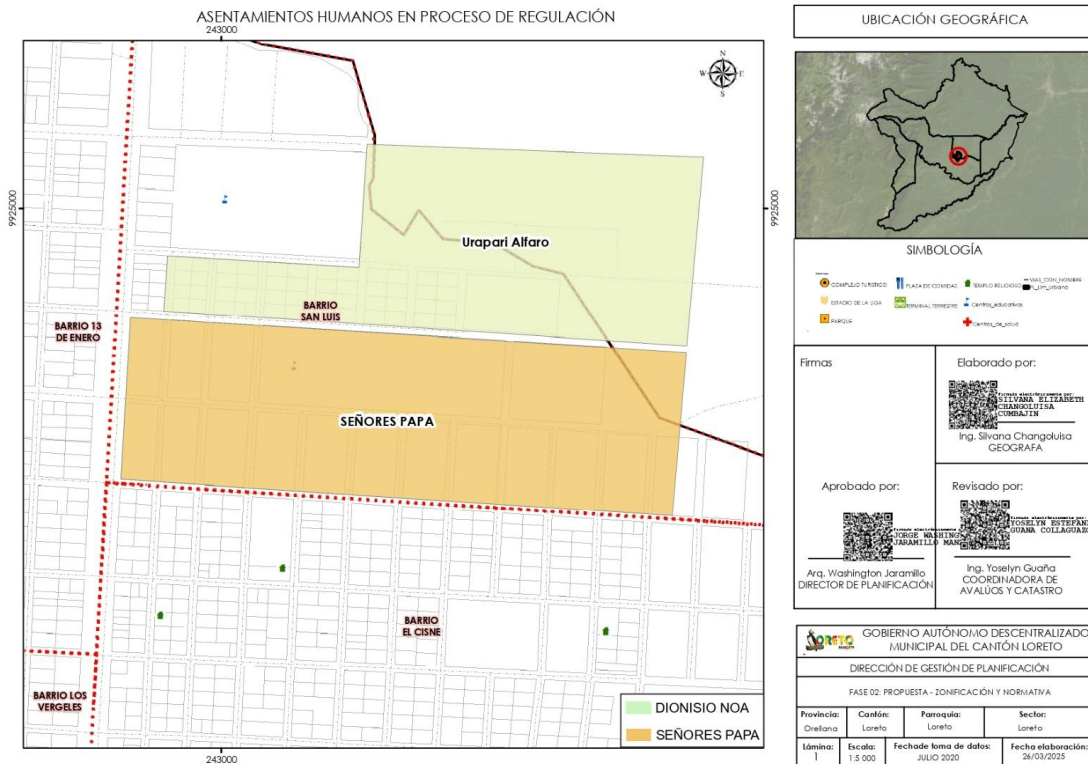
**Cuadro No. 33.2.-** Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
EQUIPAMIENTO	Recreación y Deporte	Equipamientos: EIB; ETB; EGB; EAS, ECS	Equipamiento: ETS	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Art. 11.-** En el artículo 237 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, incorpórese un segundo inciso que dirá:

“De conformidad con lo señalado en la Tabla 3 el capítulo 1 de Sistema de Asentamientos Humanos de la Ordenanza que Pone En Vigencia La Aprobación De La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Del Cantón Loreto aprobado el 05 de noviembre 2024, los asentamientos humanos de hecho son los determinados en el mencionado cuerpo normativo, de los cuales, se encuentran en proceso de regularización los asentamientos humanos con la siguiente denominación “Señores Papa” y “Alfaro Urapari, conforme se refleja en el siguiente mapa:

Mapa No. 72.- Asentamientos Humanos casco urbano Loreto



**Art. 12.-** Sustitúyase la primera Disposición Transitoria de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, por lo siguiente texto:

**“PRIMERA.** - Las actividades industriales que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrán un plazo de dos años contados desde la vigencia de la presente reforma a la ordenanza para reubicarse a la zona determinada para este giro de negocio; entre tanto, continuarán funcionando mediante la autorización provisional”.

**Art. 13.-** Sustitúyase la segunda Disposición Transitoria de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, por lo siguiente texto:

**“SEGUNDA.** Las actividades relacionadas para el Comercio Restringido, código CZ6 (Comercio Restringido - “Diversión de adultos”), se ubicarán fuera de los límites urbanos de las cabeceras

cantonal y parroquiales, siguiendo preferentemente la vía interoceánica E-45 con dirección hacia El Coca a partir del km. 90.

Sin perjuicio de la disposición anterior, los que a la aprobación del presente cuerpo normativo interno cuenten con la patente municipal, tendrán un plazo de dos años contados desde la vigencia de la presente reforma a la ordenanza para reubicarse a la zona determinada para este giro de negocio; entre tanto, continuarán funcionamiento mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad”.

**Art. 14.-** Después de la Disposición Transitoria Séptima de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, incorpórese una adicional con el siguiente texto:

“**OCTAVA.-** Todas las viviendas que se encuentren ubicadas dentro de la franja de protección de los ríos dentro de la jurisdicción del cantón Loreto, únicamente podrán realizar obras de mantenimiento, siempre y cuando exista un informe favorable por parte de la Dirección de Planificación, encontrándose restringidas las ampliaciones y nuevas construcciones que no estén expresamente autorizadas por la instancia técnica y legal competente del GADML, quienes para otorgar la autorización, observarán irrestrictamente las restricciones establecidas para esa zona”.

**Art 15. –** Añádase a continuación del segundo inciso del Art. 109 Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, lo siguiente:

“Se aplicarán los Estándares Mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación, expresando mediante la Resolución Nro. SGR-045-023, emitido por la Secretaría de Gestión de Riesgos el 17 de febrero del 2023”

**Art 16. –** Ratificase el contenido total de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021 que no ha sido afectado con la presente reforma.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo, su publicación en el dominio Web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto a los treinta y uno días del mes de marzo del año 2025.

Sr. Kleber Fabián Olalla Torres  
**ALCALDE DEL CANTON LORETO**

Ab. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

**CERTIFICO:** Que la presente “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO”, Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Loreto, en su primera instancia en sesión extraordinaria de Concejo, efectuada el día 29 de marzo del año 2025 y en segunda y definitiva instancia en sesión extraordinaria de Concejo, efectuada el 31 de marzo del año 2025.

Loreto, 31 de marzo del año 2025.

Abg. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LORETO.-**

De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) remití la presente Ordenanza, al señor Alcalde para su sanción.

Loreto, 31 de marzo del año 2025.

Abg. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL.**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN LORETO.-** Loreto, treinta y uno de marzo del año 2025, a las 08h30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322, párrafo cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; **SANCIONO** la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO.**” para que entre en vigencia y dispongo su **PROMULGACIÓN** y **EJECUCION.- NOTIFIQUESE.**

Sr. Kleber Fabián Olalla Torres  
**ALCALDE DEL CANTÓN LORETO.**

**CERTIFICACIÓN:** El señor Kleber Fabián Olalla Torres, Alcalde del cantón Loreto, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el treinta y uno de marzo del año 2025.

Ab. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**