EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN"

Año II - Nº 1744 - 86 páginas
Quito, jueves 19 de noviembre de 2026

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN".

EL CONCEJO CANTONAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

Exposición de Motivos:

Coherente con el Objetivo 11 de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, decretada por la Asamblea General de Naciones Unidas y formalmente declarada como política pública del gobierno nacional del Ecuador, reconoció la importancia de las ciudades y asentamientos humanos, como centros de actividad económica, innovación y conocimiento, culturales y sociales, que influyen en impactos como la calidad de vida, ambiental, social y en el desarrollo sostenible.

Aunque el país cuenta con marco normativo para el desarrollo urbano sostenible, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología (antes Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI), en su condición de ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, impulsó la formulación de la Política Urbana Nacional (PUN) donde se concretan con una visión clara y coordinada que, orienta la implementación de las políticas y estrategias para lograr ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), constituye un instrumento que complementa la aplicación de otros cuerpos legales que

regulan aspectos relacionados con el ordenamiento territorial y gestión del suelo como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales, La Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico del Ambiente, entre otras.

La LOOTUGS introduce el Derecho Urbanístico, que se encarga específicamente de la clasificación, uso, ocupación y aprovechamiento de los suelos urbanos y rurales; y, propicien el correcto ejercicio de derechos constitucionales como hábitat seguro y saludable y acceso a una vivienda digna, logrando así el desarrollo armónico, equilibrado, equitativo y sustentable del territorio. En este sentido, realiza una regulación específica que establece de forma expresa los contenidos de la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana.

Los planes parciales, como uno de los instrumentos de planificación complementarios, tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana; pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados.

CONSIDERANDO:

Que, La Constitución de la República del Ecuador reconoce en su artículo 14, el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, artículo 30, establece 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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66, reconoce y garantizara a las personas:

26. 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.

27. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

29. Los derechos de libertad también incluyen:

d) Que ninguna persona pueda ser obligada a hacer algo prohibido o a dejar de hacer algo no prohibido por la ley.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 72, la naturaleza tiene derecho a la restauración. Esta restauración será independiente de la obligación que tienen el Estado y las personas naturales o jurídicas de indemnizar a los individuos y colectivos que dependan de los sistemas naturales afectados.

En los casos de impacto ambiental grave o permanente, incluidos los ocasionados por la explotación de los recursos naturales no renovables, el Estado establecerá los mecanismos más eficaces para alcanzar la restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional,

regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.
11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

Que, señala en su artículo 285 que la política fiscal tendrá como uno de sus objetivos específicos la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables.

Que, Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

Que, en el artículo 395, la Constitución reconoce los siguientes principios ambientales:

1. El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.
2. Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional.
4. En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales en materia ambiental, éstas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza.

Que, el artículo 413 indica que el Estado promoverá la eficiencia energética, el desarrollo y uso de prácticas y tecnologías ambientalmente limpias y sanas, así como de energías renovables, diversificadas, de bajo impacto y que no pongan en riesgo la soberanía alimentaria, el equilibrio ecológico de los ecosistemas ni el derecho al agua.

Que, El artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los GAD adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los GAD desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, señala en su artículo 54, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

a) 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;
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;

k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;

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, en aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 55 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; particularmente en los literales:

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;

k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;

Que, del Artículo 57 del COOTAD, al concejo municipal le corresponde las atribuciones:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

x) 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 Articulo 140 del COOTAD, establece "(…) la gestión integral del riesgo de desastres que afecten al territorio será ejecutada por los gobiernos autónomos descentralizados, de manera coordinada, concurrente y de conformidad con la ley de la materia, los planes nacionales respectivos y los lineamientos expedidos por el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres; y dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adopten obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Que, el artículo 415 del COOTAD. Clases de bienes, son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Que, el artículo 417 del COOTAD. Bienes de uso público, son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público.

Que, el artículo 424 del COOTAD. Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento

comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Que, en el artículo 470 del COOTAD. Fraccionamiento y reestructuración, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso,

los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su

relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el numeral 1 del artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, es uno de los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establece la sustentabilidad; la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Que, el artículo 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, define como ordenamiento territorial al 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.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

Que, de acuerdo con el artículo 11 numeral 3 del ibídem los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos observará, en el marco de sus competencias, el siguiente criterio: de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

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

Que, en el artículo 18 del ibídem, 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 en el numeral 2 la siguiente subclasificación:

2. Suelo urbano no consolidado, 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.

Que, en el artículo 19 del ibídem, el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece en el numeral 3 la siguiente subclasificación:

3. El suelo rural de expansión urbana podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo; será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas

públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Que, en el artículo 31 del ibídem, 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 parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Que, en el artículo 32 del ibídem, los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana; determinará en el numeral:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

Que, en el artículo 34 del ibídem, los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, en el artículo 35 del ibídem, los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Que, en el artículo 37 del ibídem, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 43 del ibídem, de los Estándares Urbanísticos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de

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

Que, en el artículo 49, las unidades de actuación urbanística, son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración

parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

Que, en el artículo 57 de la LOOTUGS, el fraccionamiento, partición o subdivisión, son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso de que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**.**

Que, El artículo 90 de la LOOTUGS establece que la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, del artículo 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, le corresponde además de otras atribuciones y obligaciones las siguientes:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Que, la Resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo No. 0005-CTUGS-2020 en el artículo 24 establece que, el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Que, la Resolución 0012-CTUGS-2022, en el artículo 27, de las tramas verdes y libres, en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 424 y 470 del COOTAD, adicionalmente, se analizara el sistema de los espacios libres, entendidos más allá del sistema de zonas verdes, en relación a la dimensión entre esos espacios, y la dimensión natural y/o ambiental de la ciudad en el territorio, por ejemplo, el río o los

ríos, humedales o cauces urbanos, son la parte más sensible de las relaciones del sistema hídrico con el urbano.

Que, el Artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: "Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.";

Que, el Artículo 40 del Código Orgánico Administrativo indica: "Abstención de conductas abusivas del derecho. Las personas ejercerán con responsabilidad sus derechos, evitando conductas abusivas. Se entiende por conducta abusiva aquella que, fundada en un derecho, causa daño a terceros o al interés general.

Las personas se abstendrán de emplear actuaciones dilatorias en los procedimientos administrativos; de efectuar o aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o. formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe";

Que, el Articulo 43, Modificación del Uso de Suelo, de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, la asignación del suelo establecida en esta ordenanza, podrá ser modificada por el Concejo Municipal, sustentados en los informes técnicos de las Direcciones de

Ordenamiento Territorial, de Avalúos y Catastro, e informe legal de Asesoría Jurídica; así mismo, se acompañara el informe de la Comisión Especial de los Concejales "Servicios de Obras Públicas, Planeamiento, Urbanismo, Ornato, Control de Edificaciones, Vías de Comunicaciones, Catastro Avalúos y Control de Canteras", correspondiéndole a la Dirección de Edificaciones la ejecución de lo resuelto por el pleno de Concejo Municipal.

Que, el Articulo 44, Intensificación del Uso de Suelo, de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, en términos de densidad poblacional e intensidad de la edificación, podrá ser modificada mediante Resolución del Concejo Municipal, misma que deberá sustentarse en los estudios técnicos de las Direcciones de Ordenamiento Territorial, de Avalúos y Catastro, e informe legal de Asesoría Jurídica; así mismo, se acompañara el informe de la Comisión Especial de los Concejales "Servicios de Obras Públicas, Planeamiento, Urbanismo, Ornato, Control de Edificaciones, Vías de Comunicaciones, Catastro Avalúos y Control de Canteras"

Que, con **Memorándum #0004-IMCS-OT-2026,** de fecha 07 de enero de 2026, la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Subdirectora de Ordenamiento territorial, pone en conocimiento del Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E): **"…**La ausencia de una regulación expresa de los instrumentos de

gestión del suelo limita la aplicación integral del régimen urbanístico, considerando realizar ordenanzas sustitutivas para ambos planes parciales de manera que cuente con aprobación de las mismas de manera independiente para el Nuevo Samborondón y Corredor Miguel Yúnez Z.

ANÁLISIS TÉCNICO:

- Se observa que la ordenanza reformatoria hace referencia al Plan Parcial del Nuevo Samborondón y Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z.-Vía al puente Alterno Norte (P.A.N); sin embargo, no se desarrolla de manera expresa la articulación normativa y cartográfica con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, lo cual resulta obligatorio conforme a la LOOTUGS.

  La ausencia de esta precisión podría generar dificultades en la aplicación integral del régimen urbanístico y afectar la coherencia del sistema de planificación territorial, incluyendo la referencia a los instrumentos gráficos oficiales que forman parte integrante de la norma como son los polígonos de intervención territorial.

- Se evidencia que determinadas disposiciones relativas al uso ocupación y edificabilidad del suelo no delimitan con suficiente claridad su alcance territorial ni su relación con normas urbanísticas preexistentes, lo que podría afectar el principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 82 de la Constitución. Resulta necesario que las normas urbanísticas sean claras, precisas y previsibles para los administrados y para la propia administración municipal. A fin de que guarde relación los usos de suelo establecidos en la ordenanza de los planes parciales tanto del Nuevo Samborondón como del Corredor Miguel Yúnez Z. con los usos de suelo ya existentes y aprobados mediante resoluciones anteriores de Proyectos Urbanísticos de uso comercial institucional, Industrial, etc.
- Si bien la ordenanza regula aspectos vinculados al régimen del suelo, no se evidencia un desarrollo completo y justificado de la clasificación y subclasificación del suelo conforme a lo establecido en los artículos 11 y 91 de la LOOTUGS, especialmente en lo relativo a la identificación de riesgos naturales y antrópicos. Esta omisión podría limitar la correcta aplicación de tratamientos urbanísticos establecido en el PUGS.
- La ordenanza no desarrolla de manera expresa los instrumentos de gestión del suelo previsto en la LOOTUGS, tales como mecanismos de redistribución

de cargas y beneficios, cesiones obligatorias, incentivos o cargas urbanísticas, lo cual limita la aplicación integral del régimen de ordenamiento territorial.

CONCLUSIONES:

1. La ordenanza reformatoria se sustenta en la competencia constitucional y legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; sin embargo, presenta observaciones relacionadas con su articulación con los instrumentos de planificación territorial vigentes como el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
2. Se identifican aspectos que requieren mayor precisión normativa para garantizar el principio de seguridad jurídica como la diferencia de usos de suelo existentes y aprobados mediante resoluciones anteriores.
3. La clasificación y subclasificación del suelo requiere un desarrollo técnico más detallado conforme a la LOOTUGS, asegurando la articulación obligatoria de la ordenanza con el PDOT y el PUGS vigentes**…”**.

Que, con **Memorándum #0006-IMCS-OT-2026,** de fecha 08 de enero de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), dispone a la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Subdirectora de Ordenamiento territorial, que en atención al Memorándum N.º 0004-IMCS-OT-2026, de fecha 07 de enero de 2026, mediante el cual se remiten observaciones técnicas a la Ordenanza Reformatoria al Régimen de Suelo denominado como "El Nuevo Samborondón", así como al Plan Parcial del

Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N), y considerando las recomendaciones formuladas en dicho documento, se proceda con la elaboración de las respectivas ordenanzas sustitutivas.

En tal virtud, deberá iniciarse el proceso de formulación normativa de conformidad con las propuestas de cronogramas adjuntos, asegurando la debida articulación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial· (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, así como el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, el COOTAD y la LOOTUGS.

Para el efecto, se deberá considerar de manera integral los aspectos técnicos, normativos y cartográficos señalados en el informe, a fin de garantizar claridad normativa, seguridad jurídica y coherencia con los instrumentos de planificación territorial, diferenciando de manera independiente la regulación correspondiente al Plan Parcial del Nuevo Samborondón y al Plan Parcial del Corredor Miguel Yúnez Z.

Que, con **Memorándum #506-IMCS-OT-2026,** de fecha 09 de septiembre de 2026, la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Subdirectora de Ordenamiento territorial, pone en conocimiento del Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E): **"…**En atención al Memorándum No. 0006-IMCS-OT-2026, de fecha 08 de enero de 2026, mediante el cual se dispone proceder con la elaboración

de las respectivas ordenanzas sustitutivas para los Planes Parciales Nuevo Samborondón y Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), me permito remitir adjunta la propuesta de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN" y el "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN", elaborados considerando las observaciones y recomendaciones técnicas previamente formuladas, así como las emitidas por las Direcciones de Edificaciones y Regulación Urbana, Terrenos; y, Avalúos y Catastro, acogiendo aquellas que resultan pertinentes y aplicables al instrumento, además de los aspectos técnicos, normativos y cartográficos correspondientes.

La propuesta ha sido estructurada procurando su articulación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDQT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, así como con las disposiciones aplicables de la Constitución de la República, el COOTAD y la LOOTUGS, a fin de garantizar coherencia normativa y seguridad jurídica en la regulación del ámbito territorial correspondiente.

Que, con **Memorándum #512-IMCS-DPOT-2026,** de fecha 09 de septiembre de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial,

pone en conocimiento del señor Alcalde, Ing. Juan José Yúnez Nowak: **"…**Por medio del presente, me permito remitir para su conocimiento y fines pertinentes la propuesta de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN" y el "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN".

En atención al Memorándum No. 0006-IMCS-OT-2026, de fecha 08 de enero de 2026, mediante el cual se dispuso proceder con la elaboración de las respectivas ordenanzas sustitutivas para los Planes Parciales Nuevo Samborondón y Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), se ha desarrollado la propuesta del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado El Nuevo Samborondón, considerando las observaciones y recomendaciones técnicas previamente formuladas, así como las emitidas por las Direcciones de Edificaciones y Regulación Urbana, Terrenos, y Avalúos y Catastro, acogiendo aquellas que resultan pertinentes y aplicables al instrumento, además de los aspectos técnicos, normativos y cartográficos que sustentan su contenido.

La propuesta fue remitida a esta Dirección mediante Memorando Nro. 506-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 09 de septiembre de 2026, suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Mg., Coordinadora de Ordenamiento Territorial, en el cual se

deja constancia de que la misma ha sido estructurada en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, así como con las disposiciones aplicables de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Que, con **Trámite #224572** de fecha 10 de septiembre de 2026, se remite al Departamento de Asesoría Jurídica la propuesta de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN" y el "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN", para su revisión y posterior pronunciamiento jurídico, previo a ser conocida por el pleno del Concejo Cantonal.

Que, con **Oficio #982-AJ-IMCS-2026** de fecha 15 de septiembre de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico respecto de la propuesta de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN" y el "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN".

ANÁLISIS JURÍDICO.- De la revisión del expediente remitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se verifica que la propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón", así como el respectivo Plan Parcial, constituyen instrumentos de planificación territorial cuyo objeto es regular y orientar el desarrollo ordenado del suelo dentro del ámbito de intervención establecido por la administración municipal.

La Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con la finalidad de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural. En concordancia con ello, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo confieren a los municipios la facultad para expedir la normativa necesaria para la implementación de los instrumentos de planificación territorial.

De la documentación remitida se desprende que la propuesta ha sido elaborada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, considerando los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

(PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la normativa nacional vigente en materia de ordenamiento territorial y gestión del suelo.

En tal sentido, corresponde al Concejo Municipal, en ejercicio de su facultad normativa y de conformidad con las atribuciones previstas en los artículos 57 y 322 del COOTAD, conocer, debatir y resolver respecto del proyecto de ordenanza sometido a su consideración, observando el procedimiento legislativo establecido para la aprobación de ordenanzas municipales.

Por consiguiente, desde el punto de vista jurídico, no se advierte impedimento legal para que la propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón" continúe su trámite ante el órgano legislativo cantonal para el correspondiente análisis, debate y resolución.

CONCLUSIÓN: Considerando los antecedente expuestos, las normas jurídicas invocadas, la documentación técnica remitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el análisis efectuado, esta Asesoría Jurídica considera procedente que el Concejo Municipal conozca, debata y resuelva sobre la propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón", conforme a las competencias previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Asimismo, se recomienda que durante el tratamiento de la propuesta se cuente con la participación del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y del equipo técnico responsable de su elaboración, a fin de que expongan los fundamentos técnicos y absuelvan las inquietudes que pudieren formular los señores concejales**…".**

En usos de sus deberes y atribuciones contemplados en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los Arts. 54 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN"

TITULO I
PRELIMINARES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.

Aprobar, el proyecto de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón", por el órgano legislativo del Ilustre Municipio de la Ciudad de Samborondón.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación.

Este instrumento de planificación urbanística complementaria, rige para el territorio con Polígonos de Intervención Territorial PU11, PU13 y PU15, situados al norte de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla clasificados como: suelo urbano, subclasificado: como no consolidado

Artículo 3. Delimitación Limítrofe.

Su delimitación se establece de la siguiente manera:

Por el Norte: Eje del Polígono Urbano del Corredor Miguel Yúnez Zagía; continúa por el eje del canal de riego; por el eje del canal de riego; y, por último, continua por el eje del Estero El Tejar.

Por el Este: ribera del río Babahoyo; lindero del proyecto urbanístico Country Club; y, de nuevo con la ribera del río Babahoyo.

Por el Sur: por la ribera del río Babahoyo; eje del canal resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Sambo; lindero del proyecto urbanístico Ciudad Santiago; de nuevo el eje del canal resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Las Garzas; y por último, continua por el eje del canal resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Bartolomé.

Por el Oeste: cauce hídrico, que linda con el proyecto urbanístico La Costa; eje de vía de la Av. Ing. León Febres Cordero Rivadeneira; el proyecto urbanístico Ciudad Celeste; eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Ciudad Celeste; continua por el eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Jardines de Parque Magno; eje del canal artificial del proyecto DAUVIN, que linda con los predios A-1-6 y A-1-7 de la Cía. Ltda. URBAREPUBLIC; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN, que linda con el sector C de la lotización Hipódromo Buijo, continua por le lindero del sector C de la lotización Hipódromo Buijo, continua por el lindero de La Gloria, continua por el eje del límite cantonal Samborondón – Daule.

3.1. Límites

Los límites para el territorio del Plan Parcial, se considerarán los puntos referenciales cuyas coordenadas indicadas en el Mapa NS-DEL, son las siguientes:

- **Por el Norte:** Linda con el Polígono Urbano del Corredor Miguel Yúnez Zagía desde el punto de coordenada 001 hasta el punto de coordenada 003; continúa por el eje del canal de riego desde el punto de coordenada 003 hasta el punto de coordenada 007; continua por el eje del canal de riego desde el punto de coordenada 007 hasta el punto de coordenada 012; y, por último, continua por el eje del Estero El Tejar desde el punto de coordenada 012 hasta el punto de coordenada 034.

PUNTOS	COORD X	COORD Y	PUNTOS	COORD X	COORD Y
1	626532,18	9774206,37	18	631566,93	9773523,30
2	627973,47	9774462,78	19	631656,11	9773516,34
3	627874,71	9773266,05	20	631788,57	9773421,63
4	628140,01	9773266,65	21	631874,23	9773462,96
5	628761,22	9773627,09	22	631925,51	9773414,41
6	629321,21	9773869,56	23	632064,31	9773459,17
7	629761,00	9774108,00	24	632077,95	9773415,11
8	630204,68	9774079,25	25	632147,44	9773382,72
9	630509,48	9774059,50	26	632144,49	9773468,53
10	630732,11	9774160,02	27	632205,66	9773511,10
11	630848,69	9774110,30	28	632247,63	9773467,08
12	631009,10	9774023,34	29	632280,82	9773394,65
13	631013,27	9773928,99	30	632271,72	9773342,07
14	631177,07	9773895,52	31	632200,17	9773326,21
15	631290,44	9773813,34	32	632240,43	9773291,57
16	631288,25	9773742,41	33	632334,03	9773293,72
17	631542,35	9773592,54	34	632462,61	9773200,64

- **Por el Este:** por la ribera del río Babahoyo, desde el punto de coordenada 034 hasta el punto de coordenada 040; continua por el lindero del proyecto urbanístico Country Club, desde el punto de coordenada 040 hasta el punto de coordenada 054; y, por último, de nuevo por la ribera del río Babahoyo desde el punto de coordenada 054 has ta el punto de coordenada 064.

PUNTOS	COORD X	COORD Y		PUNTOS	COORD X	COORD Y
34	632462,61	9773200,64		50	632241,53	9771010,31
35	632363,72	9772902,96		51	632363,19	9771081,59
36	632334,28	9772735,88		52	632391,25	9771177,94
37	632355,78	9772499,41		53	632409,32	9771271,14
38	632430,20	9772277,82		54	632616,96	9771337,95
39	632494,36	9772171,65		55	632708,80	9771060,73
40	632512,22	9772034,53		56	632811,99	9770813,08
41	631316,76	9771694,85		57	632971,53	9770553,53
42	631416,07	9771000,38		58	633255,13	9770272,70
43	631525,59	9770863,26		59	633716,44	9769835,95
44	631715,47	9770951,23		60	633921,43	9769584,11
45	631845,63	9770830,86		61	634051,04	9769231,95
46	631931,67	9770697,23		62	634079,67	9768945,63
47	632089,70	9770691,80		63	634029,57	9768740,00
48	632154,62	9770798,21		64	633826,54	9768528,51
49	632210,34	9770895,51				

- **Por el Sur:** por la ribera del río Babahoyo, desde el punto de coordenada 064 hasta el punto de coordenada 066; continua por el eje del canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la Isla Sambo donde se desarrolla el proyecto urbanístico Ciudad Santiago desde el punto de coordenada 066 hasta el punto de coordenada 070; continua por el lindero del proyecto urbanístico Ciudad Santiago en el continente, desde el punto de coordenada 070 hasta el punto de coordenada 082; de nuevo continua por el canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Las Garzas, donde se desarrolla el proyecto urbanístico Ciudad Santiago, desde el punto de coordenada 082 hasta el punto de coordenada 083; y, por último, continua por el canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla la isla Bartolomé desde el punto de coordenada 083 hasta el punto de coordenada 86.

PUNTOS	COORD X	COORD Y	PUNTOS	COORD X	COORD Y
64	633826,54	9768528,51	76	632096,08	9769179,72
65	633618,30	9768481,01	77	632045,84	9770013,57
66	633362,34	9768526,85	78	631858,61	9769992,57
67	632982,30	9768748,21	79	631888,20	9769476,45
68	632750,34	9768830,66	80	631785,36	9769485,96
69	632453,33	9768896,94	81	631800,55	9769238,70
70	632106,13	9768954,50	82	631742,98	9769157,93
71	632310,60	9769537,62	83	631186,03	9769463,73
72	632208,31	9769534,99	84	630786,48	9769647,66
73	632242,60	9769630,36	85	630507,01	9769835,42
74	632140,13	9769626,56	86	630353,54	9769898,42
75	632126,22	9769191,30			

- **Por el Oeste:** por el lindero del proyecto urbanístico La Costa, desde el punto de coordenada 86 hasta el punto de coordenada 098; continua por el eje de vía de la Av. Ing. León Febres Cordero Rivadeneira, desde el punto de coordenada 098 hasta el punto de coordenada 101; continua por el lindero del proyecto urbanístico Ciudad Celeste, desde el punto de coordenada 101 hasta el punto de coordenada 109; continua por el eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Ciudad Celeste, desde el punto de coordenada 109 hasta el punto de coordenada 167; continua por el eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Jardines de Parque Magno, desde el punto de coordenada 167 hasta el punto de coordenada 171; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN que linda con los predios A-1-6 y A-1-7 de la Cía. Ltda. URBAREPUBLIC, desde el punto de coordenada 171 hasta el punto de coordenada 174; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN, que linda con el sector C de la lotización Hipódromo Buijo desde el punto de coordenada 174 hasta el punto de coordenada 186, continua por le lindero del sector C de la lotización Hipódromo Buijo desde el punto de coordenada 186 hasta el punto de coordenada 192, continua por el lindero de La Gloria desde el punto de coordenada 192 hasta el punto de coordenada 196, continua por el eje del límite cantonal Samborondón – Daule, el punto de coordenada 196 hasta el punto de coordenada 001. Con una superficie total aproximada de 1780.68 hectáreas.

PUNTOS	COORD X	COORD Y
86	630353,54	9769898,42
87	630422,87	9769918,11
88	630483,68	9769939,10
89	630500,94	9770001,85
90	630470,92	9770052,89
91	630471,05	9770115,16
92	630388,54	9770141,55
93	630331,39	9770164,70
94	630111,29	9770386,63
95	630088,74	9770475,84
96	630078,43	9770533,79
97	630070,81	9770597,13
98	630067,91	9770810,08
99	629934,43	9770812,86
100	629833,46	9770801,88
101	629747,21	9770802,41
102	629757,70	9771112,66
103	629918,79	9771108,32
104	629915,51	9771421,57
105	630103,39	9771416,71
106	630108,54	9771531,19
107	630060,59	9771720,05
108	629890,21	9771723,83

PUNTOS	COORD X	COORD Y
109	629895,99	9771993,55
110	629836,69	9771988,67
111	629781,94	9771988,67
112	629656,82	9771931,38
113	629574,72	9771864,23
114	629488,66	9771803,37
115	629471,63	9771716,10
116	629446,85	9771698,68
117	629408,44	9771699,74
118	629391,68	9771699,92
119	629362,52	9771661,66
120	629310,85	9771639,60
121	629261,10	9771594,13
122	629219,57	9771526,09
123	629192,00	9771494,95
124	629142,54	9771499,29
125	629117,67	9771525,22
126	629067,48	9771506,53
127	629002,67	9771576,52
128	628767,99	9772035,88
129	628739,37	9772039,72
130	628670,40	9771949,10
131	628633,83	9771894,75

PUNTOS	COORD X	COORD Y
132	628660,61	9771836,97
133	628663,49	9771814,57
134	628654,76	9771782,98
135	628657,94	9771756,15
136	628652,86	9771677,73
137	628641,43	9771660,74
138	628601,90	9771641,53
139	628567,46	9771600,26
140	628539,01	9771546,02
141	628541,99	9771369,41
142	628525,78	9771299,96
143	628500,32	9771263,25
144	628506,27	9771238,11
145	628513,88	9771209,67
146	628563,29	9771166,21
147	628536,17	9771088,16
148	628498,13	9771035,24
149	628437,28	9770974,06
150	628419,42	9770904,27
151	628402,88	9770875,50
152	628404,54	9770819,27
153	628331,45	9770790,83
154	628270,26	9770792,15

PUNTOS	COORD X	COORD Y
155	628217,01	9770762,39
156	628146,90	9770792,48
157	628070,83	9770823,90
158	628029,49	9770813,98
159	627996,75	9770772,64
160	627918,37	9770833,16
161	627885,62	9770960,50
162	627879,34	9771037,22
163	627847,26	9771061,70
164	627799,63	9771075,26
165	627765,57	9771093,45
166	627757,63	9771134,46
167	627701,57	9771172,39
168	627685,22	9771195,41
169	627709,47	9771244,21
170	627767,24	9771244,65
171	627767,15	9771328,74
172	627741,35	9771469,63
173	627734,61	9771563,69
174	627706,74	9771712,16
175	627676,71	9771829,79
176	627684,49	9771912,75
177	627609,28	9772097,92

PUNTOS	COORD X	COORD Y
178	627621,35	9772150,94
179	627665,31	9772221,03
180	627675,02	9772276,39
181	627746,44	9772429,18
182	627796,22	9772573,51
183	627827,64	9772675,50
184	627866,93	9772925,94
185	627895,02	9773141,76
186	627863,94	9773255,06
187	627597,15	9773149,69
188	627567,97	9773234,94
189	627549,07	9773774,78
190	627185,85	9773715,88
191	626872,61	9773665,19
192	626711,02	9773590,45
193	626710,56	9773628,84
194	626649,51	9773686,65
195	626596,19	9773808,03
196	626505,13	9773812,58
197	626529,94	9773844,26
198	626540,69	9773941,90
199	626529,51	9773998,72
200	626530,21	9774099,24

Artículo 4. Glosario

Constituye una disposición mediante la cual se delimita la interpretación y alcance de esta norma municipal. Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones teniendo como fuente principal las disposiciones y conceptos establecidos en la LOOTUGS:

Actuación urbanística. *Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.*

Asentamientos humanos. *Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.*

Barrio. *Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.*

Ciudad. *Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.*

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). *Correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote.*

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). *Correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote, para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.*

Desarrollo urbano. *Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.*

Densidad neta. *Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizada. Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial.*

Edificabilidad. *Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*

Equipamiento social y de servicios. *Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.*

Espacio público. *Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.*

Estándares urbanísticos. *Son disposiciones normativas municipales que se establecen con el fin de garantizar un mínimo de calidad del hábitat o calidad urbana en las actuaciones o intervenciones urbanísticas, sean estas actuaciones de edificación o urbanización, e independientemente de tratarse de suelo de propiedad pública o privada.*

Fraccionamiento, partición o subdivisión. *Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.*

Hábitat. *Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.*

Implantación Aislada. *Son los predios de terrenos que contienen edificios de perímetro libre, es decir son los predios de terrenos que contienen edificaciones que están retiradas de las líneas divisorias del predio y no constituyen medianeras. Tienen retiros a todos los lados del predio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.*

Implantación Adosada. *Son los predios de terreno que contienen edificios de perímetro semilibre, es decir los predios de terreno que contienen edificaciones que se juntan a una de las líneas divisorias laterales del predio de terreno. Tienen retiros frontales, posterior y un lateral obligatorio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.*

Implantación Continua. *Son los predios de terreno que contienen edificios entre medianeras, es decir las paredes principales de la edificación están sobre las líneas divisorias laterales del predio del terreno. Tienen retiros frontal y posterior obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.*

Infraestructura. *Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.*

Norma urbanística. *Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.*

Ocupación del suelo. *Es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.*

Plan maestro sectorial. *Tiene como objetivo detallar, desarrollar o implementar las políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital; la planificación de sistemas de servicios públicos, equipamientos, o grandes proyectos con impacto en el territorio, tales como planes maestros de agua potable y saneamiento o de infraestructura de transporte.*

Plan parcial. *Son planes que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.*

Planeamiento urbanístico. *Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.*

Planes urbanísticos complementarios. *Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.*

Polígonos de intervención territorial. *Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de*

infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Sistemas públicos de soporte. *Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.*

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.*

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.*

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.*

Suelo rural. *Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.*

Suelo rural de expansión urbana. *Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*

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.*

Tratamiento de consolidación. *Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.*

Tratamiento de desarrollo. *Se aplican a zonas que no presenten 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.*

Tratamiento de mejoramiento integral. *Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.*

Tratamiento de renovación. *Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.*

Tratamiento de sostenimiento. *Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.*

Tratamiento de conservación. *Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que*

permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. ***Tratamiento de desarrollo.*** *Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.*

Tratamiento de mitigación. *Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.*

Tratamiento de promoción productiva. *Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.*

Tratamiento de recuperación. *Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.*

Unidades de actuación urbanística. *Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.*

Urbanización. *Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.*

Uso general. *Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.*

Usos específicos. *Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.*

Uso principal. *Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.*

Uso complementario. *Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.*

Uso restringido. *Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.*

Uso prohibido. *Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.*

Vivienda adecuada y digna. *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.*

Artículo 5.- Abreviaturas.

La presente disposición se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma:

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

CONALI: Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos.

COS: Coeficiente de ocupación del suelo.

COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.

GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado.
GADM:	Gobierno/s Autónomo/s Descentralizado/s municipal/es o metropolitano/s.
IGM:	Instituto Geográfico Militar.
IPRUS:	Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
MTD:	Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
MTOP:	Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
PDOT:	Plan/es de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PIT:	Polígonos de Intervención Territorial.
PUGS:	Plan/es de Uso y Gestión del Suelo.
PUC:	Plan/es Urbanístico/s Complementario.
UAU:	Unidad de Actuación Urbanística.

TITULO II

NORMAS

CAPÍTULO I

NORMAS DE ACTUACIÓN PARA EL SUELO URBANO

Artículo 6.- Del Suelo Urbano.

Para el Suelo Urbano regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

Artículo 7.- De los Permisos en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano se permitirá la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo, establecidas en la normativa urbanística vigente y que cuenten con la autorización correspondiente.

Artículo 8.- Del Control en Suelo Urbano.

Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Urbano estarán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, Dirección de Gestión Ambiental, Dirección de Gestión de Riesgos, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

También, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades a los entes de control municipal para la verificación respectiva.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Urbano, tales como: drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

CAPITULO II

NORMAS DE ACTUACION PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 9.- Del Suelo Rural de Expansión Urbana.

Regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

Artículo 10.- De los Permisos en Suelo Rural de Expansión Urbana.

Se permitirán la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente previa autorización del Ilustre Municipio de la Ciudad de Samborondón.

Artículo 11.- Del Control en Suelo Rural de Expansión Urbana.

Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Rural de Expansión Urbana, serán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección de Edificaciones, Dirección de Gestión Ambiental, Dirección de Gestión de Riesgos, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades a los entes de control municipal para tal verificación.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Rural de Expansión Urbana, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

TITULO III

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANISTICA COMPLEMENTARIA

CAPITULO I

EL PLAN PARCIAL

Artículo 12- Contenido

Los Anexos documentales forman parte hábil de esta Ordenanza Sustitutiva para el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”:

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1 Introducción.

1.2 Ubicación del Plan Parcial

1.3 Sectores del Plan Parcial

1.4 Microcuencas y Cauces Hídricos

1.5 Líneas Eléctricas de Alta Tensión

1.6 Antecedentes

1.6.1 Nueva Zona de Crecimiento Urbano

1.6.2 Prospección y Zonificación Ambiental

1.7 Delimitación Limítrofe

1.7.1 Limites

1.8 Situación Ambiental

1.8.1 Clima

1.8.2 Agua

1.8.3 Aire

1.8.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgos

CAPITULO 2

COMPONENTE URBANISTICO

2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial del Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal

2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal

2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano

2.3.1 Esquema de Zonas de Uso del Suelo.

2.3.2 Esquema de Subzonas de Uso del Suelo.

2.3.3 Infraestructura Vial Fundamental y Planificada

2.4 Afectaciones Cauces Hídricos, Viales, Líneas Alta Tensión

2.5 Zonificación de los Usos de Suelo

2.5.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos

2.5.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

ANEXOS

Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos: ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4

Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos: ZMRC1, ZMRC2

Cuadro Anexo B 3.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura

Cuadro Anexo B 4.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

Plano 1.- Ubicación. Mapa NS-UBI

Plano 2.- Sectores. Mapa NS-SEC

Plano 3.- Microcuencas y Cauces Hídricos. Mapa NS-MCH

Plano 4.- Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Mapa NS-LAT

Plano 5.- Nueva Zona de Crecimiento Urbano. Mapa NS-ZCU

Plano 6.- Prospección y Zonificación Ambiental. Mapa NS-PZA

Plano 7.- Delimitación Limítrofe. Mapa NS-DEL

Plano 8.- Subclasificación del Suelo PIT. Mapa NS-SUB

Plano 9.- Tratamientos del suelo PIT. Mapa NS-TRA

Plano 10.- Esquema Zonas Usos del Suelo. Mapa NS-ZUS

Plano 11.- Esquema Subzonas Usos Suelo. Mapa NS-SUS

Plano 12.- Vías fundamentales y planificadas. Mapa NS-VFP

Plano 13.- Afectaciones Cauces Hídricos, Viales, Líneas de Alta Tensión.

Mapa NS-AHA

Artículo 13.- Clasificación del Suelo.

Se encuentra clasificado en:

a) Suelo Urbano
b) Suelo Rural de Expansión Urbana

En los sectores Hcda. Buijo No Expropiada, San Francisco de Asís, San Nicolás, Sabanilla, Palma Sola, Buijo, y Barranca; situados en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, se identifican áreas óptimas para receptar asentamientos poblacionales y áreas con limitaciones para estos usos, debido a que corresponden a franjas de protección de canales de riego, esteros, ríos, red eléctrica de transmisión y subtransmisión de alta y media tensión, los cuales

se encuentran identificados en: el Plano 2.- Sectores. Mapa NS-SEC, el Plano 3.- Microcuencas y Cauces Hídricos. Mapa NS-MCH, el Plano 4.- Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Mapa NS-LAT, y el Plano 13.- Afectaciones Cauces Hídricos, Vías, Líneas de alta tensión. Mapa NS-AHA.

Artículo 14.- Afectaciones con Franjas de protección

14.1 Cuerpos de agua naturales: En atención a las condiciones de vulnerabilidad por eventualidad de riesgo por inundación debido a su escasa pendiente, baja altitud sobre el nivel de marea del río Babahoyo y la presencia de esteros que lo cruzan, que el territorio presenta, se establecen las siguientes regulaciones para el uso del suelo:

Se establecen las siguientes franjas de protección:

a) La franja de protección de los canales de riego existentes en el territorio, es de 3,00 metros de cada lado del canal, medidos a partir de la orilla.
b) La franja de protección de los esteros existentes en el territorio, es de 7,00 metros de cada lado del estero, medidos desde el nivel de la marea más alta.
c) La franja de protección de la ribera del Rio Babahoyo, es de 30,00 metros de cada lado del río, medidos desde el nivel de la marea más alta.

14.2 Infraestructura eléctrica:

d) La franja de protección por el tendido de la red de subtransmisión eléctrica de 69 KV Dos Cerritos – Recreo 1 y 2, que atraviesa de norte a sur el territorio, es de 8,00 metros medidos desde el eje hacia cada lado.

e) La franja de protección de las dos líneas del tendido de la red transmisión eléctrica de 230 KV Milagro – Pascuales, que atraviesa de manera inclinada por el norte del territorio, es de 15,00 metros medidos desde el eje hacia cada lado.

14.3 Vialidad principal: De conformidad a la planificación vial de El Nuevo Samborondón detallado en el Plan Maestro Vial, se propone una estructura vial que además de sus funciones y características específicas, que sirve como elemento delimitante y estructurador de zonas y subzonas.

Artículo 15.- Usos de Suelo.

15.1 Se asignan los usos de suelo Residencial, en el Cuadro Anexo B1 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”.

Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos: ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	**Uso General** (dominante)	**Usos Específicos**			
		Uso Principal	**Uso Complementario**	**Uso Restringido o Condicionado**	**Uso Prohibido**
ZR1	**Residencial** Densidad media	**Vivienda** Unifamiliar 1 y 2 plantas	**Equipamiento** En solares independientes: • Educación General Básica. • Asistencia Social. • Cultural y Religioso. • Organización Social. • Seguridad Pública. • Salud.	**Comercio** Aplica a actuaciones urbanísticas sólo en predios frentista hacia las vías tipo arteriales existentes y las viales planificadas en proceso y por construir. Afín a la vivienda al por menor, de alcance barrial, generalmente se accede a pie, es un servicio de proximidad o cotidiano. • Tiendas de abarrotes. • Mini mercados. • Carnicerías. • Panaderías. • Confiterías. • Heladerías. • Pastelerías. • Farmacias. • Boticas. • Droguerías. • Bazares. • Papelerías y útiles escolares • Centros de impresión y copiado.	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario y, restringido o condicionado.
ZR2	Densidad media alta	Unifamiliar Bifamiliar 2 plantas			
ZR3	Densidad alta	Multifamiliar 3 plantas			
ZR4	Densidad muy alta	Multifamiliar 6 plantas			

15.2 Se asignan los usos de suelo Mixto Residencial Comercial, en el Cuadro Anexo B2 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”.

Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos: ZMRC1, ZMRC2

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	**Uso General (dominante)**	**Usos Específicos**			
		Uso Principal	**Uso Complementario**	**Uso Restringido o Condicionado**	**Uso Prohibido**
ZMRC1	**Mixto Residencial Comercial** Densidad muy alta	**Vivienda** Multifamiliar desde el quinto piso alto **Comercio** planta baja y pisos intermedios	Comercio ocasional de productos aprovisionamiento al por menor: • Centros comerciales en general; Supermercados hasta 500 m2. • Comisariatos; Floristerías; Perfumerías y cosméticos; Productos naturales; Cristalerías. • Ópticas. • Librerías. • Oficinas; Consultorios. • Almacenes de artículos de arte; de artesanías; de ropa confeccionada en general; de artículos de cuero; de textiles; de muebles; de electrodomésticos; de música e instrumentos musicales.	Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición del uso de la vía pública. • Servicios comerciales de diversión y turismo: bares, discotecas en tanto cumplan con condiciones de seguridad y estén a más de 100 m de establecimientos educativos, religiosos y de salud. • Salas de recepción y baile. • Sanatorios y clínicas sin hospitalización. • Clínicas mecánicas dentales; veterinarias • Laboratorios clínicos. • Centros de diagnóstico radiológico	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario y, restringido o condicionado.
ZMRC2	**Mixto Residencial Comercial** Densidad alta	**Vivienda** Multifamiliar desde el primer piso alto **Comercio** planta baja	Comercio al por menor de alcance barrial: • Almacenes. • Tiendas. • Restaurantes u otros tipos de comercios.	Servicios personales: • Peluquerías y salones de belleza. • Salas de masajes y gimnasios. • Baños sauna y turco.	

Artículo 16.- Delimitación de la Ocupación del Suelo

La delimitación de la ocupación del suelo, por otra parte, establece la intensidad de aprovechamiento de suelo permitida en cada zona o subzona para efectos de establecer la edificabilidad a permitirse. Ver Cuadro Anexo B4 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón".

Tal como lo establece la Cuadro Anexo B4 "Condiciones de la Edificación (Ocupación)", este aprovechamiento establece la forma de ocupación de suelo permitida así como las condiciones de edificabilidad o edificación básica máxima y, se lo norma en función de la condición del ordenamiento, el tamaño del lote mínimo, los retiros mínimos, la altura básica máxima de la edificación establecida en términos de número de plantas, la intensidad de la edificación en relación al tamaño del lote, y la densidad poblacional neta máxima permitida.

Cuadro Anexo B 4.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

Zona y Subzona	Condiciones de Ordenamiento			Lote Mínimo		Retiros Mínimos					Parqueo vehicular dentro del solar	Altura Máxima	Intensidad de la Edificación		Densidad Neta Máxima
	Aislada	Adosada	Continua	Frente	Área	Frontal	Lateral		Posterior				COS	CUS	
				ml	m2	ml	%	ml	%	m	#	Plantas incluida PB	%	%	hab/Has
Zona Residencial															
ZR1	X	-	-	10,00	200,00	3,00 - 5,00	10	1,00	-	3,00	2	1 - 2	52	108	196
ZR2	X	-	-	12,50	250,00	3,00 - 5,00	10	1,25	-	3,00	4	2	48	104	320
ZR3	X	-	-	15,00	300,00	3,00 - 5,00	10	1,50	-	3,00	6	3	50	166	400
ZR4	X	-	-	20,00	400,00	3,00 - 5,00	10	2,00	-	3,00	16 en PB	6	224	896	800
Zona Mixta Resid.-Com.															
ZMC1	X	-	-	50,00	2.500,00	5,00	10	5,00	-	3,00		15	67	1.000	1.600
ZMC2	X	-	-	15,00	300,00	5,00	10	1,50	-	3,00		3	50	150	320

NOTA: En el caso que se requiera que la edificabilidad sea superior a la establecida en el presente cuadro Anexo B4, el municipio tiene la premisa y es el titular de los derechos de edificación, podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior determinado; como mecanismo de regulación del mercado del suelo o captura de plusvalía generada por aumento en la norma.

Artículo 17.- Fraccionamientos.

Bajo ningún concepto un solar derivado de un proceso de urbanización ubicado en área residencial podrá fraccionarse en terrenos de un tamaño menor al del área mínima establecida en el presente documento para la Zona Residencial en la cual está ubicado. El fraccionamiento se podrá realizar siempre que los nuevos solares resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, tamaño, predio promedio, densidad, frentes y áreas mínimas según lo establecido en el Cuadro Anexo B4 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)” del artículo 16 de este documento y tengan acceso a una calle o vía pública.

Dentro del polígono objeto de este Plan Parcial denominado “El Nuevo Samborondón", los propietarios podrán solicitar autorización para realizar subdivisiones o fraccionamientos para fines no urbanísticos. Entendidos éstos como los requeridos para viabilizar el avance de este plan parcial en zonas urbanas no consolidadas, dejando constancia que, al momento de someter esos predios para aprobación del proyecto con fines urbanísticos, el Municipio exigirá las cesiones totales correspondientes de acuerdo a la Ley.

Bajo ningún concepto se eximirá al propietario de asegurar acceso por vía pública (existente o proyectada) a todos los solares de menor área que resulten del fraccionamiento."

Artículo 18.- Áreas verdes, comunitaria y vías, cedidas al Municipio (ACM).

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. Áreas que deben ser debidamente identificadas, linderadas y mensuradas para la creación de fichas registrales por parte del Registro de la Propiedad a favor de la Municipalidad. En la cuales se prohíbe la construcción de edificaciones tales como el club social, la oficina administrativa, o cualquier otra infraestructura que, por su naturaleza o uso, limite o restrinja su carácter de bien de dominio y uso público.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del

área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.

En la planificación, diseño y aprobación de los desarrollos urbanísticos se priorizará la generación y adecuada distribución de áreas verdes, procurando alcanzar progresivamente el estándar referencial de nueve metros cuadrados (9 m²) de área verde por habitante, recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Para este efecto, la localización, configuración y distribución de las áreas verdes deberán responder a criterios de accesibilidad, continuidad, funcionalidad y cobertura poblacional, evitando su disposición residual o fragmentada y procurando que contribuyan efectivamente a la calidad del espacio público y al bienestar de la población.

Artículo 19.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo.

Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio bajo las prescripciones del presente Plan Parcial se atenderá a las siguientes disposiciones:

En los desarrollos urbanísticos que requieran habilitación de espacios, vías, parques, equipamiento urbano comunal y el equipamiento de instalaciones de infraestructura como servicios higiénicos, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones

de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, entre otros, se imputarán tales espacios como áreas de cesión gratuita a la Municipalidad (ACM), áreas que deben ser debidamente identificadas, linderadas y mensuradas para la creación de fichas registrales por parte del Registro de la Propiedad a favor de la Municipalidad; de ésta obligación se exceptúan los Conjuntos Habitacionales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para todos los copropietarios.

Para tal efecto según el tipo de actuación, serán exigibles como áreas cedidas (ACM), como mínimo los siguientes porcentajes referidos al total de área útil a urbanizar:

a) 35% para Urbanizaciones
b) 25% para Desarrollos de Comercios y Servicios

Consecuentemente, la superficie restante para cada caso constituye el Aprovechamiento Urbanístico del propietario, bajo la denominación de área neta o vendible.

El 35% exigible en urbanizaciones se descompondrá en:

a) Se entregará a la Municipalidad como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la

superficie entregada. Áreas que deben ser debidamente identificadas, linderadas y mensuradas para la creación de fichas registrales por parte del Registro de la Propiedad a favor de la Municipalidad. En la cuales se prohíbe la construcción de edificaciones tales como el club social, la oficina administrativa, u otras de uso privado.

b) 20% para vías vehiculares y/o peatonales, incluyendo en ellas parterres, aceras y bordillos. En caso de que, de manera sustentada, se destine menos o más de este porcentaje, en el cuadro de porcentajes se sumará la diferencia positiva al rubro de parques y zonas de recreación y, de existir, la negativa no podrá afectar el porcentaje mínimo del 15% determinado para áreas verdes y comunales.

Artículo 20.- De las clasificaciones.

En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

a) Edificaciones con retiros: Se desarrollarán según las siguientes variantes:

I. Implantación Aislada
II. Implantación Adosada
III. Implantación Continua

b) Edificaciones tipo torre: Estas edificaciones se permitirán en las zonas detalladas, en el Cuadro Anexo B4 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)” del artículo 16, que

así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.

También se podrán construir edificaciones tipo torre en los solares ribereños con las limitaciones de la altura establecidas para la Zona Mixta Residencial Comercial 1 (ZMRC1), siempre y cuando en su conjunto se mantengan las densidades por área neta urbanizada y exigencias en cada una de las zonas mencionadas en el numeral 15.2 del artículo 15 y las franjas de protección establecidas en los numerales del artículo 14 del presente documento.

Con el fin de precautelar la consistencia paisajística de la zona, la altura de las edificaciones tipo torre no sobrepasará el 90% de los metros lineales del frente del predio, bajo ningún caso se excederá de 15 pisos incluyendo planta baja más una terraza como se indica en el Cuadro Anexo B4 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)”, contenido en el artículo 16 del presente documento.

Artículo 21.- Indicadores de Edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad constan en el Cuadro Anexo B4 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)” del artículo 16 de este documento y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

a) **Área del solar:** Constituye el indicador que permite tipificar una subzona.

Densidad neta: el cálculo de la densidad neta se realizará estimado lo siguiente:

i) Dos personas para el dormitorio principal.

ii) Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

b) Intensidad de edificación:

Determinados en el Cuadro Anexo B4 del artículo 16 del presente documento.

i) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS),

ii) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS),

c) Altura de la edificación: Corresponden a los establecidos para cada subzona en el Cuadro Anexo B4 del artículo 16 del presente documento. Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

i) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas.

ii) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

iii) La altura de cada edificio, será medida en números de pisos. Cada piso deberá ser medido de piso interior a piso interior del piso inmediatamente superior. Las alturas totales no podrán sobrepasar el máximo permitido, debiendo ser acotada desde la cota 0.00 de acera (o su equivalente).

- Zona Residencial 1: Solares Unifamiliares: Altura de la vivienda 4,50 metros de una planta y 9,00 metros de dos plantas, contados desde la cota de acera.
- Zona Residencial 2: Solares unifamiliares y bifamiliares: Altura de la vivienda 9,00 metros de dos plantas, contados desde la cota de acera.
- Zona Residencial 3: Solares Multifamiliares de 3 pisos: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.
- Zona Residencial 4: Solares Multifamiliares de 6 pisos: Altura de la Edificación 24,00 metros, contados desde la cota de acera.
- Zona Mixta Residencial Comercial 1: Altura máxima de la Edificación no sobrepasará el 90% de los metros lineales del frente del predio, bajo ningún caso se excederá de 15 pisos incluyendo planta baja más una terraza, contados desde la cota de acera.
- Zona Mixta Residencial Comercial 2: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.

d) Retiros: Espacios urbanos que circundan las edificaciones para garantizar la luz y la ventilación de los espacios internos de la edificación. Se establecerán conforme a lo establecido para cada subzona en el cuadro de normas de ocupación y edificación del suelo urbano del presente instrumento.

e) **Otros elementos:** Para los parámetros no detallados en el presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón", como cerramientos, autorización de incremento en la intensidad de utilización del suelo, entre otros, se determinará conforme lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones del Cantón.

Artículo 22.- Zona de equipamiento.

El o los propietarios y/o promotores inmobiliarios se obligan a determinar y otorgar los espacios o áreas necesarias para la zona de equipamiento de los servicios como el Cuerpo de Bombero, Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Sanitario, Telefonía, Electricidad, y cualquier otro servicio necesario para el desarrollo del sector. Estos espacios no están obligados a ubicarse dentro de los límites del área a ser desarrollada por el promotor inmobiliario, permitiendo flexibilidad en su localización para garantizar una adecuada prestación de servicios, sin embargo, deberá presentarse y sustentarse la ubicación de los mismos previo a la aprobación de cada proyecto.

Artículo 23.- Vialidad interna.

La vialidad interna de los proyectos urbanísticos, serán de adoquín, asfalto u hormigón, y sus aceras serán de adoquín y/o de hormigón, y opcionalmente podrán contar con franjas arborizadas mínimo de hasta 1 metro de ancho. El área de estas franjas no podrá ser computables dentro del porcentaje de áreas verdes.

Artículo 24.- Estacionamiento.

En las actuaciones o proyectos urbanísticos y/o de edificaciones, en función de los metros cuadrados útiles y/o superficie de locales se deberán garantizar espacios para estacionamiento vehicular, dentro del lindero del propio terreno o en un terreno al que el promotor tenga acceso, tal como se indica en el siguiente cuadro.

Cuadro 8. Normas de los Estacionamientos

Usos	Normas
ZONA DE USO RESIDENCIAL	
Residencial de media alta, alta, muy alta densidad	**ZR-1** – 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios. **ZR-2** – 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios. **ZR-3** – 1 c/ unidad de vivienda de 1 dormitorio. – 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios. **ZR-4** – 1 c/ unidad de vivienda de 1 dormitorio. – 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios. Los estacionamientos de visitantes se ubicarán dentro del área útil del terreno Para el caso de los edificios que tengan 15 pisos, el GADMCS establecerá los parámetros de parqueos necesarios sin tomar la vía pública.

ZONA DE USO MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL	
Supermercados	1 c/ 20 m^2 de área de venta en locales de hasta 400 m^2 ; c/15 m^2 de área de venta en locales mayores de 400 m^2
Almacenes por departamentos	1 c/ 30 m^2 de área de venta en locales de hasta 400 m^2 ; c/35 m^2 de área de venta en locales mayores de 400 m^2
Centros comerciales	1 c/25 m^2 de locales y área de circulación para el público
Restaurantes	1 c/15 m^2 de local
Hoteles	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	1 c/25 m^2 de área de atención al público, más 1 c/40 m^2 de bodegaje e instalación Administrativa
Oficinas, consultorios	1 c/40 m^2 de oficina o fracción
Servicios de esparcimiento	1 c/10 m^2 de área de construcción
Finanzas (bancos) y seguros	1 c/25 m^2 de construcción
Servicios a las empresas	1 c/25 m^2 de área de construcción
Servicios personales directos	1 c/local de hasta 40 m^2 más 1 adicional por cada 15 m^2 de excedente
ZONA DE EQUIPAMIENTO	
Educación Cultura	Primaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes Secundaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes Superior 1 c/20 m^2 de área de construcción
	Cinematógrafos: 1 c/ 15 m^2 de área de construcción
Organizaciones Religiosas Culto	1 c/15 m^2 de área de construcción
Servicios médicos (Salud)	1 c/35 m^2 de área de construcción, sin hospitalización
	1 c/2 camas con hospitalización

Artículo 25.- Sanciones.

Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y las Ordenanzas Municipales vigentes.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En todos los proyectos en los cuales se deban realizar movimientos de tierras o conformación de taludes, en predios con cuerpos de agua, presentará un estudio técnico que será aprobado por la Dirección de Gestión de Riesgos de tal manera que se garantice la no afectación a los predios colindantes.

Segunda. - Para el emplazamiento de equipamientos cuya cobertura sea barrial, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Que el suelo se halle comprendido en áreas urbanizables con aptitud para receptar asentamientos humanos.

b) Que los usos de suelo a los cuales se destinen los equipamientos, correspondan a los usos establecidos por la presente Ordenanza.

c) Que sean emplazados en el sector, siempre que se logre una adecuada integración espacial con los asentamientos, en términos de la vialidad, equipamiento y características de ocupación.

d) Que el terreno destinado a equipamiento se halle comprendido en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y de existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Empresa AMAGUA CEM.

e) Que se garantice por parte de la Empresa Eléctrica Regional, que corresponda, una adecuada dotación del servicio de energía eléctrica.

f) Que el proyecto de equipamiento cumpla las directrices de planificación física adicionales que para cada caso emitirá la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, misma que certificará su cumplimiento previo la aprobación del proyecto.

Tercera.- El Certificado de Afectación y Aprobación Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, así como el señalamiento de la línea de fábrica, será otorgada por la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana.

Cuarta.- Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Deróguese la "ORDENANZA REFORMATORIA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN" aprobada en las sesiones ordinarias 38/2025 y 39/2025, realizadas los días 07 de octubre de 2025 y 16 de octubre de 2025.

Segunda.- Deróguese la ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN", aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias 02/2025 y 03/2025 realizadas los días 16 de enero de 2025 y 24 de enero de 2025; y, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 621 del miércoles 24 de septiembre de 2025.

Tercera.- Deróguese el "PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR BARRANCA, DENOMINADO EL NUEVO SAMBORONDÓN" aprobada en las sesiones ordinarias 39/2022 y 42/2022 realizadas los días 20 de octubre del 2022 y 17 de noviembre del 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los ochos días del mes de Octubre del año 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JUAN JOSE YUNEZ NOWAK

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN",** fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **35/2026 y 37/2026 realizadas los días 25 de septiembre de 2026 y 08 de octubre de 2026**, en su orden, tal

como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 08 de Octubre de 2026.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Envíese al señor Alcalde del Cantón Samborondón, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN",** para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 14 de Octubre de 2026.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.- **Samborondón, 21 de Octubre de 2026.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JUAN JOSE YUNEZ NOWAK

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN",** el Ingeniero Juan

José Yúnez Nowak, Mgtr., Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.-

Lo Certifico.- Samborondón, 21 de Octubre de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
WALTER RODRIGO TAMAYO ARANA

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

JL/FA

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

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

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