

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

<b>002-GADMCH-CM-2025 Cantón Chone: De remisiones, rebajas especiales e incentivos tributarios para la justicia social y reactivación económica .....</b>	<b>2</b>
<b>- Cantón Samborondón: Que expide el Plan maestro sectorial de desarrollo urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín .....</b>	<b>26</b>

Ordenanza No.	002-GADMCH-CM-2025
---------------	--------------------

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE

Vistos los informes No. **CMCH-2025-CLF-003-INF** y No. **CMCH-2025-CLF-004-INF**, expedidos por la **Comisión de Legislación y Fiscalización**.

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;
- Que,** el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;
- Que,** el artículo 84 de la Carta Magna establece que: La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;
- Que,** el artículo 225 de la Ley Suprema dispone que el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;
- Que,** el artículo 238 de la norma fundamental ibidem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se registrarán 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;
- Que,** el artículo 239 de la ley ut supra establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se registrará por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador manda a que 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,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 ibidem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la Carta Magna, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir;

**Que,** el artículo 425 de la Ley Suprema establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas infraconstitucionales, en caso de conflicto;

**Que,** de igual forma, los numerales 13, 15 y 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconocen y garantizan a las personas derechos vinculados con el desarrollo personal, colectivo, de actividades económicas, conforme principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental, así como, en las condiciones previstas en el artículo 321 ibidem, a los derechos de propiedad, conforme la proyección social y las políticas públicas relacionadas con la prestación de los servicios públicos;

**Que,** el artículo 270 de la Ley Suprema establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

**Que,** el artículo 321 del mencionado cuerpo legal dispone que el Estado 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,** de conformidad con el artículo 425 ibidem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) **el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

**Que,** de conformidad con el artículo 426 de la Carta Magna, todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas;

constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;

- Que,** de conformidad con el artículo 427 de la Constitución de la República del Ecuador, en caso de duda de una norma constitucional, ésta se interpretará en el sentido que más favorezca a la plena vigencia de los derechos y que mejor respete la voluntad del constituyente;
- Que,** la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador fue discutida y aprobada por la Asamblea Nacional y sancionada por el Presidente de la República, de conformidad con el artículo 137 de la Constitución de la República del Ecuador, siendo publicada en el Registro Oficial Suplemento N.º 699 el 9 de diciembre de 2024, con el propósito de implementar de medidas de alivio financiero, fomentar el desarrollo económico y social, y garantizar el bienestar de los ciudadanos frente a situaciones económicas adversas;
- Que,** la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones del Ecuador, publicada en el Registro Oficial V Suplemento 699, del 09 de diciembre de 2024, establece: El Director general del Servicio de Rentas Internas, en la administración tributaria central y, de modo facultativo, prefectos provinciales y alcaldes, en su caso, en la administración tributaria seccional y las máximas autoridades de la administración tributaria de excepción, mediante resolución, declararán extintas las obligaciones tributarias contenidas en los títulos de crédito, liquidaciones, resoluciones, actas de determinación y demás instrumentos contentivos de deudas firmes. En dichas obligaciones estarán incluidos el tributo, los intereses y las multas, que sumados por cada contribuyente no superen un salario básico unificado del trabajador en general, vigente a la entrada en vigor de la presente Ley; y, que se encuentren en mora por un año o más, siempre que se demuestre que la administración tributaria ya ha efectuado alguna acción de cobro o acción coactiva. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados podrán aplicar esta disposición, asimismo, para deudas no tributarias. Cada administración tributaria (central, seccional y de excepción) emitirá la normativa secundaria para la aplicación de esta Disposición;
- Que,** la Disposición Transitoria Octava de la Ley ibidem, dispone: Se remitirá el cien por ciento (100%) de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación corresponda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, así como sus empresas amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, agencias instituciones y entidades adscritas, inclusive respecto del impuesto al rodaje siempre que los contribuyentes realicen el pago total o parcial de dichas obligaciones hasta el 30 de junio de 2025. / Si antes de la entrada en vigencia de esta Ley el contribuyente realizó pagos que sumados equivalgan al capital de la obligación, quedarán remitidos los intereses multas y recargos, restantes El beneficio de la remisión del impuesto al rodaje, será extensivo inclusive para los equipos camioneros y de maquinaria pesada utilizados para la construcción de ingeniería civil, minas y forestal;
- Que,** el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni,

los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

**Que,** de conformidad con el artículo 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que,** conforme el artículo 6 de la mencionada norma tributaria, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

**Que,** el artículo 8 del Código Tributario reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

**Que,** el artículo 54 del mencionado cuerpo legal, establece que las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma determinen, pudiendo los intereses y las multas, que provienen de las obligaciones tributarias, condonarse por resolución de la máxima autoridad tributaria correspondiente en la cuantía y cumplidos los requisitos normados;

**Que,** el artículo 65 del código ut supra, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

**Que,** el artículo 68 del Código Tributario, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que,** el Código Civil en el artículo 1583, numeral 5, señala que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones;

**Que,** los artículos 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

**Que,** el control del tránsito y la seguridad vial es ejercido a través de la competencia exclusiva por las autoridades municipales en sus respectivas circunscripciones territoriales, por las Unidades de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, constituidas dentro de su propia institucionalidad, unidades que dependen operativa, orgánica, financiera y administrativamente de los gobiernos municipales;

**Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencias de planificar, de manera articulada, en el marco de la interculturalidad y el respeto a la diversidad, así como mantener la vialidad urbana, prestar servicios básicos, crear, modificar, exonerar o suprimir,

mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, y regular el tránsito y el transporte terrestre dentro de sus circunscripciones cantonales;

- Que,** el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** el artículo 60, literal d) del mencionado cuerpo legal faculta al Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;
- Que,** el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibidem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** conforme el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Municipios, mediante ordenanza, pueden crear, modificar, exonerar o suprimir tasas, contribuciones especiales de mejoras generales o específicas;
- Que,** el artículo 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;
- Que,** el artículo 491 de la norma ibidem, establece los siguientes impuestos para la financiación municipal: (a) El impuesto sobre la propiedad urbana; (b) El impuesto sobre la propiedad rural; (c) El impuesto de alcabalas; (d) El impuesto sobre los vehículos; (e) El impuesto de matrículas y patentes; (f) El impuesto a los espectáculos públicos; (g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; (h) El impuesto al juego; e, (i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales;
- Que,** el impuesto al rodaje se encuentra regulado en el Capítulo III, denominado Impuestos, Sección Séptima titulada impuesto a los vehículos del COOTAD, por lo que el 100% de intereses, multas y recargos, serán aquellos derivados de los tributos por efecto del impuesto a los vehículos;
- Que,** los gobiernos cantonales descentralizados somos autónomos por mandato del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización (COOTAD); al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD);

**Que,** en este marco normativo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), poseen la facultad de regular mediante ordenanzas los temas que afectan directamente al desarrollo local y la gestión territorial, esto les permite responder de manera inmediata y efectiva a las necesidades de la población en sus respectivas jurisdicciones;

**Que,** la reciente crisis energética que atraviesa el país, derivada de factores estructurales y climáticos, ha generado una afectación significativa en la vida económica y social de la ciudadanía. Entre las causas de esta crisis se identifican la falta de inversión oportuna en infraestructura energética, la dependencia de fuentes limitadas de generación eléctrica y el impacto de fenómenos climáticos adversos que han reducido la capacidad operativa de los principales sistemas de generación; además, la creciente demanda energética, ha exacerbado el desequilibrio entre oferta y consumo, afectando especialmente a sectores productivos y hogares de menores ingresos;

**Que,** en respuesta a esta situación, la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador ofrece un marco normativo que permite a los GAD implementar medidas específicas para aliviar el impacto económico de esta crisis. Esto incluye incentivos para las personas y empresas más afectadas, así como el fomento del emprendimiento y la inserción laboral como estrategias para la recuperación económica. Los mecanismos planteados buscan garantizar la sostenibilidad de las economías locales y la estabilidad social en un contexto adverso;

**Que,** Por otro lado, según los datos del INEC 2022, en el cantón Chone se evidencia una marcada desigualdad de género que afecta de forma particular a las mujeres jefas de hogar, quienes enfrentan condiciones estructurales de vulnerabilidad que requieren atención prioritaria. Las mujeres representan el 40,7 % de los hogares del cantón, mientras que el 40 % habita en viviendas con déficit cuantitativo. Muchas de estas jefas de hogar son mujeres solteras (37,8 %), unidas (28,6 %) o separadas, viudas o divorciadas (sumando un 18 % adicional), lo cual revela que asumen solas la responsabilidad económica y social de sus familias. A pesar de ello, su participación en el mercado laboral es limitada: el 70,9 % está fuera de la fuerza de trabajo, y solo el 34,7 % está ocupada, con alta concentración en actividades de autoconsumo (63,2 %) y en el sector de servicios (48,7 %). Esta situación se agrava en hogares monoparentales, donde las mujeres representan la mayoría y asumen más dependientes menores de 14 años (promedio de 1,1 dependientes);

**Que,** con base en estas consideraciones, la presente ordenanza se justifica por la necesidad de actuar con urgencia y eficiencia ante los efectos de la crisis energética. Tiene como objeto establecer medidas de alivio financiero dirigidas a mitigar el impacto de esta situación en las personas naturales y jurídicas de la jurisdicción, asegurando así el

acceso a beneficios municipales y fomenta el desarrollo económico local a través de políticas de incentivo a la inversión y generación de empleo;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario;

**EXPIDE LA:**

**ORDENANZA DE REMISIONES, REBAJAS ESPECIALES E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA JUSTICIA SOCIAL Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN CHONE.**

**CAPÍTULO I  
DE LAS GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto regular la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas y recargos derivados de tributos, y las obligaciones tributarias y no tributarias que no superen los USD 460 dólares, cuya administración y recaudación corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, sus empresas públicas y entidades adscritas.

Asimismo, se establece la implementación de rebajas especiales en la emisión del impuesto predial urbano y rústico, así como de la contribución especial por mejoras, en beneficio de grupos de atención prioritaria, personas en condiciones de vulnerabilidad o en situación de riesgo, contribuyentes que cumplan con criterios sociales, e incentivos tributarios en sectores económicos prioritarios.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** – Esta ordenanza se aplicará a todos los sujetos pasivos de los tributos municipales cuya administración y recaudación corresponda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, incluyendo sus empresas públicas y entidades adscritas.

Asimismo, los incentivos tributarios enunciados serán aplicables a favor de las personas naturales o jurídicas que efectúen nuevas inversiones en los sectores económicos prioritarios establecidos en la presente ordenanza.

**Art. 3.- De las Definiciones.** - Para los fines de la presente ordenanza se considerarán:

**Discapacidad severa:** Corresponde a una condición de discapacidad muy grave o severa, a la cual se le asigna un porcentaje de 75% o más, significa que los síntomas, signos o secuelas imposibilitan la realización de las actividades de la vida diaria; esto es la imposibilidad para la realización de actividades de auto cuidado, es decir para vestirse, comer, evitar riesgos, aseo e higiene personal, incline las deficiencias permanentes severas que originan una discapacidad muy grave y supone la dependencia de otras personas para la realización de las actividades más esenciales de la vida diaria; en las que se incluirán personas con; retraso mental grave y profundo; sordo - ceguera total; discapacidad psicológica grave y muy grave y tetraplejia con afectación total de miembros superiores e inferiores; en todo caso esta condición será determinada de manera expresa, por los equipos de calificación de discapacidad de la autoridad sanitaria nacional.



**Enfermedades catastróficas:** Son aquellas patologías de curso crónico que suponen un alto riesgo para la vida de la persona, cuyo tratamiento es de alto costo económico e impacto social y que por ser de carácter prolongado o permanente pueda ser susceptible de programación. Generalmente cuentan con escasa o nula cobertura por parte de las aseguradoras.

**Enfermedades raras o huérfanas:** Son aquellas que se consideran potencialmente mortales o debilitantes a largo plazo, de baja prevalencia y alta complejidad constituyen un conjunto amplio y variado de trastornos que se caracterizan por ser crónicos y discapacitantes. Sus recursos terapéuticos son limitados y de alto costo, algunos se encuentran en etapa experimental.

**Evento adverso:** Es una situación, suceso o hecho que produce alteración en la Vida de las personas, de la economía, los sistemas sociales y el ambiente, causado por fenómenos de origen natural o provocado por los seres humanos. Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se consideran todos los fenómenos de origen natural excepto inundaciones; y, únicamente a los incendios estructurales como fenómeno de origen antrópico aplicable.

**Huérfano/a de padre y madre:** Persona menor de 25 años que han perdido a su padre y madre.

**Incentivo Tributario:** Se refiere a la reducción de hasta un 50% en la emisión de los tributos municipales por concepto de impuesto predial urbano y rural, contribución especial por mejoras, patente municipal, impuesto del 1,5 por mil sobre activos totales, impuesto de alcabalas; y, el impuesto a la utilidad y plusvalía en transferencia de predios, con el objetivo de fomentar nuevas inversiones en los sectores económicos prioritarios establecidos en la presente ordenanza.

**Jefe de hogar, jefe del núcleo familiar o cabeza de hogar:** Es aquella persona que es reconocida como tal por los demás miembros del hogar, por razones de dependencia económica, afinidad, edad, autoridad, entre otros.

**Jubilado/a:** Es toda persona que ha cumplido los requisitos de tiempo de imposiciones y edad de retiro, o padece una lesión permanente, física, o mental, total o parcial, y percibe una pensión regular del Estado o del Seguro Social, o una renta vitalicia de una compañía aseguradora, por condición de vejez o invalidez.

**Nueva Inversión:** Inversión realizada en infraestructura, equipamiento o maquinaria para generar nuevos bienes y/o servicios, ampliar capacidad productiva o generar empleo. No se considera nueva inversión el cambio de propiedad de activos existentes ni los créditos para su adquisición.

**Pobreza o pobreza extrema:** Situación o condición socioeconómica de la población que carece de los recursos económicos para satisfacer las necesidades físicas y psíquicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida tales como la alimentación, la vivienda, la educación, la asistencia sanitaria o el acceso al agua potable. Es la imposibilidad de cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica de alimentos.

**Rebaja Especial:** Se entenderá por rebaja especial, a la disminución parcial o total aplicable a la emisión del tributo por concepto del impuesto predial urbano y rural, así como de la contribución especial por mejoras, otorgada de manera excepcional por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, en función de criterios de equidad social,

condición socioeconómica, vulnerabilidad o mérito comunitario, conforme a los parámetros, requisitos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza.

**Proyecto:** Se entenderá como tal a la actividad o actividades propuestas y descritas por el inversionista, cuya ejecución será objeto de la nueva inversión. El proyecto podrá consistir en la ejecución de obras, la prestación de servicios públicos, así como el desarrollo de nuevas actividades o la ampliación o expansión de actividades ya existentes, relacionadas con el objeto social o actividad autorizada de la empresa receptora.

**Sistemas de mitigación y adaptación al cambio climático:** Se entenderá como tal al conjunto de soluciones constructivas, tecnológicas y naturales que reducen emisiones contaminantes y preparan las viviendas frente a eventos climáticos adversos. Incluyen energía solar, techos verdes, captación de aguas lluvias, eficiencia hídrica y diseño bioclimático, siempre que cumplan criterios técnicos mínimos y estén operativos al momento de su verificación.

**Suelo de uso habitacional:** Es el que tiene como actividad principal la vivienda y en el que se permite el desarrollo de equipamientos y actividades complementarias de comercio y servicios compatibles.

**Sujeto activo:** Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, sus empresas públicas y entidades adscritas, cuya remisión y aplicación de rebajas especiales llevará a efecto, a través de los órganos competentes en cada entidad, conforme disposiciones y reglas previstas en la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones del Ecuador, publicada en el Registro Oficial V Suplemento 699, del 09 de diciembre de 2024.

**Sujeto pasivo:** Son todos los contribuyentes que tengan su domicilio en el cantón Chone, así como aquellos que realicen pagos de tributos cuya administración y recaudación esté a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, sus empresas públicas y entidades adscritas.

**Tributo:** Es la prestación pecuniaria exigida por el Estado, a través de entes nacionales o descentralizados, como consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley y en la Ordenanza respectiva, con el objetivo de satisfacer necesidades públicas, y, además de ser medio para recaudar ingresos públicos, el tributo sirve como instrumento de política económica, estímulo de inversión, reinversión y ahorro, destinados para el desarrollo territorial, atendiendo a la estabilidad y el progreso social. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales.

**Vivienda de interés social (VIS):** Es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad; así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente. El valor máximo de la vivienda para ser considerado como vivienda de interés social es de hasta 178 salarios básicos unificados (SBU).

**Vivienda Particular:** Es aquella edificación destinada de manera exclusiva o principal a uso habitacional permanente o temporal de una o más personas, que constituye su residencia individual o familiar.

**Artículo 4.- Principios.** - Los principios generales que orientan esta ordenanza son: protección, prevención, coordinación, participación ciudadana, solidaridad, coordinación, corresponsabilidad, complementariedad, subsidiariedad, sustentabilidad del desarrollo.

## CAPÍTULO II

### DE LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE LOS TRIBUTOS; ASÍ COMO LA REMISIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO TRIBUTARIAS QUE NO SUPEREN LOS \$460 USD.

**Artículo 5.- Competencia.** – La expedición de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la facultad de conceder la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas, recargos, costas y demás accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación sean de su competencia o de sus empresas públicas y entidades adscritas.

**Artículo 6.- Remisión.** - Las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen, y conforme la presente ordenanza.

**Artículo 7.- Remisión de intereses de mora, multas y recargos causados.** - Se concederá la remisión del 100% de los intereses por mora, multas, costas y recargos generados por tributos a todos los sujetos pasivos dentro de la jurisdicción cantonal, siempre que efectúen el pago total o parcial de las obligaciones correspondientes.

**Artículo 8.- Remisión de obligaciones tributarias.** – Se remitirán las obligaciones tributarias cuya administración y recaudación le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chone, incluyendo intereses y sanciones, cuyas deudas totales no superen el salario básico unificado del trabajador en general, vigente a la entrada en vigor de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, equivalente a \$460 USD, siempre que:

- a. Se encuentren en mora de pago por un periodo igual o superior a un año;
- b. Se demuestre que el GAD Municipal del cantón Chone, a través de la administración tributaria municipal, ha realizado acciones de cobro e iniciado procesos coactivos sobre dichas deudas.

**Artículo 9.- Remisión de obligaciones no tributarias.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chone podrá aplicar esta remisión también a obligaciones no tributarias, conforme a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, considerando las mismas condiciones establecidas en el apartado precedente.

**Artículo 10.- Archivo de procesos coactivos por obligaciones objeto de remisión.** – En un plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el/la Secretario(a) de Coactivas y/o el/la Tesorero(a) de la entidad deberá presentar a la Directora Financiera o quien haga sus veces un informe que evidencie las acciones de cobro o gestión coactiva realizadas. Dicho informe deberá incluir el listado de contribuyentes que se encuentren en mora de pago por un año o más y cuyas obligaciones, incluyendo intereses, multas y

recargos, no excedan el salario básico unificado del trabajador en general vigente a la fecha de entrada en vigor de Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador.

**Artículo 11.- Declaración de remisión de obligaciones.** - La Directora Financiera, o quien haga sus veces, una vez verificado que la obligación de cada contribuyente, en mora por un año o más, no exceda un salario básico unificado del trabajador en general, deberá emitir la respectiva Resolución Administrativa declarando la remisión de la obligación a favor de los contribuyentes.

Posteriormente, una vez formalizada la remisión de las obligaciones tributarias, el órgano ejecutor procederá a ordenar el archivo de los procedimientos de ejecución coactiva y dispondrá el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren aplicado.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN A LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE LOS TRIBUTOS

**Artículo 12.- Del pago de la obligación u obligaciones tributarias vencidas.**- Los contribuyentes que realicen el pago parcial o total de la obligación u obligaciones tributarias vencidas a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, esto es el 9 de diciembre de 2024, o aquellos contribuyentes que hayan sido notificados con una comunicación de diferencias hasta la fecha de entrada en vigencia de la indicada ley, gozarán de la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas y recargos derivados de los tributos, cuya administración y recaudación le corresponde al Gobierno Municipal. Entiéndase como pago parcial por tributo o por título de crédito completo.

**Artículo 13.- Pago de la obligación.** - Los contribuyentes deberán realizar el pago de sus obligaciones vencidas hasta el 30 de junio de 2025, fecha límite establecida por la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador.

**Artículo 14.- Procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional, arbitral o de la facultad de transigir.**- Los contribuyentes, que tengan procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional, arbitral nacional y/o internacional o de la facultad de transigir, deberán presentar los desistimientos correspondientes, de lo contrario, al momento de la emisión de la resolución, sentencia o acuerdo, según corresponda, los pagos que se hubiesen efectuado serán imputados de conformidad con el Art. 47 del Código Tributario. De la misma manera, el Gobierno Municipal deberá desistir de los recursos que hubiere presentado, cuando verifique el pago de la totalidad del capital.

**Artículo 15.- Imposibilidad de presentar o iniciar acciones o recursos, ordinarios o extraordinarios en sede administrativa, judicial, constitucional o en arbitrajes nacionales o extranjeros.**- Los contribuyentes no podrán presentar acciones o recursos, ordinarios o extraordinarios, en sede administrativa, judicial, constitucional o en arbitrajes nacionales o extranjeros, en contra de los actos o decisiones relacionados a las obligaciones tributarias abordadas por el objeto de la remisión de la presente ordenanza. Cualquier incumplimiento de esta disposición, dejará sin efecto la remisión concedida. Ningún valor pagado será susceptible de devolución.

**Artículo 16.- Efectos Jurídicos del pago en Aplicación de la Remisión.** - El pago realizado por los sujetos pasivos, en aplicación de la remisión prevista en esta ordenanza, extingue las obligaciones adeudadas. Los sujetos pasivos no podrán alegar posteriormente pago indebido.

sobre dichas obligaciones, ni iniciar acciones o recursos en procesos administrativos, judiciales o arbitrajes nacionales o extranjeros.

**Artículo 17.- Declaración de obligaciones durante el período de remisión.** – Los/las administrados/as, quienes no hubieren declarado sus obligaciones tributarias, en los tributos que la ley o la ordenanza respectiva exija que la declaración sea realizada por los sujetos pasivos, podrán acogerse a la presente remisión, siempre que efectúen las respectivas declaraciones y cumplan con las condiciones previstas en la presente ordenanza.

#### CAPÍTULO IV REBAJAS ESPECIALES

**Artículo 18.- De las rebajas especiales.** – Se efectuarán a petición de la parte interesada posterior a la emisión del tributo por impuesto predial urbano o rústico; y, la contribución especial de mejoras de los inmuebles de contribuyentes que, siendo propietarios de un solo predio con suelo de uso habitacional, cumplan con una de las condiciones indicadas en este capítulo.

**Artículo 19.- Rebajas especiales con enfoque social.** - Se consideran rebajas especiales con enfoque social aquellas que cumplan una de las siguientes condiciones:

1. A las mujeres jefas de hogar que cumplan la condición de divorciadas viudas o madres solteras con hijos dependientes, se aplicará la exoneración del impuesto predial y la contribución especial de mejoras; siempre que acrediten la tenencia y la responsabilidad directa del cuidado de sus hijos, de acuerdo a lo siguiente:

NÚMERO DE HIJOS A CARGO Y CONDICIÓN ESPECIAL	% DE EXONERACIÓN APLICABLE
Un (1) hijo menor de 18 años de edad	25%
Dos (2) o más hijos menores de 18 años de edad	50%
Uno (1) o más hijos con cualquier tipo de discapacidad menores de 18 años de edad	75%
Uno (1) o más hijos con discapacidad severa, indistintamente de la edad	75%

2. A personas jubiladas que supervivan de las pensiones jubilares, se aplicará la exoneración del 50% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras;
3. A las personas con discapacidad severa, se aplicará la exoneración del 100% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras;
4. A las personas adultas mayores que justifiquen su condición de pobreza y pobreza extrema, se aplicará la exoneración del 100% del valor de la contribución especial de mejoras;
5. A las personas que adolezcan de enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, se aplicará la exoneración del 100% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras;

6. A los huérfanos/as de padre y madre que sean menores de 25 años, se aplicará la exoneración del 100% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras, así como la remisión de las deudas tributarias pendientes de pago dejadas por sus progenitores fallecidos;
7. A los predios que hayan sido afectados por eventos adversos ocurridos de forma súbita e imprevista, siempre que hayan sufrido afectaciones en su vivienda de forma total o parcial, se aplicará la exoneración del 100% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras por tres años contados desde el año de ocurrencia del evento adverso, excepto inundaciones para las cuales no se aplicará la exoneración del 100% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras;
8. A los contribuyentes que acrediten ser beneficiarios o haber construido vivienda de interés social, y, que sea su única propiedad destinada a uso habitacional, se aplicarán las siguientes rebajas:
  - a. Primer segmento: 100% sobre el valor del impuesto predial y de la contribución especial por mejora durante los 5 años posteriores a la culminación de su vivienda, siempre y cuando esta cuente con subsidio total del Estado (100% de subsidio);
  - b. Segundo segmento: 50% sobre el valor del impuesto predial y de la contribución especial por mejora durante los 5 años posteriores a la culminación de su vivienda, siempre y cuando esta cuente con subsidio parcial del Estado.
9. A los contribuyentes cuyos predios se encuentren catastrados como propiedad de instituciones de carácter privado sin fines de lucro legalmente constituidas, de: culto religioso; beneficencia; promoción y desarrollo de la mujer, el niño y la familia; cultura; arte; los de las comunas, y demás asociaciones de campesinos y pequeños agricultores, legalmente reconocidas se aplicará la exoneración del 50% del valor de impuesto predial y la contribución especial de mejoras.

**Artículo 20.- Rebajas especiales con enfoque de hábitat sostenible.** - Se consideran rebajas especiales con enfoque de hábitat sostenible aquellas que cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

- 1) A los contribuyentes que acrediten haber construido en su vivienda sistemas de mitigación y adaptación al cambio climático, se aplicará una rebaja del 50% sobre el valor del impuesto predial urbano y de la contribución especial por mejora durante los 5 años posteriores a la culminación o implementación de los sistemas de mitigación y adaptación al cambio climático en su vivienda, siempre y cuando se cumpla con al menos uno de los siguientes criterios:

MEDIDA ELEGIBLE	CRITERIO TÉCNICO DE CUMPLIMIENTO EXIGIBLE	DE MÍNIMO % DE IMPLEMENTACIÓN RESPECTO AL ÁREA O SISTEMA
Sistemas de energía solar o fotovoltaica	Instalación de módulos solares funcionales conectados a la red interna del inmueble, con capacidad para cubrir al menos un uso esencial (iluminación, refrigeración o calentamiento de agua)	Cubrir al menos el 30% del consumo energético residencial estimado de la vivienda

MEDIDA ELEGIBLE	CRITERIO TÉCNICO DE CUMPLIMIENTO EXIGIBLE MÍNIMO	% DE IMPLEMENTACIÓN RESPECTO AL ÁREA O SISTEMA
Techos, fachadas o terrazas verdes	Cobertura con vegetación viva en superficie horizontal o vertical (mínimo 10 cm de sustrato, sistema de drenaje y especies adecuadas), con mantenimiento y sistema de riego	Cubrir al menos el 50% del área de cubierta total o el 30% de la fachada, techo o terraza expuesta
Soluciones basadas en la naturaleza (SbN) o verde gris	Implementación funcional de al menos dos elementos SbN: bio-jardines, barreras vegetales, sistemas de infiltración, recolección de aguas lluvias, cercas vivas, etc.	Deben actuar sobre al menos el 20% del área de la vivienda o su perímetro exterior

**Artículo 21.- Rebajas especiales con enfoque de producción sostenible.** - Se consideran rebajas especiales a los predios rurales con enfoque de producción sostenible aquellas que cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

1. A los contribuyentes que obtengan y presenten una o más certificaciones de sus predios que promueven la producción amigable con el ambiente, que generen alimentos de calidad e inoctrinos para los consumidores e implementen sistemas de trazabilidad garantizando la transparencia, eficiencia en la producción y calidad de los productos y servicios a comercializar, podrán acceder a la exoneración del 100% del valor del impuesto predial;
2. A los contribuyentes que, mediante la implementación de sistemas tecnificados silvopastoril en las cuencas hídricas de predios de producción ganadera, permitan conservar el agua y reducir o evitar la erosión del suelo, podrán acceder a una exoneración del 100% del valor del impuesto predial, para dicho fin el contribuyente deberá tener implementado dentro de un área de 1 kilómetro de franja en la rívera de ríos afluentes del cantón; y, demostrar la tecnificación para el manejo y uso sostenible de su producción agrícola o ganadera.

#### CAPÍTULO V DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LAS REBAJAS ESPECIALES

**Artículo 22.- Requisitos generales.** - Para acceder a las rebajas especiales previstas en la presente ordenanza, el contribuyente deberá presentar una solicitud formal ante la Dirección Financiera posterior a la emisión del tributo correspondiente, la cual deberá estar acompañada de los documentos que acrediten la condición específica que genera el derecho a la rebaja, conforme cada caso en particular.

**Artículo 23.- Rebaja especial para mujeres jefas de hogar.** – En los casos que aplique se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Copia de la cédula de identidad; y/o,
- b. Certificado de consignación de pensión alimenticia o similar.

**Artículo 24.- Rebaja especial para jubilados que vivan de pensión jubilar.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Certificado de pensión emitido por el IESS, ISSFA o ISSPOL del contribuyente;
- b. Certificación del IESS, SRI o similar que indique que el contribuyente solicitante, no tiene relación de dependencia ni actividad económica activa.

**Artículo 25.- Rebaja especial para personas con discapacidad severa.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Certificado emitido por el Ministerio de Salud Pública que acredite la condición de discapacidad severa del contribuyente solicitante y/o la cédula de identidad donde se conste la condición de discapacidad.

**Artículo 26.- Rebaja especial para personas adultas mayores en condición de pobreza y pobreza extrema.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Informe técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Comunitario o quien haga sus veces, en donde conste lo siguiente:
  - Verificación de la condición socioeconómica del contribuyente que contemple: Evaluación in situ de la condición social, análisis de los ingresos mensuales estimados (señalar si recibe bonos estatales o no); y, conclusión expresa que certifique que el contribuyente califica o no dentro de la categoría de pobreza y pobreza extrema, según parámetros del Registro Social, MIES o similares;
  - Certificado de ser beneficiario de bonos o pensiones del MIES.

**Artículo 27.- Rebaja especial para personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Certificado emitido por la Red Pública Integral de Salud (RIPS) que acredite la condición activa de la enfermedad catastrófica, rara o huérfana del contribuyente solicitante.

**Artículo 28.- Rebaja especial para huérfanos de padre y madre.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Copia de la cédula de identidad de su representante legal, tutor o custodio, cuando el beneficiario sea menor de edad;
- b. Documento que acredite tutela, curaduría o representación legal, cuando el beneficiario sea menor de edad; y,
- c. Certificado de defunción de ambos progenitores.

**Artículo 29.- Rebaja especial por eventos adversos, súbitos e imprevistos.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Comprobante de pago de impuestos del año inmediato anterior;
- b. Informe técnico emitido por la Coordinación de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, que certifique que la vivienda del contribuyente ha sido afectada por un evento peligroso de forma súbita e imprevista, anexando el respectivo Informe Evaluación Inicial de Necesidades por Evento Peligroso - EVIN.



**Artículo 30.- Rebaja especial por construcción de vivienda de interés social.** – Se deberá presentar documentación que respalde ser beneficiario o haber construido vivienda VIS, incluyendo:

- a. Certificado de solvencia emitido por el Registro de la Propiedad;
- b. Permiso de construcción emitido por la autoridad municipal;
- c. Certificado emitido por la entidad pública competente (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI u otra autorizada) que acredite la condición de Vivienda de Interés Social del contribuyente, si fue entregada y además el porcentaje de subsidio recibido por el Estado.

**Artículo 31.- Rebaja especial por construcción o implementación de sistemas de mitigación y adaptación al cambio climático en la vivienda.** – Se deberá presentar documentación que respalde la construcción o implementación de sistemas de mitigación y adaptación al cambio climático, incluyendo:

- a. Permiso de construcción emitido por la autoridad municipal;
- b. Acta de culminación o implementación de los sistemas;
- c. Informe técnico emitido por la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, en donde conste al menos lo siguiente:
  - Verificación en sitio de la medida sostenible aplicada, incluyendo evidencia fotográfica;
  - Valoración técnica del porcentaje de cumplimiento de la medida en función del área de la vivienda;
  - Conclusión expresa y categórica que indique si el predio califica o no para la exoneración del tributo, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Artículo 32.- Rebaja especial con enfoque de producción sostenible, certificaciones que promueven la producción amigable con el ambiente.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Certificados emitidos por instituciones o empresas competentes:
  - ✓ Predios Libres de Brucelosis y Tuberculosis, emitido por AGROCALIDAD;
  - ✓ Predios con certificación de Buenas Prácticas Agropecuarias (BPA), emitido por AGROCALIDAD;
  - ✓ Predios con certificaciones orgánicas, emitido por empresas que certifican fincas orgánicas;
- b. Informe técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Económico o quien haga sus veces, que contenga la conclusión expresa y categórica que indique si el predio califica o no para la exoneración del tributo, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Artículo 33.- Rebaja especial por la implementación de sistemas tecnificados silvopastoril en cuencas hídricas.** – Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud expresa de rebaja especial por la implementación de sistemas tecnificados silvopastoril en cuencas hídricas;

- b. Informe técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Económico o quien haga sus veces, que contenga la conclusión expresa y categórica que indique si el predio califica o no para la exoneración del tributo, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Artículo 34.- Rebajas especiales para instituciones de carácter privado sin fines de lucro.** - Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Copia del nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro de Personas Jurídicas del Ministerio competente;
- b. Estatutos aprobados de la institución, donde conste que es de carácter privado, sin fines de lucro, y que se dedica a alguna de las siguientes actividades: Culto religioso, Beneficencia, Promoción y desarrollo de la mujer, el niño y la familia, Cultura, Arte, Comunas legalmente reconocidas, Asociaciones de campesinos, pequeños agricultores legalmente reconocidas, que cumplan con el reglamento a cultos religiosos, reglamento para el registro de asociaciones sin fines de lucro y demás normativa vinculante.

**Artículo 35.- Aprobación y registro.** - En base a la documentación presentada para cada caso, la Dirección Financiera o quien haga sus veces emitirá la Resolución Administrativa correspondiente, disponiendo a la Coordinación de Rentas o quien haga sus veces el registro de la rebaja aplicada en el sistema tributario municipal.

## CAPÍTULO VI INCENTIVOS QUE PROMUEVEN LA CONSTRUCCIÓN Y NUEVAS INVERSIONES

**Artículo 36.- De los beneficios o incentivos tributarios.** – Se efectuarán a petición de la parte interesada sobre los siguientes tributos:

1. **A los predios:** Impuesto predial urbano y rural; y, Contribución Especial por Mejora;
2. **A la actividad económica:** Impuesto a la Patente Municipal; e, Impuesto 1,5 por mil sobre los activos totales;

**Artículo 37.- De los sectores económicos prioritarios para el cantón Chone.** - Para efectos de la aplicación de los beneficios e incentivos tributarios contemplados en este capítulo, se considerarán como sectores económicos prioritarios aquellos que promuevan nuevas inversiones productivas en el cantón Chone, en función del uso de suelo establecido en la planificación territorial y dentro de las siguientes áreas estratégicas:

1. Sector agrícola y pecuario, producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
2. Sector industrial, agroindustrial, agroasociativo y de agronegocios;
3. Cadena forestal y agroforestal, incluyendo sus productos procesados y elaborados;
4. Farmacéutica, desarrollo, producción y distribución de productos medicinales;
5. Turismo, cinematografía y audiovisuales, así como la organización de eventos internacionales, bajo los términos establecidos en el reglamento correspondiente;
6. Industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables;
7. Desarrollo de software, hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, y servicios digitales en línea;
8. Eficiencia energética y energías renovables, incluyendo empresas dedicadas a servicios de ahorro y optimización energética;
9. Sector inmobiliario;

10. Metalmecánica, manufactura de bienes de capital, equipos y maquinaria.

El mero cambio de propiedad de activos productivos ya existentes no será considerado como inversión nueva para efectos del acceso a los beneficios establecidos en este artículo.

El incumplimiento de las condiciones exigidas para la exoneración provocará la reversión de los beneficios, sin perjuicio de la aplicación de sanciones y cobros conforme a lo dispuesto en la normativa tributaria.

No se requerirá ningún tipo de registro, autorización o requisito adicional a los señalados expresamente en este artículo para el goce de estos incentivos.

**Artículo 38.- De los incentivos a los predios y actividad económica por nuevas inversiones.** - Las nuevas inversiones que se realicen en el cantón Chone tendrán reducciones sobre los tributos a los predios y actividad económica, de acuerdo al siguiente detalle:

**38.1.** Las nuevas inversiones contempladas en los sectores prioritarios definidos en la presente ordenanza, cuyo monto sea igual o mayor USD \$ 300.000,00, tendrán una reducción de hasta el 100% de la obligación tributaria causada, debidamente aprobado por el GADM Chone, cuyo porcentaje de reducción será establecido conforme la siguiente tabla:

HASTA EL 100% SOBRE EL TRIBUTO CAUSADO			
DESDE	HASTA	% DESCUENTO	PERIODO DE DESCUENTO
USD \$ 300.000,00	USD \$ 350.000,00	35%	5 AÑOS
USD \$ 350.000,01	USD \$ 500.000,00	40%	5 AÑOS
USD \$ 500.000,01	USD \$ 1'000,000,00	50%	5 AÑOS
USD \$ 1'000,000,01	EN ADELANTE	100%	10 AÑOS

El período de descuento de las inversiones se aplicará una vez ejecutada la inversión.

**Artículo 39.- De los incentivos por construcción y/o adquisición de viviendas particulares para promoción de la consolidación de las urbes en Chone.** –

- a. A los contribuyentes que acrediten haber realizado construcción o adquisición de vivienda particular nueva con recursos propios dentro de los dos años de emitido el permiso de construcción, sin haber realizado préstamos hipotecarios del inmueble, se aplicará una rebaja del 100% sobre el valor del impuesto predial y de la contribución especial por mejora durante los 5 años posteriores a la culminación de su vivienda. En caso de transferencia de dominio el beneficio se trasladará por única vez, al beneficiario final por la diferencia de tiempo que quede para el incentivo;
- b. Para los contribuyentes que hayan adquirido o construido su vivienda nueva terminada con crédito hipotecario, se exonerará la Contribución Especial de Mejoras, en la misma forma y tiempo establecido en las reglas de exoneración para el impuesto predial determinadas para estos casos en el COOTAD.

**CAPÍTULO VII  
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS**

**Artículo 40.- Del plazo del estímulo tributario.** - El plazo para acogerse a los beneficios que otorga el incentivo tributario es de hasta cinco años, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

**Artículo 41.- De los requisitos generales.** - Para acceder a los incentivos tributarios previstos en la presente ordenanza, el contribuyente deberá haber fijado su domicilio tributario o registrado el establecimiento en el cantón Chone ante el Servicio de Rentas Internas; y, generar una solicitud formal ante la Dirección Financiera anexando los documentos que acrediten la condición específica que genera el derecho al incentivo.

**Artículo 42.- Del procedimiento de aplicación de los incentivos a los predios y a las transferencias de predios.** - Para acceder a este beneficio se deberá considerar la siguiente documentación:

- Proyecto de inversión, incluyendo cronograma valorado de ejecución, detalle de infraestructura que se propone construir, planos constructivos; y, detalle de equipos y maquinaria que requieran ser implantados para poder brindar servicios o producir el bien;
- No adeudar al GADM Chone ni a sus empresas;
- Haber declarado y cancelado la patente municipal hasta el último año y presentar copia del pago;
- Copia del RUC;
- Copia de nombramiento vigente de representante legal (sociedades); y,
- Certificado de solvencia vigente del Registro de la Propiedad del predio donde se realizará la inversión;
- Informe técnico de compatibilidad del proyecto con el ordenamiento territorial, uso de suelo y alineación con los objetivos del PDOT y PUGS emitido por la Dirección de Planificación o quien haga sus veces el cual contendrá la información del predio conforme al catastro, compatibilidad del uso de suelo, verificación de planos, conclusiones; y, recomendación expresa del cumplimiento a la aplicación del incentivo;
- Informe técnico de impacto económico emitido por la Dirección de Desarrollo Económico o quien haga sus veces en donde conste la justificación del impacto económico del proyecto, conclusiones; y, recomendación expresa del cumplimiento a la aplicación del incentivo.

Para efectos de esta deducción a las actividades económicas, se reconocerán únicamente aquellas inversiones ejecutadas dentro del mismo ejercicio impositivo. Si la ejecución de la inversión abarca varios ejercicios fiscales, se considerará el monto acumulado y será prorrateado durante los años que rija el beneficio, de acuerdo con la resolución emitida. En caso de que toda la inversión se efectúe en un solo ejercicio fiscal, se aplicará la deducción completa durante los años establecidos en la resolución.

**Artículo 43.- Del procedimiento para incentivos por construcción de viviendas particulares.** – Se deberá presentar documentación que respalde la construcción de vivienda sin financiamiento bancario o crediticio, incluyendo:

- a. Copia de la cédula de identidad;
- b. Certificado de solvencia emitido por el Registro de la Propiedad;
- c. Permiso de construcción emitido por la autoridad municipal;
- d. Acta de culminación de la construcción de la vivienda/obra;

- e. Facturas, contratos u otros documentos que evidencien los costos asumidos por el propietario.

**Artículo 44.- Aprobación y registro.** - En base a la documentación presentada para cada caso, la Dirección Financiera o quien haga sus veces emitirá la Resolución Administrativa correspondiente, disponiendo a la Coordinación de Rentas o quien haga sus veces el registro de la rebaja aplicada en el sistema tributario municipal, estableciendo los años y porcentajes de deducción. Con esta aprobación, se generarán los tributos a pagar con el descuento correspondiente.

## CAPÍTULO VIII DE LOS INCENTIVOS A LA MOVILIDAD

**Artículo 45.- Incentivos para centros comerciales, estaciones de servicios (gasolineras) y universidades.-** Los centros comerciales, estaciones de servicios (gasolineras), universidades existentes (ya construidas y en funcionamiento) u otros que a la presente fecha, implementen como mínimo 1 punto de carga eléctrica, recibirán como incentivo tributario la rebaja de hasta el 25% de los tributos municipales, es decir, de aquellos tributos en que el GADM Chone sea sujeto activo de acuerdo con las correspondientes normas jurídicas. Los tributos comprenden impuestos, tasas y contribuciones de mejoras.

La duración del indicado beneficio tributario será por un período de hasta 3 años, contados desde la fecha en que se dicte la resolución correspondiente, a cada una de ellas y siempre que previa inspección se verifique el cumplimiento de la implementación de los puntos de carga.

En el caso del Impuesto Predial Urbano, éste se aplicará sobre las propiedades que se encuentren bajo la razón social del centro comercial, gasolinera o universidad, y donde físicamente estén ubicados el o los puntos de carga eléctrica.

**Artículo 46.- Exoneración del pago de revisión vehicular para vehículos híbridos y eléctricos.** - Los vehículos híbridos y eléctricos matriculados en el cantón Chone que se encuentren registrados en la base de datos de la entidad competente de tránsito y cuenten con su respectivo certificado de homologación, serán beneficiarios de la exoneración total (100%) del pago de la Revisión Técnica Vehicular y Rodaje Cantonal.

Este beneficio aplicará únicamente para vehículos de propiedad de personas naturales o jurídicas domiciliadas en el cantón y estará vigente por un período de hasta cinco (5) años, contados a partir de la primera matriculación del vehículo en el cantón.

La exoneración no exime al propietario de cumplir con la obligación de realizar la revisión técnica vehicular en los plazos establecidos por la normativa vigente, siendo requisito indispensable que el vehículo apruebe dicha revisión para acceder al beneficio.

Chone Vial EP deberá verificar anualmente la condición del vehículo como híbrido o eléctrico, así como su permanencia en el cantón, para la continuidad del incentivo. En caso de transferencia de dominio o cambio de domicilio a otro cantón, el beneficio quedará automáticamente sin efecto.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - Las rebajas especiales y/o exoneraciones contempladas en el presente instrumento, se aplicarán en los títulos emitidos en el año 2025, no pagados y años subsiguientes a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

**Segunda.** – Para el caso de las Rebajas Especiales, la Coordinación de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces certificará que los solicitantes sean titulares de un solo predio. En caso de que las condiciones que dieron origen a la rebaja cambien, el tributo será reliquidado sin aplicar la disminución, a partir de la fecha en que se produjo la modificación. Es obligación del contribuyente notificar a la Dirección Financiera cualquier cambio en su situación, de forma inmediata, bajo advertencia de incurrir en el delito de defraudación tipificado en el Código Tributario.

Los contribuyentes que accedan a estos beneficios mediante la presentación de información errónea, inexacta o falsa deberán pagar el tributo íntegro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las sanciones legales aplicables.

**Tercera.** - Dentro de la aplicación para nuevas inversiones establecidas en el capítulo 6 de esta ordenanza, la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, presentará un informe de seguimiento respecto al cumplimiento de la inversión, de acuerdo al cronograma valorado, para la aplicabilidad del incentivo.

**Cuarta.** - En caso que las circunstancias de un contribuyente configuren varios beneficios de manera simultánea sobre un mismo tributo, se aplicará el beneficio que le sea más favorable a éste.

**Quinta.** - La Dirección Financiera, en coordinación con el área de TICS y las áreas administrativas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone o de sus entidades adscritas, se encargará de la aplicación, ejecución e implementación de la presente ordenanza, para lo cual considerará los plazos establecidos en esta norma y en la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador.

**Sexta.** - Una vez aprobada esta Ordenanza, la Coordinación de Tecnología implementará los mecanismos que sean correspondientes a fin de contar con la parametrización adecuada en el sistema informático.

**Séptima.** - La Dirección de Comunicación o quien haga sus veces se encargará de la promoción y difusión, a través de los diferentes medios de comunicación colectiva, redes sociales, organización de talleres, o cualquier otra forma de socialización, del contenido y beneficios que la presente ordenanza brinda a las/los ciudadanos/as.

**Octava.** - En todo lo no establecido en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico Tributario, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** – El régimen de aplicación de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de los tributos mencionados en la presente ordenanza, así como la remisión de obligaciones tributarias y no tributarias que no superen los \$460 USD, se mantendrá vigente hasta el 30 de junio de 2025, período durante el cual se remitirá el cien por ciento (100%) de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación corresponden a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus empresas públicas y entidades adscritas.

**Segunda.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sus empresas públicas y adscritas, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días una vez publicada la presente ordenanza, realizarán todas las acciones técnicas y administrativas pertinentes, a fin de declarar la incobrabilidad de deudas existentes por haberse considerado infructuosa la gestión de cobro en la forma y términos que establezca el ordenamiento jurídico vinculante para el efecto.

**Tercera.** - En el caso que la Ley de Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador o una nueva ley extienda el plazo de remisión de intereses y demás beneficios, la administración municipal, sus empresas y adscritas estarán facultadas para que de manera subsecuente se acojan a los nuevos plazos establecidos, sin necesidad de reformar, derogar o sustituir el presente instrumento.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** - Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

**Segunda.** - La presente ordenanza empezará a regir a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo dispone el artículo 324 del COOTAD.

Dado en la Sala de Sesiones “Andrés Delgado Coppiano” del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, el miércoles 16 de abril de 2025, de conformidad a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
**LEONARDO ENRIQUE  
RODRIGUEZ ZAMBRANO**

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano.  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHONE**



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN HERNANDO  
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Mendoza Zambrano.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - *Certifico:* Que la “**ORDENANZA DE REMISIONES, REBAJAS ESPECIALES E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA JUSTICIA SOCIAL Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN CHONE**” fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chone, en la Sesión Ordinaria del jueves 10 y miércoles 16 de abril de 2025, respectivamente.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN HERNANDO  
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Mendoza Zambrano.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARIA DEL CONCEJO.** - Chone, 21 de abril de 2025, a las 12:00. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Órgano Legislativo la “**ORDENANZA DE REMISIONES, REBAJAS ESPECIALES E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA JUSTICIA SOCIAL Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN CHONE**”, remito la misma al Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN HERNANDO  
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Mendoza Zambrano.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDIA DEL CANTON CHONE.** - Chone, 25 de abril de 2025.- las 16:00.- **Vistos.-** Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el artículo 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considero que la “**ORDENANZA DE REMISIONES, REBAJAS ESPECIALES E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA JUSTICIA SOCIAL Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN CHONE**”, no ha violentado el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes de la República para que pueda entrar en vigencia.



Firmado electrónicamente por:  
**LEONARDO ENRIQUE  
RODRIGUEZ ZAMBRANO**

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano



**ALCALDE DEL CANTÓN CHONE**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO. - Certifico:** Que el Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, sancionó la **“ORDENANZA DE REMISIONES, REBAJAS ESPECIALES E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA JUSTICIA SOCIAL Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN CHONE”**, el 25 de abril de 2025.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN HERNANDO  
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Mendoza Zambrano.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -  
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

## **LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN**

**Que**, el literal 15) del Art. 66 de la Constitución de la República dispone que se reconoce y garantizará a las personas el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador 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; y, que constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Que**, la Constitución de la República en su numeral 5 del artículo 264, le otorga la competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales, para crear, modificar o suprimir ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, la Constitución de la República otorga el carácter de ley orgánica, entre otras aquellas que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del martes 19 de Octubre de 2010 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que establece la organización político-administrativa del estado Ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos

autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

**Que**, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se señala en Disposiciones Generales: **DÉCIMO SEXTA.** - “Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberá codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el domino Web de cada institución”.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 1 establece, la organización político-administrativa del Estado Ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 2 literal a) establece como objetivos: La Autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano.

**Que**, el literal e) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene la competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley, la de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, según lo dispuesto en el Art 57 literales a) b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización le corresponde al Gobierno Autónomo Municipal, 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; regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y, crear, modificar, exonerar o extinguir tasa contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

**Que**, de conformidad con los literales d) y e) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones que tiene el Alcalde, en el ámbito de sus competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, está de presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal, y la facultad privativa de denunciar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos.

**Que**, en el segundo párrafo del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

**Que**, con **Oficio 269-DERU-2025** de fecha 21 de marzo de 2025, la Arq. Liliana Guerrero A., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, dirige atento oficio a la máxima autoridad, Ing. Juan José Yúnez Nowak, manifestando: *“...El Plan Maestro Sectorial, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de los desarrollos urbanísticos y edificaciones a ser implantados en cada uno de los lotes que constituyan finalmente la Zona Mixta Isla Las Garzas en una extensión territorial de 44.60 hectáreas y Zona Mixta Isla Benjamín en una extensión territorial de 50.10 hectáreas.*

*El Plan Maestro contempla acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, haciendo énfasis en las determinantes del entorno natural en la cual se localiza la Isla Las Garzas y la Isla Benjamín, tomando como elementos básicos de referencia la demanda de suelo prevista*

*por crecimiento de la población y de actividades productivas, recreativas, de servicios y otros usos.*

*Propiciar un esquema básico de uso de suelo y vialidad que regule sosteniblemente el crecimiento, conforme a principios ambientales y sociales, de la Zona Mixta Isla Las Garzas y la Zona Mixta Isla Benjamín, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.*

*El Plan Maestro tiene como principal objetivo establecer un nuevo concepto urbanístico que integre edificaciones residenciales, comerciales y de servicios, de equipamiento y de uso mixto, promoviendo un entorno moderno, funcional y sostenible conforme. La planificación urbanística propuesta tiene como objetivo la creación de un entorno que optimice la calidad de vida de los habitantes, fomentando al mismo tiempo el desarrollo económico. Busca lograr un equilibrio entre las distintas tipologías de uso del suelo, garantizando una convivencia armónica y sostenible entre las actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas, con el fin de promover un entorno funcional y accesible para todos los habitantes.*

*La Zona Mixta Isla Las Garzas y la Zona Mixta Isla Benjamín se organizan en zonas y subzonas, con el objetivo de asegurar una distribución equilibrada y coherente de los usos del suelo. Esta estructura permite promover un desarrollo ordenado, sostenible y funcional del territorio, por lo que se crean subzonas que facilitan una regulación más detallada, tal como se muestran en los planos de zonificación.*

*De esta manera el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla Las Garzas constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento y urbanización bajo las cuales se llevarán a cabo todos los proyectos de desarrollo en la zona, incluyendo las subzonas residenciales, comerciales, recreativas, y de servicios, ofreciendo así un marco para el desarrollo de proyectos integrales, en el que se garantizarán condiciones ambientales adecuadas, solucionando una serie de requerimientos esenciales y fomentando un entorno natural y sostenible.*

Este **“PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMIN”** consta de:

- Cinco (5) Capítulos.
- Cuarenta y cinco (45) Artículos.
- Tres (3) Disposiciones Generales
- Siete (7) Disposiciones Finales.
- Veintiún (21) anexos que contiene la representación gráfica del plan maestro sectorial y un análisis de movilidad....”.

**Que**, con **Oficio 241-AJ-IMCS-2025** de fecha 27 de marzo de 2025, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, señalando: *“...En virtud de lo referido señor Alcalde, en consideración a las disposiciones constantes en la Constitución de la República del Ecuador, a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo el informe técnico favorable de la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, esta Asesoría Jurídica, en razón de los antecedentes de hecho y de derecho, considera procedente que el Concejo Municipal, conozca y apruebe mediante Ordenanza el **“PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS – ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN”**, mismo que se desarrollará sobre los Lotes: 2-6-1, 2-6-2, 2-6-3, 2-6-4, 2-6-5, 2-6-6, 2-6-7, 2-6-8, 2-6-9, 2-6-10 y 2-7 de la Isla Las Garzas y sobre los Lotes: 13-1, 13-2, 13-3, 13-4, 13-5, 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6, 14-7, 15-1, 15-2, 15-3, 15-4, 15-5, 15-6 y 15-7 de la Isla Benjamín, ubicados en el margen sur del Sector Sabanilla del cantón Samborondón; conforme al proyecto presentado mediante informe técnico #269-DERU-2025, suscrito por la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana...”*.

**EXPIDE:**

**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN.**

## CAPÍTULO I

### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDOS, DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y DEFINICIONES

**Art. 1.- Objeto.** - Los planes maestros sectoriales 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; es por ello que la presente ordenanza busca realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el Cantón Samborondón en un Polígono de Intervención Territorial (PIT) determinado, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo con la planificación, y propender al buen vivir de acuerdo con un correcto manejo del uso y la ocupación del suelo. Este documento se constituye como un instrumento complementario de planificación el cual en cumplimiento a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), detalla y complementa los contenidos normativos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón, en lo referente a los lineamientos y procedimientos en cuanto a la aplicación de las normas generales sobre edificación.

El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de los desarrollos urbanísticos y edificaciones a ser implantados en cada uno de los lotes que constituyan finalmente la Zona Mixta Isla LAS GARZAS en una extensión territorial de 44.60 hectáreas que comprenden los lotes: Lote #2-6-1, Lote #2-6-2, Lote #2-6-3, Lote #2-6-4, Lote #2-6-5, Lote #2-6-6, Lote #2-6-7, Lote #2-6-8, Lote #2-6-9, Lote #2-6-10 y Lote #2-7 y Zona Mixta Isla BENJAMÍN en una extensión territorial de 50.10 hectáreas que comprenden los lotes: Lote #13 - 1, Lote #13 - 2, Lote #13 - 3, Lote #13 - 4, Lote #13 - 5, Lote #14 - 1; Lote #14 - 2, Lote #14 - 3, Lote

#14 - 4, Lote #14 - 5, Lote #14 - 6 , Lote #14 - 7, Lote #15 - 1, Lote #15 - 2, Lote #15 - 3, Lote #15 - 4, Lote #15 - 5, Lote #15 - 6, y Lote #15 -7.

Propiciar un esquema básico de uso de suelo y vialidad que regule sosteniblemente el crecimiento, conforme a principios ambientales y sociales, de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y la Zona Mixta Isla BENJAMÍN, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.

Las disposiciones de esta Ordenanza son de observancia general y de orden público e interés social, a las que deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente Ordenanza será aplicada dentro del PIT (Anexo No.1 y 1.1: Plano del Polígono de Intervención Territorial). Las normas de esta Ordenanza, por su carácter especial y de ámbito geográfico definido prevalecerán sobre cualquier otra existente o que se expida con carácter general. Para la aplicación de esta Ordenanza se tomará en cuenta con carácter obligatorio el contenido de cualquier división, fusión, modificación o reestructuración posterior de macrolotes y lotes que respondan y obedezcan al diseño definitivo del Proyecto Mixto: Residencial, Comercial y de Servicios, Equipamiento acorde al Anexo No.2: Plano de Subzonas (Mapa de Zonificación).

**Art. 3.- Contenidos.** - A más de las regulaciones de carácter general, esta ordenanza establece normas respecto a las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de los usos de suelo.

El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, contempla acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, haciendo énfasis también en las determinantes del entorno natural en que se localiza la Isla LAS GARZAS y la isla BENJAMÍN, en las normas y regulaciones orientadas a controlar la lotificación y edificación urbana. Con este objeto se establecieron normas y criterios para la actualización del área de control urbano, tomando como elementos básicos de referencia la demanda de suelo prevista por crecimiento de la población y de actividades productivas, recreativas, de servicios y otros usos; también se consideraron las restricciones impuestas por las condiciones naturales de la zona, considerando los factores de riesgo propios del



entorno. También se consideró la capacidad de los sistemas de infraestructura actuales y futuros de suministro de agua, energía eléctrica y vías que imponen cotas de determinado nivel para la provisión de estos servicios.

En función de estos elementos se definió una propuesta de uso del suelo en el área de control urbano, que incluye una actualización de las normas actuales y una propuesta de usos del suelo en el área de expansión urbana. La propuesta consiste básicamente en criterios de densificación del área ocupada, consolidación de sectores de densidad media, preservación y conservación de franjas de protección determinadas Según Art. 32 y Anexo No. 2, y la incorporación de áreas adyacentes a las vías principales de acceso a la ciudad como forma de ordenar el crecimiento en esas áreas en función de criterios logísticos y de planificación urbanística.

**Art. 4.- Documentos complementarios** del plan maestro sectorial-ordenamiento territorial. Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos, anexos y planos con carácter obligatorio que se detallan a continuación:

- a) Plano del Polígono de Intervención Territorial (PIT): es un documento cartográfico que delimita un área específica dentro de un territorio para realizar intervenciones de desarrollo, conservación, planificación o gestión. Este plano forma parte de instrumentos de ordenamiento territorial, planificación urbana o proyectos específicos, y tiene como objetivo establecer con claridad los límites y características de la zona de intervención; Anexo No.1 y 1.1.
- b) Plano de Subzonas: es un documento cartográfico que divide un territorio en áreas más pequeñas, denominadas subzonas según criterios específicos relacionados con el uso del suelo, las características geográficas, los niveles de intervención, o las normas de planificación, categorizando como un mapa que muestra las diferentes subzonas creadas dentro del PIT; Anexo No.2.
- c) Plano del Levantamiento Topográfico: es un documento técnico que representa, de manera gráfica y precisa, las características físicas y geométricas de un terreno, en este documento se recopilan datos sobre la superficie terrestre, como alturas, inclinaciones, accidentes geográficos y elementos existentes (árboles, construcciones, caminos, etc.); Anexo No. 3.

- d)** Ortofotos: son imágenes aéreas o satelitales que han sido corregidas geométricamente para eliminar distorsiones causadas por la inclinación de la cámara, la curvatura de la Tierra o las irregularidades del terreno; Anexo No. 4.
- e)** Subzonas Características: Es un instrumento técnico y metodológico que organiza y clasifica información sobre las subzonas de un territorio, describiendo sus características y atribuciones específicas. Esta matriz sirve para sistematizar datos y definir parámetros técnicos, normativos o funcionales que guían la planificación, el uso o la gestión de cada subzona dentro del Polígono de Intervención Territorial (PIT); Anexo No. 5.
- f)** Compatibilidad de Usos: es una herramienta técnica que evalúa la viabilidad de combinar diferentes tipos de usos del suelo en un territorio, considerando criterios de compatibilidad funcional, social, económica y ambiental, de esta manera se determina como una matriz de texto y/o diagramas que regulan los usos en cada subzona; Anexo No. 6.
- g)** Normas de Edificación: son un conjunto de regulaciones legales, técnicas y administrativas que establecen los requisitos y parámetros que deben cumplir las construcciones en un territorio específico. Estas normas garantizan la seguridad, funcionalidad, sostenibilidad y adecuación de las edificaciones al entorno urbano, social y ambiental. En la presente ordenanza se determina como una matriz de texto y/o diagramas que regulan los aspectos de los edificios. Las condiciones varían de acuerdo con las subzonas del Plan Maestro; Anexo No.7.
- h)** Normas de Estacionamientos: son regulaciones que establecen los requisitos mínimos y criterios para el diseño, construcción y uso de espacios destinados al estacionamiento de vehículos en proyectos urbanos o edificaciones. Estas normas buscan garantizar que los estacionamientos sean funcionales, seguros y adecuados para el contexto urbano en el que se encuentran; Anexo No. 8.
- i)** Estándares de Vías: son un conjunto de criterios técnicos, normativos y funcionales que regulan las características físicas, el diseño y la funcionalidad de las calles, carreteras y otros tipos de vías. Estos estándares son fundamentales para garantizar que las vías sean seguras, eficientes y

adecuadas para el tránsito vehicular, peatonal y otros modos de transporte. En ella se definen y especifican las aceras, canteros y arbolado; Anexo No. 9.

- j) Porcentajes de uso de suelo: se refieren a la distribución del terreno dentro de un proyecto urbano o arquitectónico, asignando proporciones específicas a diferentes tipos de actividades o funciones. Estos porcentajes ayudan a garantizar un equilibrio entre las distintas áreas para satisfacer las necesidades de la población y cumplir con normativas urbanísticas; Anexo No.2.

Principales categorías de uso de suelo:

- **Residencial:** Viviendas unifamiliares, multifamiliares o mixtas.
- **Comercial:** Tiendas, oficinas, centros comerciales y servicios.
- **Áreas verdes:** Parques, jardines y espacios recreativos.
- **Vías y circulación:** Calles, avenidas, ciclovías y peatonales.
- **Equipamiento urbano:** Escuelas, hospitales, centros culturales, entre otros.

**Art. 5.- Definiciones.** – Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones que se detallan a continuación:

1. **Acera:** Espacio pavimentado para uso exclusivo de peatones.
2. **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.
3. **Área bruta:** Corresponde a la superficie integral del terreno comprendido, conforme a títulos de propiedad y el levantamiento topográfico.
4. **Área útil, neta o vendible:** Corresponde a las áreas reservadas al propietario o promotor para la transferencia de dominio como bienes de propiedad privada. Generalmente, constituye el área total del proyecto descontando las áreas cedidas al Municipio, que pasarán al dominio municipal como bienes de uso público, y otras requeridas para usos o servicios comunitarios vendibles.
5. **Altura del Edificio:** La extensión vertical de un edificio, medida en pisos. Los límites de altura no aplican a campanarios, torres de reloj, chimeneas, tanques de agua y estructuras similares. La altura de los pisos será medida desde la

pendiente promedio de la vía pública que el edificio enfrenta. Los áticos y sótanos elevados no son considerados pisos para los propósitos de determinar la altura del edificio.

- 6. Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- 7. 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.
- 8. 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.
- 9. Comercios y Servicios:** Áreas disponibles para la actividad comercial y de servicios a largo plazo, por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.
- 10. 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.
- 11. Desarrollo urbanístico:** Denominase al proceso por el cual se proyecta el uso u ocupación del suelo dentro del PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN, mediante la habilitación de terrenos, en los que se requiere implementar nuevas vías y dotar de infraestructura y servicios necesarios para los solares resultantes de esa intervención.
- 12. Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
- 13. 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.

- 14. 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.
- 15. Fachada:** Las paredes exteriores de un edificio que enfrentan a la vía pública.
- 16. Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios (hasta diez lotes/solares) 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.
- 17. 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.
- 18. 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.
- 19. Línea de Lote:** El perímetro que legal y geométricamente demarca un lote.
- 20. Lote:** Terreno limitado por otras propiedades, con acceso por una o más áreas de uso público.
- 21. 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.
- 22. Oficinas:** Áreas disponibles para la transacción de negocios generales, excluyendo las de venta al público o de manufactura.

- 23. Parque:** Área de preservación natural para usos recreativos informales, que puede ser independiente de los edificios que lo bordean. Su tratamiento paisajístico incluye sendas, cuerpos de agua, bosque y jardines, todos naturalmente dispuestos. Los parques pueden ser lineales, siguiendo la trayectoria de corredores naturales.
- 24. 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.
- 25. Plaza:** Espacio abierto disponible para funciones cívicas y comerciales. Una plaza será espacialmente definida por frentes edilicios, y su paisaje consistirá principalmente de pavimento, siendo el arbolado opcional.
- 26. 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.
- 27. Solar o Solares:** Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistema de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.
- 28. Residencial:** Áreas disponibles para la habitación humana a largo plazo, por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.
- 29. Retiro:** El área del lote medida desde la línea del lote hasta la línea de la fachada de la edificación o elevación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.

- 30. Retiro Frontal:** La distancia entre la línea de frente del lote y la fachada de la edificación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 31. Retiro Lateral:** La distancia entre la elevación de la edificación y la línea de Lote Lateral. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 32. Retiro Posterior:** La distancia entre la línea posterior del lote y la elevación de la edificación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 33. Salud:** Se entiende como aquella circunscripción administrativa que agrupa un conjunto de centros y profesionales de atención dirigida a la salud.
- 34. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**
- a) Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, 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.
  - b) 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.
  - c) 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.
  - d) 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.

- e) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o 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.
- f) **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.

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

**36. Vivienda adecuada y digna.** Es 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.

## CAPÍTULO II

### DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL, ZONAS DE CLASIFICACIÓN Y SUBZONAS

**Art. 6.- Del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN.** - Incluido en el PIT, tiene como principal objetivo establecer un nuevo concepto urbanístico que integre edificaciones residenciales, comerciales y de servicios, de equipamiento y de uso mixto, promoviendo un entorno moderno, funcional y sostenible conforme al Art. 11 y 35. La



planificación urbanística propuesta tiene como objetivo la creación de un entorno que optimice la calidad de vida de los habitantes, fomentando al mismo tiempo el desarrollo económico. Busca lograr un equilibrio entre las distintas tipologías de uso del suelo, garantizando una convivencia armónica y sostenible entre las actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas, con el fin de promover un entorno funcional y accesible para todos los habitantes.

Debido a sus ubicaciones estratégicas, rodeadas de áreas verdes y cuerpos de agua, Isla LAS GARZAS e Isla Benjamín son un entorno idóneo para proporcionar un ambiente de tranquilidad, a la vez que mantienen altos niveles de accesibilidad y los servicios esenciales para una vida moderna. El diseño urbanístico pone énfasis en la sostenibilidad, la conectividad y la integración paisajística, asegurando un desarrollo equilibrado y alineado con las normativas urbanísticas vigentes, lo que permite preservar su identidad ambiental y promover una calidad de vida óptima para sus habitantes.

**Art. 7.- Zonas de Clasificación.** - Para los fines del presente Plan Maestro, se establece que la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y la Zona Mixta Isla BENJAMÍN se organicen en zonas y subzonas, con el objetivo de asegurar una distribución equilibrada y coherente de los usos del suelo. Esta estructura permite promover un desarrollo ordenado, sostenible y funcional del territorio. En aquellos casos en los que la continuidad de una zona se subdivide, se crean subzonas que facilitan una regulación más detallada. Las principales categorías de zonificación son las siguientes:

- a) **Zona Equipamiento Urbano (ZEU):** Espacios destinados a la ubicación de infraestructuras y servicios públicos esenciales para el funcionamiento y bienestar de la comunidad. Estas zonas están diseñadas para albergar equipamientos que satisfagan necesidades colectivas, como instituciones educativas, centros de salud, parques, instalaciones deportivas, oficinas gubernamentales, estaciones de transporte, entre otros.
  
- b) **Zona Comercial y de Servicios (ZC):** Área destinada exclusivamente para actividades comerciales, de prestación de servicios y actividades económicas relacionadas. Estas zonas están pensadas para concentrar negocios, tiendas,

oficinas y establecimientos que satisfagan las necesidades de consumo y servicios de los habitantes y/o visitantes de la zona, promoviendo el dinamismo económico y la generación de empleo.

- c) **Zona Urbana Mixta (ZUM):** Área integrada que permite una combinación de diferentes tipos de usos del suelo, como actividades residenciales, comerciales, recreativas e incluso algunas de servicios, en un mismo espacio urbano. Esta zonificación busca promover la diversidad de funciones y usos en una misma área, favoreciendo la integración de distintos tipos de actividades y contribuyendo al dinamismo y la flexibilidad del entorno urbano todo esto con el fin de fomentar la funcionalidad urbana bajo el concepto de ciudad compacta y sostenible.
- d) **Zona Urbana Residencial (ZUR):** Espacio prioritariamente residencial destinado principalmente a actividades residenciales, es decir, para la construcción de viviendas multifamiliares de densidad moderada, con equipamientos barriales y áreas verdes complementarias.
- e) **Zona Especial de Protección (ZEP):** Espacios definidos y protegidos por normativas específicas debido a su importancia ambiental y/o ecológica. Estas zonas son designadas para preservar y conservar los recursos naturales y la biodiversidad, evitando que sean alteradas por actividades humanas que puedan poner en riesgo su integridad. Suelos no edificables ubicados en las áreas de protección ambiental al margen del río Babahoyo considerando una franja de conservación de al menos 15 metros medidos desde el nivel de marea alta. Las normas específicas de ocupación y uso estarán definidas en esta ordenanza.

**Art. 8.- De las Subzonas.** - La subclasificación de los destinos de usos del suelo, ocupación y edificabilidad está determinada por polígonos de menor tamaño denominados "subzonas", los cuales se encuentran contenidos en polígonos de mayor tamaño denominados PIT (Polígonos de Intervención Territorial). Las subzonas corresponden a variaciones específicas de los usos generales definidos para cada

zona, estableciendo usos específicos de acuerdo con las características físicas y funcionales del territorio. El PIT está dividido en diversas subzonas, cada una con una normativa particular respecto a ocupación y edificabilidad que puede variar dependiendo de la naturaleza del uso del suelo permitido.

Las **subzonas de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS** son las siguientes:

ZRM: Subzona Residencial Media ZUR: Subzona Urbana Residencial ZUM: Subzona Urbana Mixta ZCM: Subzona Comercial Mixta

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura ZEP: Subzona Especial de Protección

Las **subzonas de la Zona Mixta Isla BENJAMÍN** son las siguientes:

ZRM: Subzona Residencial Media ZUM: Subzona Urbana Mixta ZCM: Subzona Comercial Mixta

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa ZEP: Subzona Especial de Protección

Cada subzona está diseñada para facilitar un desarrollo urbano ordenado y equilibrado, que considere tanto la sostenibilidad como el bienestar de la comunidad.

Las regulaciones específicas de ocupación y edificabilidad para cada subzona están claramente detalladas en el mapa de zonificación (Anexo No. 2 y 2.1), permitiendo un control eficiente del uso del suelo y promoviendo la armonización de los distintos usos urbanos.

**Art. 9.- De la edificabilidad.** - La edificabilidad se refiere a la capacidad o el derecho de construir en un terreno. Es un indicador establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón que define los límites constructivos de una parcela o zona. Se basa en criterios como el uso del suelo, la densidad poblacional, la altura máxima y la ocupación del terreno, detallados en este Plan Maestro (Art. 11 y Anexo No. 7). Esta capacidad se regula mediante la asignación de dos tipos de edificabilidad:

- a) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada al Polígono de Intervención Territorial (PIT).
- b) **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un predio específico, detallado en este Plan Maestro y sus anexos (Anexo No. 7).

**Art. 10.- De los usos específicos.** - 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. Estas cuatro categorías son aplicables a lotes y/o edificios bajo propiedad privada.

Para describir el alcance de lo señalado, se presenta el siguiente glosario de términos vinculados a este tema:

- a) **Uso principal:** Se refiere al uso específico que está autorizado y permitido de manera general en una subzona, es decir, el uso predominante que define la naturaleza y función principal de esa área. Este uso es el que debe ser priorizado y respetado para garantizar el funcionamiento adecuado y coherente del territorio.
- b) **Uso complementario:** Es aquel uso secundario que apoya y mejora el funcionamiento del uso principal, contribuyendo a la integración armoniosa de la subzona. Este uso es permitido únicamente en áreas específicamente señaladas y debe ser compatible con el uso principal, sin interferir con su propósito primordial.
- c) **Uso restringido:** Corresponde a un uso que no es necesario para el funcionamiento básico del uso principal, pero que, bajo ciertas condiciones o requisitos específicos, puede ser autorizado. Los usos restringidos están sujetos a regulaciones detalladas para garantizar que no interfieran con la calidad de vida o con la función general de la subzona.
- d) **Uso prohibido:** Se refiere a un uso que es incompatible con los usos principales o complementarios establecidos en la subzona. Estos usos están

prohibidos por completo en el área correspondiente, ya que pueden generar conflictos o impactos negativos sobre el entorno o la comunidad. Cualquier actividad que no esté explícitamente definida como uso principal, complementario o restringido se considera prohibida en la subzona.

**Art. 11.- Características de cada subzona.** - se describen algunas de las características comunes que se pueden encontrar en cada subzona:

**11.1. ZRM: Subzona Residencial Media.-** La Subzona Residencial Media está destinada a desarrollos habitacionales de densidad moderada, con énfasis en viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales a desarrollar verticalmente, que incorporen áreas verdes y espacios recreativos, promoviendo la calidad de vida y la sostenibilidad urbana.

<b>ZRM: Subzona Residencial Media</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos o condominios).
2. Usos complementarios:	Parques lineales, áreas verdes y huertos urbanos. Espacios de recreación barrial y zonas deportivas.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones
4. Usos prohibidos	Actividades industriales y bodegas, comercios minoristas y mayoristas, actividades contaminantes, oficinas, servicios empresariales y talleres artesanales, comercios de bajo impacto (tiendas de conveniencia, farmacias, panaderías), consultorios médicos, almacenes, actividades culturales y instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).
<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 600 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	6 niveles/pisos, incluida la planta baja. Altura máxima por piso 4 metros

5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7. Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 60m <sup>2</sup> , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones.
<b>Áreas comunes y recreativas:</b>	
Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines. Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos. Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal	
<b>Asignación de densidad por tipología de vivienda:</b>	
Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes. Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes. Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes.	

**11.2. ZUR: Subzona Urbana Residencial.-** Esta subzona está diseñada para desarrollos habitacionales de baja a media densidad, permitiendo edificios multifamiliares de hasta 4 niveles/pisos incluido planta baja de departamentos de mínimo 130 m<sup>2</sup> de construcción., así como viviendas unifamiliares en lotes de mínimo 220m<sup>2</sup>, buscando un equilibrio entre la alta calidad de vida y el uso eficiente del suelo, con amplias áreas recreativas y verdes para sus residentes.

<b>ZUR: Subzona Urbana Residencial</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos o condominios) de hasta 4 niveles/pisos incluido planta baja, departamentos de mínimo 130 m <sup>2</sup> de construcción. Viviendas unifamiliares en terrenos con mínimo 220 m <sup>2</sup>
2. Usos complementarios:	Parques lineales, áreas verdes y huertos urbanos. Espacios de recreación barrial y zonas deportivas.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones
4. Usos prohibidos	Actividades industriales y bodegas, comercios minoristas y mayoristas, actividades contaminantes, oficinas, servicios empresariales y talleres artesanales, comercios de bajo impacto (tiendas de conveniencia, farmacias, panaderías), consultorios médicos, almacenes, actividades culturales y instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).

<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 350 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	Edificios multifamiliares podrán tener una altura máxima de 4 niveles, incluida la planta baja. Altura máxima por piso 4 metros Viviendas unifamiliares será de 2 niveles incluido planta baja como máximo. Altura máxima por piso 4 metros
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7. Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 130m <sup>2</sup> , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones. Viviendas unifamiliares: Las viviendas unifamiliares deben ser construidas en lotes con una superficie mínima 220m <sup>2</sup> , y cumplir con la normativa específica de edificación unifamiliar de acuerdo con la altura máxima de 2 niveles incluida planta baja.
<b>Áreas comunes y recreativas:</b>	
<p>Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines.</p> <p>Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos.</p> <p>Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal</p>	
<b>Asignación de densidad por tipología de vivienda:</b>	
<p>Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes.</p> <p>Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes.</p> <p>Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes.</p> <p>Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes.</p> <p>Casas: Se considerará una ocupación de 5 habitantes.</p>	

**11.3. ZUM: Subzona Urbana Mixta.** - La Subzona Urbana Mixta (ZUM) está orientada a un desarrollo urbano de alta densidad, con énfasis en la creación de viviendas multifamiliares, comercio de proximidad, espacios recreativos y zonas verdes, todo dentro de un entorno urbano funcional y accesible. Su diseño se basa en el concepto de la ciudad de 15 minutos, en la que los residentes tienen acceso a

todas sus necesidades básicas a pie o en bicicleta, fomentando la sostenibilidad y una alta calidad de vida.

<b>ZUM: Subzona Urbana Mixta</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos, condominios) de hasta 10 niveles, que formarán el núcleo residencial de la zona. Este tipo de edificación permitirá una alta densificación vertical, promoviendo un desarrollo compacto y eficiente.
2. Usos complementarios:	<p>Comercio de proximidad: Tiendas, cafeterías, restaurantes y otros servicios esenciales de bajo impacto que estén destinados a satisfacer las necesidades cotidianas de los residentes, con el objetivo de reducir la necesidad de transporte y fortalecer la economía local.</p> <p>Espacios públicos y recreativos: Parques, plazas y áreas deportivas que se integran a la trama urbana, accesibles para todos los residentes y visitantes dentro del radio de 15 minutos.</p> <p>Oficinas y servicios profesionales: En edificios de uso mixto (comercial-residencial), fomentando la integración de la vida residencial y profesional en un mismo espacio.</p>
	Centros culturales y de salud: Equipamientos urbanos como, consultorios médicos, bibliotecas y centros comunitarios, todos a una distancia caminable, para mejorar la autosuficiencia de la zona.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica: Como plantas de tratamiento de aguas residuales, redes de telecomunicaciones y redes eléctricas, este tipo de equipamiento deberá situarse en áreas fuera del centro urbano denso.
4. Usos prohibidos	<p>Industria pesada: Actividades industriales contaminantes, que afecten la calidad ambiental de la zona.</p> <p>Comercio mayorista y actividades contaminantes: Actividades comerciales de gran escala, que generen un impacto negativo en la calidad de vida de los residentes y su entorno.</p> <p>Talleres artesanales y actividades de alta demanda de espacio: Como grandes almacenes, oficinas comerciales, y servicios empresariales de gran volumen.</p> <p>Se prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares dentro de esta zona para evitar la expansión horizontal y mantener la densidad establecida.</p> <p>Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).</p>



<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 6 metros planta baja, 4 metros pisos altos
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7. Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 60m <sup>2</sup> , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones. Las unidades de comercio: Estará sujeto a análisis y dependerá de diversos factores, incluyendo la normativa local, el tipo de comercio y las necesidades funcionales específicas del tipo de comercio a implementar.
<b>Áreas comunes y recreativas:</b>	
<p>Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines.</p> <p>Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos.</p> <p>Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal</p>	
<b>Asignación de densidad por tipología de vivienda:</b>	
<p>Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes.</p> <p>Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes.</p> <p>Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes.</p> <p>Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes.</p>	

**11.4. ZCM: Subzona Comercial Mixta.** - La Subzona Comercial Mixta (ZCM) está destinada a fomentar el desarrollo de comercio, servicios y oficinas, con el objetivo de crear un área de alto dinamismo económico, promoviendo una variedad de actividades comerciales y profesionales en un entorno accesible, moderno y sostenible. La zona será un centro de actividades comerciales y profesionales de mediana a gran escala, integrando espacios de trabajo, comercios, y áreas de servicios en un ambiente urbano vibrante.

<b>ZCM: Subzona Comercial Mixta</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	<p>a. Comercio: Tiendas de mediana y gran escala, centros comerciales, restaurantes, supermercados, bancos y otros comercios de acceso público.</p> <p>b. Servicios profesionales: Oficinas para empresas, consultorios, coworking, centros de capacitación y servicios técnicos.</p>
2. Usos complementarios:	<p>Centros de entretenimiento: Cines, teatros, gimnasios, y otros espacios recreativos.</p> <p>Centros de servicios y atención al público: Servicios bancarios, notarias, agencias de viajes, consultorios médicos, etc.</p> <p>Espacios para eventos: Salones de eventos, exposiciones, y congresos.</p>
3. Usos restringidos	<p>a. Actividades industriales: No se permiten fábricas, talleres o actividades que generen impacto ambiental significativo.</p> <p>b. Almacenaje: Bodegas o grandes centros de distribución están restringidos en esta zona.</p> <p>c. Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones</p>
4. Usos prohibidos	<p>a. Vivienda: No se permiten desarrollos residenciales en esta subzona.</p> <p>b. Comercio mayorista: Actividades comerciales que impliquen la distribución al por mayor o el manejo de grandes volúmenes de mercancía.</p> <p>c. Actividades contaminantes: Industrias o actividades que generen contaminación del aire, agua o suelos.</p> <p>d. Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).</p>
<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 6 metros planta baja, 4 metros pisos altos

5.	Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6.	Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7.	Condiciones de accesibilidad	Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad.
<b>Áreas comunes y recreativas:</b>		
Los desarrollos deberán incluir espacios públicos como plazas, jardines y zonas de descanso, promoviendo un ambiente más amigable y accesible para los peatones. Se podrá utilizar el techo de los edificios como espacios recreativos, jardines o terrazas, siempre que no excedan los límites de ocupación establecidos.		

**11.5. ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura.** - La Subzona de Equipamiento Urbano e Infraestructura (ZEUI) está destinada exclusivamente a la localización y desarrollo de equipamientos técnicos y de infraestructura urbana esenciales para el correcto funcionamiento de la ciudad como plantas de tratamiento de aguas y redes de telecomunicaciones, con uso intensivo del suelo. Su diseño busca garantizar la eficiencia operativa, minimizar impactos en las áreas colindantes y asegurar la sostenibilidad del entorno urbano.

<b>ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	Infraestructura básica: Instalaciones técnicas como plantas de tratamiento de aguas residuales y potables, subestaciones eléctricas, centros de acopio, centros de control de redes de telecomunicaciones y otras infraestructuras esenciales para el soporte urbano.
2. Usos complementarios:	Oficinas administrativas vinculadas a la gestión y operación de las instalaciones. Áreas de control y seguridad para la protección del equipamiento. Estacionamientos para el personal y vehículos de servicio, ubicados preferentemente en semisótanos o sótanos para optimizar el uso del suelo. Área verdes o recreativas. Parqueos
3. Usos restringidos	Comercio al por menor y servicios: Limitados exclusivamente a la planta baja, y únicamente si están relacionados directamente con las operaciones del equipamiento (ejemplo: pequeñas cafeterías o tiendas para el personal).
4. Usos prohibidos	a) Viviendas de cualquier tipo. b) Industrias de transformación o producción no vinculadas al equipamiento urbano. c) Comercio al por mayor o actividades de almacenamiento que impliquen gran movimiento de mercancías o vehículos. e) Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).

<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	8 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 4 metros
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
<b>Normas específicas de sostenibilidad:</b>	
a) Incorporación de medidas de eficiencia energética, como sistemas de iluminación LED y uso de energías renovables (paneles solares o eólicos).	
b) Sistema de manejo de residuos sólidos para minimizar impactos ambientales. Áreas de mitigación ambiental, como jardines perimetrales o pantallas verdes para mejorar la integración paisajística y reducir la contaminación visual.	
<b>Condiciones de accesibilidad:</b>	
Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad	

**11.6. -ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa.** - La Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa (ZCMEE) está destinada a la combinación de actividades comerciales y educativas. En este tipo de zona, se concentran establecimientos que ofrecen servicios y productos relacionados con la educación, como librerías, papelerías, tiendas de materiales didácticos, tecnología educativa, uniformes escolares, así como academias, centros de formación, escuelas privadas y otras instituciones educativas. Y a su vez podrá ser un centro de actividades comerciales y profesionales de mediana a gran escala, integrando espacios de trabajo, comercios, y áreas de servicios en un ambiente urbano vibrante. Este tipo de zona está diseñada para facilitar el acceso a recursos necesarios para estudiantes, docentes y familias, promoviendo un entorno que combina el aprendizaje con el comercio especializado en el ámbito educativo.

<b>ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa</b>	
<b>Compatibilidad de usos:</b>	
1. Uso principal:	<p>a) Educativo: Se enfoca en actividades relacionadas con la enseñanza, formación y aprendizaje, como escuelas, academias, bibliotecas o centros de capacitación.</p> <p>b) Comercial: Incluye establecimientos que proveen bienes y servicios relacionados con la educación, como librerías, papelerías, tecnología educativa, y otros comercios de apoyo a instituciones educativas. Tiendas de mediana y gran escala, centros comerciales, restaurantes, supermercados, bancos y otros comercios de acceso público.</p> <p>c) Servicios profesionales: Oficinas para empresas, consultorios, coworking, centros de capacitación y servicios técnicos.</p> <p>Se asegura que la zona esté dedicada a satisfacer las necesidades educativas mientras fomenta la actividad económica.</p>
2. Usos complementarios:	<p>a) Servicios recreativos y culturales: Áreas de recreación (parques, gimnasios, centros deportivos, cines, teatros).</p> <p>b) Centros culturales (teatros, auditorios, galerías).</p> <p>c) Servicios de alimentación: Cafeterías,</p>
	<p>restaurantes, comedores escolares o alimentos rápidos dirigidos a estudiantes y trabajadores de la zona.</p> <p>d) Servicios administrativos y financieros: Oficinas administrativas relacionadas con la gestión educativa; Bancos o cajeros automáticos para facilitar transacciones.</p> <p>e) Salud y bienestar: Clínicas o consultorios para atención médica básica; Centros de atención psicológica o de orientación para estudiantes.</p> <p>f) Tecnología y telecomunicaciones: Centros de internet, servicios de impresión, reparación de equipos tecnológicos.</p> <p>g) Espacios para eventos: Salones de eventos, exposiciones, y congresos.</p> <p>Se determinan aquellos que no son el foco principal, pero que apoyan y enriquecen la funcionalidad de la zona</p>

3. Usos restringidos	<p>a) Actividades de manufactura o reparación que generen ruidos, contaminación o tráfico pesado.</p> <p>b) Estacionamientos de gran capacidad: uso intensivo de suelo para estacionamientos que no estén vinculados al propósito educativo o comercial.</p> <p>c) Espectáculos masivos: Eventos que impliquen grandes concentraciones de personas y puedan alterar el orden, como conciertos o festivales no relacionados con actividades educativas.</p> <p>d) Actividades industriales: No se permiten fábricas, talleres o actividades que generen impacto ambiental significativo.</p> <p>e) Almacenaje: Bodegas o grandes centros de distribución están restringidos en esta zona.</p> <p>f) Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones</p> <p>Se determinan aquellos que podrían ser permitidos bajo condiciones especiales o limitaciones estrictas debido a su posible impacto en las actividades principales (educativas y comerciales) o en el entorno.</p>
4. Usos prohibidos	<p>a) Viviendas de cualquier tipo.</p> <p>b) Industrias de transformación o producción no vinculadas al equipamiento urbano.</p> <p>c) Comercio al por mayor o actividades de almacenamiento que impliquen gran movimiento de mercancías o vehículos.</p> <p>d) Comercios no relacionados con la educación: Establecimientos cuyo giro principal no esté alineado con el propósito educativo, como tiendas de alcohol, casinos o antros, clubes nocturnos, actividades</p>
	<p>relacionadas con juegos de azar o apuestas que puedan alterar el entorno educativo.</p> <p>e) Centros logísticos o bodegas: Almacenes o centros de distribución que requieran transporte pesado o puedan generar incompatibilidad con el uso educativo.</p> <p>f) Actividades contaminantes o de riesgo: Establecimientos que manejen sustancias peligrosas o generen altos niveles de ruido, contaminación ambiental o visual.</p> <p>g) Espectáculos de alto impacto: Arenas, estadios o recintos para eventos masivos no vinculados a fines educativos o culturales.</p> <p>Se determinan a aquellos que están completamente vetados porque son incompatibles con la naturaleza y función principal de la zona. Estos usos pueden afectar la seguridad, el entorno educativo y la actividad comercial específica.</p>

<b>Normas de edificación:</b>	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
8. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
9. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
10. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 4 metros
11. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
12. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
<b>Normas específicas de sostenibilidad:</b>	
a) Incorporación de medidas de eficiencia energética, como sistemas de iluminación LED y uso de energías renovables (paneles solares o eólicos).	
b) Sistema de manejo de residuos sólidos para minimizar impactos ambientales. Áreas de mitigación ambiental, como jardines perimetrales o pantallas verdes para mejorar la integración paisajística y reducir la contaminación visual.	
<b>Condiciones de accesibilidad:</b>	
Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad	

## CAPÍTULO III

### Sección I

**Art. 12.- Línea de construcción.** - Toda edificación que se realice frente a una vía o espacio público deberá ajustarse a la línea de construcción o fábrica establecida por norma y que para cada caso determinará la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana del GADM, en cumplimiento de la ley.

**Art. 13.- Cerramientos perimetrales.** - Los cerramientos perimetrales deberán cumplir con las siguientes especificaciones de altura:

- Altura mínima: 2.40 metros, laterales, en el caso de posterior si colindan con un cuerpo de agua no aplica dicha altura mínima y se podrá optar por otro tipo de cerramiento.
- Altura máxima: 3.00 metros, sin incluir elementos adicionales como cercos eléctricos.

Consideraciones generales:

1. La altura máxima definida aplica únicamente al cerramiento físico (muros, mallas o estructuras similares).
2. La instalación de cercos eléctricos o dispositivos de seguridad adicionales podrá exceder esta altura, siempre que cumpla con los permisos correspondientes.
3. Los materiales y acabados utilizados en los cerramientos deberán garantizar durabilidad, estética acorde al diseño del plan maestro y seguridad para residentes y visitantes.

**Art. 14.- Autorización para Construcciones de Altura.** - Para edificaciones cuya altura supere los límites establecidos por las normativas locales o que se encuentren dentro de las zonas de influencia de aeropuertos, helipuertos o corredores aéreos, será obligatorio obtener una autorización previa de la Dirección de Aviación Civil (DAC).

Consideraciones específicas:

1. Altura máxima permitida sin autorización: Será determinada según las regulaciones locales.

**Art. 15.- Salientes y Voladizos.** - Se refieren a elementos estructurales y de diseño que sobresalen de la estructura principal de un edificio o construcción. Entiéndase por saliente específicamente a cualquier parte de una construcción que sobresale del plano vertical de la fachada o de la estructura principal y por voladizo al elemento estructural que sobresale de la construcción sin soporte visible en su extremo libre. Se apoya en un extremo mientras el otro queda completamente suspendido. La diferencia entre estos dos elementos estructurales radica en que los salientes suelen tener soportes visibles, como ménsulas o columnas, mientras que los voladizos no tienen soporte visible en el extremo que sobresale, confiando en su diseño estructural para mantener estabilidad.



Se permite la incorporación de elementos salientes o en voladizo en las edificaciones bajo las siguientes condiciones:

1. En edificaciones con retiros frontales:

- a) Los voladizos de las plantas altas podrán sobresalir hasta un 40% de la distancia correspondiente al retiro, medido desde la línea de construcción hacia el exterior.
- b) Dichos elementos deberán diseñarse de forma que no generen invasión de privacidad ni permitan vistas directas hacia propiedades colindantes.

2. En edificaciones sin retiros frontales:

Para edificios ubicados directamente junto a la línea de acera, se permitirá la instalación de voladizos bajo las condiciones siguientes:

- a) El voladizo no podrá exceder el ancho de la acera.
- b) El diseño deberá garantizar que no se vulneren los derechos de privacidad de las propiedades vecinas.
- c) Se deberá respetar estrictamente los lineamientos estructurales y de seguridad establecidos en las normativas vigentes, asegurando que no se afecte la circulación peatonal ni el uso del espacio público.
- d) El material y diseño del voladizo deberán integrarse de forma armónica con el entorno urbano, priorizando la funcionalidad y estética del espacio público.

**Art. 16.- Sistema de Drenaje Pluvial.** - Es un conjunto de estructuras, instalaciones y procesos diseñados para recoger, conducir y disponer adecuadamente del agua de lluvia, evitando inundaciones, erosión y daños a infraestructuras. Todas las edificaciones deberán contar con sistemas de recolección de aguas pluviales, que deberán ser canalizadas hacia el sistema de drenaje urbano sin afectar propiedades

vecinas ni vías públicas. No se permitirá que el agua de lluvia se vierta directamente sobre propiedades ajenas.

**Art. 17.-Separación entre Edificaciones.** - Es la distancia mínima establecida entre construcciones vecinas, diseñada para garantizar seguridad, funcionalidad y confort en un entorno construido. Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de privacidad, seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman.

**Art. 18.- Registro de vista.** - A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4.00 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura y/o deberán contar con elementos arquitectónicos que impidan el mismo (registro de vista).

**Art. 19.- Mezanine.** - Se refiere a un nivel intermedio dentro de un espacio de mayor altura, que no abarca toda la superficie del piso. Generalmente, el mezanine se utiliza para aprovechar la altura libre de un recinto, creando un área adicional sin construir un piso completo, determinándose como el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta de manera directa e inseparable, y definido como mezanine no podrá ocupar más del 60% de la superficie de dicha planta. No se contará como un piso adicional de la edificación.

**Art. 20.- Sótanos y semisótanos.** - El sótano es un nivel completamente ubicado por debajo del nivel del terreno natural. El semisótano es un nivel parcialmente ubicado por debajo del terreno natural, con una parte de sus paredes expuesta al exterior. Esto permite la entrada de luz y ventilación natural, lo que lo diferencia del sótano.

Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén totalmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó del terreno y estos podrán ser construidos ocupando todo el solar correspondiente. No podrán ser utilizados como espacio habitable y no

contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios y tampoco para efectos del cálculo del CUS.

Si estos pisos están contruidos parcialmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó terreno se los considera semisótanos, pero su altura no podrá sobrepasar 1,50 metros sobre el nivel de la calle, tampoco podrán ser habitables ni se contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios y tampoco para efectos del cálculo del CUS.

**Art. 21.- De las antenas de telecomunicaciones.** – Se determina como infraestructura esencial para la transmisión de señales de radio, televisión, telefonía móvil e internet. Estas estructuras pueden tener diferentes formas y tamaños dependiendo de su función, la tecnología utilizada y las normativas urbanísticas de la zona.

La instalación de antenas de telecomunicaciones estará regulada por normativas que buscan garantizar la seguridad, el correcto funcionamiento de los servicios y minimizar el impacto ambiental y visual. Se detallan los principales requisitos y procedimientos que deben cumplirse:

**21.1.** Permiso de Uso de Suelo: Antes de instalar una antena, es necesario obtener un permiso de uso de suelo emitido por la autoridad municipal correspondiente. Este permiso certifica que la ubicación propuesta cumple con las regulaciones urbanísticas y de zonificación locales.

**21.2.** Autorización de la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL): La ARCOTEL es el organismo encargado de supervisar y regular las telecomunicaciones en Ecuador. Se debe obtener una autorización de esta entidad, asegurando que la instalación cumpla con los estándares técnicos y de seguridad establecidos.

**21.3.** Evaluación de Impacto Ambiental: Dependiendo de la ubicación y las características de la antena, puede ser requerida una evaluación de impacto ambiental. Este estudio tiene como objetivo identificar y mitigar posibles efectos negativos en el entorno natural y urbano.

**21.4.** Cumplimiento de Estándares Técnicos y de Seguridad: Las antenas deben cumplir con los estándares técnicos establecidos por las autoridades competentes, incluyendo límites de radiación electromagnética y requisitos estructurales para garantizar la seguridad de la instalación.

**21.5.** Consulta y Participación Ciudadana: En algunos casos, especialmente cuando la instalación pueda tener un impacto significativo en la comunidad, es necesario realizar procesos de consulta y participación ciudadana, informando a los residentes locales y atendiendo sus inquietudes.

**21.6.** Licencia de Construcción: Además de los permisos mencionados, se debe obtener una licencia de construcción que avale que la obra cumple con las normativas de edificación y seguridad estructural.

Y todos aquellos requerimientos mínimos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

## **Sección Segunda**

### **De La Edificación, Requisitos, Y Clasificación**

**Art. 22.- De las edificaciones y sus requisitos.** - En las edificaciones se respetará el entorno, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona. En las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo de la zona.

**Art. 23.- Parámetros.** - Se refieren a las normas que regulan directamente la construcción de edificios, estableciendo condiciones técnicas y de seguridad. Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos serán definidos en esta ordenanza. Los certificados de parámetros deben consignar la siguiente información como mínimo:

- a) Zonificación

- b) Sección de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano.
- c) Usos de suelo permitidos
- d) Coeficiente de edificación
- e) Porcentaje mínimo de área libre
- f) Altura de edificación expresada en metros: Considera factores como la infraestructura local, la densidad y las vistas panorámicas.
- g) Número de pisos / niveles
- h) Retiros
- i) Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
- j) Áreas mínimas de habitabilidad: Determina el tamaño mínimo de cada unidad habitacional (por ejemplo, un apartamento) y los espacios comunes (salas, cocinas, baños).
- k) Densidad expresada en habitantes por hectáreas o en área mínima de las unidades que conformarán la edificación.
- l) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos
- m) Áreas de riesgo o de protección que pudieran afectarlo.
- n) Condiciones particulares.

**Art. 24.- De las clasificaciones de edificaciones.** - Se refieren a los diferentes tipos de construcciones o edificios, según su uso, función, tamaño, y características técnicas. Estas clasificaciones permiten organizar el diseño y la regulación de las edificaciones para cumplir con requisitos específicos en cuanto a seguridad, accesibilidad, y eficiencia. En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican de la siguiente manera:

**24.1.- Edificaciones con retiros.** - son aquellas construcciones que, por normativa urbanística o diseño, deben dejar una distancia mínima entre sus paredes y los linderos del terreno (los límites de la propiedad), o entre el edificio y otras estructuras adyacentes. Estos retiros pueden ser horizontales (en los límites del terreno) o verticales (en la altura del edificio).

Se admiten lotes medianeros y esquineros, con la obligatoriedad de que los retiros se midan desde el lindero hacia el inicio de la construcción (medida libre interior). Estas edificaciones se desarrollarán según las siguientes disposiciones:

- a) **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. Deben contar con retiros frontales, posteriores y laterales, conforme a las especificaciones detalladas en el Anexo No. 7.
- b) **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.

**24.2.- Edificaciones tipo torre.** - Son construcciones que se caracterizan por su altura significativa y su forma vertical. Estas estructuras suelen tener varios pisos o niveles, y están diseñadas para aprovechar la capacidad de crecimiento en altura en lugar de expandirse horizontalmente. Las torres son una forma de edificación común en áreas urbanas de alta densidad, donde el espacio es limitado y se requiere un uso más eficiente del terreno.

Las edificaciones tipo torre aprovechan la distribución vertical para concentrar varios usos o funciones en distintos pisos. En una misma torre pueden coexistir apartamentos residenciales, oficinas, comercios, o incluso instalaciones recreativas o de servicios.

Las edificaciones de este tipo estarán permitidas exclusivamente en las zonas establecidas por el PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS Y ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN,

según las disposiciones particulares de las subzonas que permitan esta tipología constructiva.

### **24.3. Estándares arquitectónicos:**

#### **a. Descripción general:**

- Se consideran fachadas principales y deberán ser tratadas como tal, todas aquellas que den a las vías, las fachadas laterales se consideran como secundarias.
- Se obliga el uso de diseños según se especificará en el Reglamento Interno de cada Urbanización, en el caso de proyectos urbanísticos tipo residencial,
- Se permite la construcción de una planta adicional en viviendas multifamiliares (condominio) como terraza habitable hasta de un 100% del área.
- Se usarán colores monocromáticos, no se permitirá el uso de la paleta de tonos pasteles y/o colores primarios.

#### **b. Vanos y ventanas:**

- Todos los vanos deberán formar figuras cuadriláteras, cuyos lados formen ángulos rectos (es decir de 90°) y tengan una de sus caras paralela a la horizontal del suelo.
- Los vanos (ventanas) de vidrio que presenten aberturas expuestas hacia cualquiera de las fachadas deberán cumplir con un retiro mínimo de 4.00 metros para ser de vidrio claro, caso contrario, se deberá prever medidas de diseños en ventadas con antepecho de 1.80 m o ventanas fijas con vidrios arenados para impedir el registro de vista.
- Las ventanas de vidrio ubicadas en cualquiera de los solares multifamiliares, tanto para las plantas altas y sus plantas bajas, solo podrán ser de color: a) vidrio sin color, b) vidrio gris claro.

#### **c. Cerramientos:**

La división entre lotes de un proyecto de urbanización sea de tipo comercial o residencial debe realizarse por medio de materiales sólidos que impidan la visibilidad

entre inmuebles. En ningún caso se podrá colocar cerramientos en la parte frontal del solar.

- Los cerramientos laterales y posteriores serán de bloque o ladrillo, por lo menos revocado y pintado. Estos cerramientos no podrán ser mayores a 3 metros de altura contados a partir del nivel de la acera y deberán empezar respetando los retiros frontales de la vivienda. Las paredes de cierre entre los cerramientos laterales y la edificación estarán retiradas como mínimo 60 centímetros de la línea frontal de la construcción.
- Los lotes particulares que tienen un parque (área verde) como uno de sus linderos, no pueden construir un acceso directo (puerta de ingreso) al mismo.

**d. Garajes:**

- En los solares / lotes residenciales las rampas en las aceras para el acceso a los garajes de las viviendas serán de 5.00 metros de ancho con el mismo material empleada en la acera.
- En los solares / lotes residenciales los garajes podrán tener una altura máxima de 4.00 metros, medida desde la cota de la acera hasta el punto más alto de la estructura del garaje.
- En los solares / lotes residenciales los accesos a los garajes de las unidades de vivienda deberán tener un ancho mínimo de 5.00 metros. Dichos accesos deben estar contruidos con el mismo material empleado en la acera, garantizando uniformidad y estética en el entorno urbano.
- En los solares / lotes residenciales se permitirá el uso del retiro lateral del garaje para la construcción de cuartos de bombas, cuartos mecánicos, baños de servicio y bodegas, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - \* La construcción no debe superar una altura de 2.80 metros.
  - \* Debe estar retirada al menos 2.50 metros del lindero frontal.
  - \* Debe contar con una doble pared hacia el lindero lateral.



**e. Piscinas y/o hidromasajes:**

- En los solares / lotes residenciales las piscinas y/o hidromasajes deberán respetar un retiro mínimo de 1.50 metros.

Sin embargo, podrán adosarse siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- \* Deben contar con un borde de al menos 0.70 metros de ancho.
  - \* Los propietarios serán responsables de que la piscina y/o hidromasaje no afecte, de ninguna forma, ni a los cerramientos ni a las propiedades vecinas.
- Para garantizar el cumplimiento de estas condiciones, los propietarios deberán presentar el soporte técnico correspondiente, incluyendo planos estructurales y de instalaciones de la piscina y/o hidromasaje, que sustenten el sistema constructivo y aseguren la no afectación a las estructuras vecinas.

**f. Obras Menores:**

- En los solares / lotes residenciales y comerciales las especificaciones y regulaciones para las construcciones, modificaciones o ampliaciones, descritas como obra menor se especificarán en el Reglamento Interno de cada Urbanización, teniendo en consideración que no podrán estar adosadas a los cerramientos perimetrales bajo ningún concepto, respetando en todo momento un retiro mínimo a este de 1.00 metro.

**24.4. Componentes urbanísticos:** Son los elementos que vinculan la construcción con el entorno urbano y garantizan su funcionalidad, integración y sostenibilidad dentro de la trama urbana. Estos componentes pueden clasificarse en varias categorías:

**a. Componentes Lotes Mixtos Comerciales****Ubicación del Edificio:**

- Los edificios comerciales serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.

- Los edificios comerciales tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías públicas.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y sean visibles desde las calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.
- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

#### **Ubicación del Estacionamiento:**

- Los parqueos serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno. El ancho de ingreso al área de parqueos subterráneos no podrá ser menor de 7.00 metros libres.
- El ancho de ingreso al área de parqueos no podrá ser menor de 7.00 m y su fondo no menor de 6.00 m.
- Los parqueos deberán cumplir con un mínimo de 2.50 m x 5.00 m incluye los destinados a adultos mayores o mujeres con embarazo avanzado; y 3.70 m x 5.00 m para discapacitados, estos considerando una franja de transferencia y movilidad de un ancho no menor a 1.20 metros
- El cálculo de los parqueos se realizará según el Anexo. #8
- Se deberá considerar un 2% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para personas con movilidad reducida, adultos mayores, y mujeres con embarazo avanzado.
- Se deberá considerar por cada 25 parqueos uno adicional para adultos mayores, o mujeres con embarazo avanzado.

#### **b. Componentes Lotes Multifamiliares**

##### **Ubicación del Edificio:**

- Los edificios multifamiliares serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.
- Los edificios multifamiliares tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías vehiculares.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y sean visibles desde las calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.

- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

**Ubicación del Estacionamiento:**

- Los parqueos para el uso de los edificios multifamiliares serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno.
- Se deberá considerar un 25% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para visitantes.
- El cálculo de los parqueos se realizará según el Anexo. #8

**c. Componentes Lotes de uso equipamiento urbano**

**Ubicación del Edificio de Equipamiento:**

- Los edificios de equipamiento urbano serán colocados en el lote respetando las áreas delimitadas por los retiros según la normativa local.
- Las fachadas principales deberán orientarse hacia las vías públicas principales, garantizando accesibilidad y visibilidad del equipamiento.
- Los muros que sean visibles desde las calles, áreas verdes o cuerpos de agua serán tratados como fachadas y deberán integrar acabados acordes al diseño urbano.
- En terrenos con múltiples frentes (vías públicas, áreas verdes o cuerpos de agua), el edificio deberá contar con fachadas hacia todos los frentes para armonizar con el entorno.

**Ubicación del Estacionamiento:**

- Los estacionamientos para el equipamiento urbano serán diseñados dentro del lote, ya sea en superficie, subterráneos o en niveles superiores, dependiendo del diseño arquitectónico y las regulaciones vigentes.
- En caso de estacionamientos subterráneos, se podrá ocupar hasta el 100% del área del terreno bajo nivel.

- Se deberá prever un porcentaje adicional del 25% del total de estacionamientos para uso de visitantes, según la naturaleza del equipamiento (educativo, salud, cultural, etc.).
- El cálculo de los espacios de estacionamiento deberá realizarse según las especificaciones del reglamento local o el Anexo correspondiente.
- Los accesos a los estacionamientos deberán estar diseñados para minimizar el impacto en la movilidad circundante.

**Relación con el entorno urbano:**

- Los lotes de equipamiento urbano deberán tener un fácil acceso desde las vías principales y garantizar la conectividad con el transporte público.
- Deberán respetar las restricciones de uso de suelo y normativas de zonificación aplicables al área.
- Se considerarán áreas verdes o espacios abiertos dentro del lote para contribuir a la integración con el paisaje urbano y mejorar la calidad ambiental del entorno.

### **Sección Tercera**

#### **De las Condiciones de Edificabilidad**

**Art. 25.- Indicadores fundamentales.** - Son parámetros o variables que determinan la capacidad de construcción o el tipo de edificación permitido en un terreno específico dentro de un plan urbanístico o de zonificación. Estos indicadores están relacionados con las características del suelo, las normativas locales y el tipo de uso del terreno y son esenciales para garantizar un desarrollo ordenado y equilibrado de las ciudades, asegurando la sostenibilidad, la calidad de vida y el cumplimiento de las normativas de seguridad y medioambiente.

Están constituidos por la Densidad Neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles (Ver Anexo No.7).

Se deja establecido que los indicadores de altura y retiros no restringirán la aplicación de los indicadores fundamentales.

**Art. 26.- Indicadores de edificabilidad.** - Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro Normas de Edificación, (Anexo No. 7) e inherente a este Plan Maestro y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores.

**26.1.- Densidad poblacional.** - Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.

**26.2.- Intensidad de edificación:**

- a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote; y,
- b) 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 (sótanos y semisótanos), ni las destinadas a estacionamientos.

**26.3.- Altura de la edificación.** – Se refiere a la distancia vertical desde la base de un edificio hasta su punto más alto, que puede ser el techo, la azotea, o cualquier otro elemento estructural que marque el final de la construcción. Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación (Anexo No. 7). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- a) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, helipuertos, cuartos de máquinas, antenas de telecomunicación, etc.
- b) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

**26.4.- Retiros.** - Se refieren a los espacios vacíos o áreas libres que se deben dejar entre una edificación y los límites del terreno, como las fachadas del edificio y las líneas de propiedad; son fundamentales para garantizar la ventilación, iluminación, seguridad, accesibilidad y armonía del entorno urbano. Se deberá considerar lo siguiente:

- a) Retiro Frontal: Es el espacio libre que debe dejarse entre la fachada principal de la edificación y la alineación de la calle o el límite del terreno hacia el frente.
- b) Retiro Lateral: Es el espacio libre que se deja entre las paredes laterales del edificio y los límites laterales del terreno.
- c) Retiro Posterior: Es el espacio libre que se debe dejar en la parte trasera del edificio, entre la pared posterior y el límite del terreno.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza los retiros a considerar se determinarán de acuerdo a lo indicado en Anexo No. 7 Normas de Edificación.

**26.5.- Plazas de estacionamiento.** – Son áreas diseñadas para que los vehículos se estacionen de forma segura y ordenada. Estas se encuentran en espacios públicos o privados, como edificios residenciales, comerciales, industriales o institucionales, y son esenciales para la movilidad urbana, facilitando el acceso a diversos destinos mientras mantienen un flujo ordenado de tráfico.

Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación en función del número de ocupantes de esta y/o superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros de Anexos No. 8.

**Dimensiones mínimas:**

- a) La dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento para vehículos livianos será de 2.50 x 5.00 metros (frente x fondo).

**Ubicación y disposición:**

- a) Para satisfacer los requerimientos de estacionamientos vehiculares, los edificios podrán contar con pisos subterráneos (sótanos y semisótanos), los

cuales podrán ocupar la totalidad de los solares, siempre que no rebasen las líneas de lindero correspondientes.

- b) Adicionalmente, los estacionamientos necesarios podrán ser ubicados en un edificio independiente de parqueos (en otro lote), siempre que dicho edificio contemple los espacios requeridos para su propio funcionamiento.

#### **Parqueos de visitas:**

- a) Del total de espacios de estacionamiento, se deberá adicionar un 25% destinado a parqueos para visitas.

#### **Espacios especiales:**

- a) Por cada 25 estacionamientos de visitantes, se deberá destinar un espacio para uso exclusivo de personas con movilidad reducida en el caso de Lotes unifamiliares y multifamiliares.
- b) Se deberá considerar un 2% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para personas con movilidad reducida en el caso de Lotes Mixtos Comerciales.
- c) La dimensión mínima de estos espacios será de 2.50 x 5.00 metros, con un área de transferencia adicional de 1.20 x 5.00 metros, debidamente señalizada.

## **CAPÍTULO IV**

### **Sección I**

#### **DESARROLLOS URBANÍSTICOS**

**Art. 27.- Definición.** - considérese desarrollo urbanístico todo proceso que tenga por objeto propiciar el uso u ocupación del suelo urbano, a través de la construcción de

obras de infraestructura urbana, edificaciones, o el fraccionamiento de terrenos bajo formas de parcelaciones (lotes, divisiones, subdivisiones, fraccionamiento, particiones, fusión), urbanizaciones, etc.

**Art. 28.- Autorización.** - Todo proceso de desarrollo urbanístico deberá ejecutarse, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, de conformidad con las normas técnicas y procedimientos determinados en las normas y Ordenanzas vigentes relacionadas con la materia.

**Art. 29.- Condiciones para la autorización.** - Previo a la autorización de todo proyecto de desarrollo urbanístico, público o privado, la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana emitirá el respectivo informe técnico de cumplimiento de normas según corresponda.

**Art. 30.- Procedimiento.** - Todo proceso de desarrollo urbanístico deberá respetar el siguiente procedimiento técnico:

1. Aprobación de Anteproyecto urbanístico: es la etapa inicial dentro del desarrollo de un proyecto urbanístico. Consiste en la revisión y validación preliminar, por parte de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, de una propuesta conceptual del desarrollo que se planea realizar en un área determinada. Este proceso asegura que el diseño inicial cumple con las normativas urbanísticas y las regulaciones locales
2. Aprobación de Proyecto Urbanístico, Memorias Técnicas y Obras de Infraestructura: implica la validación formal del diseño completo y definitivo; las memorias técnicas son documentos que justifican y explican en detalle el diseño y las características del proyecto. Estas sirven como soporte técnico y son necesarias para la aprobación del proyecto y las obras de infraestructura incluyen todas las instalaciones y construcciones necesarias para garantizar la funcionalidad del desarrollo urbanístico.



3. **Aprobación de Reglamento Interno:** es un proceso mediante el cual se formaliza y valida un conjunto de normas que regulan la convivencia, el uso de espacios comunes, y las responsabilidades de los integrantes de una comunidad o condominios; además indica los parámetros o condicionantes de edificación que regula las actividades relacionadas con la construcción, remodelación, y mantenimiento de cada una de las unidades de vivienda que forman parte de la urbanización. Este reglamento debe cumplir con las disposiciones legales vigentes y contar con la aprobación de los involucrados o las autoridades correspondientes.
4. **Normas de edificación:** conjunto de disposiciones y parámetros técnicos que regulan el diseño, construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento de edificaciones.
5. **Registro de construcción:** También denominado permiso de construcción, es el documento o instrumento público, mediante el cual se autoriza edificar conforme a las normas establecidas.
6. **Inspecciones finales:** Terminado el proceso de construcción, el propietario, constructor, promotor y/o responsable técnico, deberán notificar de este particular a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana requiriendo la inspección final, adjuntando todos los requisitos pertinentes. Concluida satisfactoriamente la inspección final, lo que incluye la colocación de las áreas verdes, se otorgará certificación de habitabilidad de la edificación, previa al pago de la tasa respectiva.
7. **Recepciones de las obras de infraestructura:** es un procedimiento formal mediante el cual los desarrolladores urbanísticos o los propietarios del proyecto realizan la entrega a las autoridades competentes, quienes están en la potestad de revisar y validar que las obras realizadas cumplan con los requisitos técnicos, normativos y contractuales establecidos. Este proceso garantiza que la infraestructura es funcional, segura y apta para su uso o puesta en operación.

Los requisitos y procedimientos para obtener lo descrito, están en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

**Art. 31.- El fraccionamiento primario.** - Es un término utilizado en el ámbito de la planificación urbana y la parcelación de terrenos para la construcción. Se refiere al primer proceso de división de un terreno grande en varias parcelas más pequeñas con el fin de desarrollarlas o urbanizarlas para usos residenciales, comerciales o industriales.

De esta manera el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN está conformado por macrolotes y/o lotes, los cuales corresponden a los terrenos resultantes del rediseño parcelario establecido en el plan maestro.

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 zonificación 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 este documento y tengan acceso a una calle o vía pública.

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.

**Art. 32.- Afectaciones y sus franjas de protección:** Constituyen elementos naturales o artificiales que, además de servir como hitos estructuradores y para la delimitación de las zonas que contempla el Plan Maestro Sectorial, por su importante utilidad funcional requieren de condiciones especiales de usos de suelo para su preservación y mantenimiento. Tales espacios son:

- a. 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:

- i. En las riberas del Río Babahoyo deberá respetarse una franja de terreno de 15 metros desde la línea de marea más alta. Las franjas de protección de riberas se entienden de propiedad privada y uso comunal. Siempre que sea para uso comunal, en función de su razonable capacidad de carga, se podrán ejecutar, de conformidad con lo dispuesto en el presente PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS Y ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN, obras de mejoramiento, recreación y deportivas, sin dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas. En este caso, el área de esta franja de protección será computable dentro del porcentaje de áreas verdes.
  - ii. En los esteros deberá respetarse una franja de terreno de 5 metros de cada lado, medidos desde el borde superior del estero. Será responsabilidad de las Secretarías Nacionales de Gestión de Riesgos; y la empresa de servicios de agua o su equivalente, en coordinación con los propietarios efectuar el permanente monitoreo, mantenimiento y limpieza de esteros y cuerpos de agua naturales.
- b. Vialidad principal: De conformidad a la planificación vial de El Nuevo Samborondón, se propone una estructura vial que además de sus funciones y características específicas detalladas en el presente documento, consolida la mayoría de las afectaciones antes citadas y además sirve como elemento delimitante y estructurador de zonas y subzonas.

**Art. 33.- Porcentajes de uso de suelo.** - Se refiere a la distribución del terreno de acuerdo con diferentes actividades o funciones urbanísticas permitidas por las autoridades locales. Este concepto se utiliza para definir y regular el uso del suelo en una ciudad o área específica, garantizando que los desarrollos se realicen de acuerdo con un plan de ordenamiento urbano que promueva el crecimiento organizado, la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad.

Los porcentajes de uso de suelo varían según las regulaciones locales y dependen del tipo de zonificación que se aplique a cada área, así como de los objetivos de planificación urbana. Los usos de suelo suelen clasificarse en varias categorías, y cada categoría tiene un porcentaje máximo permitido para evitar el desorden y la saturación de ciertas áreas.

**Art. 34.- Áreas cedidas a la Municipalidad (ACM):** En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, quién solicite la intervención deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, 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.

El titular del predio que recibe la autorización cederá gratuitamente el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del predio en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinado exclusivamente para áreas verdes, al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada en cumplimiento con el Art. 424 del COOTAD. Se exceptúan de este gravamen y esta cesión o entrega, exclusivamente las intervenciones que cumplan las condiciones definidas en el presente instrumento y en la Ley, cuando apliquen.

La entrega y recepción municipal de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio, porcentaje cuya deducción deberá reflejarse en el cálculo de la base imponible de los impuestos a la transferencia en el caso de las áreas vendibles (Art. 424 del COOTAD). Sin embargo, este porcentaje podrá incrementarse conforme al diseño y estudio vial de la urbanización.

**Art. 35.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo:** Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio bajo las prescripciones del presente Plan Maestro Sectorial se atenderá a las siguientes disposiciones:

En los desarrollos urbanísticos tipo residencial 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; 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, 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. El 15% calculado del área útil del terreno a ser urbanizado. en calidad de áreas verdes y comunales como: equipamiento de recreación que incluyan campos de recreación, deportes y zonas verdes, plazas y parques, espacios religiosos y juegos infantiles.
- 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.

De esta manera los porcentajes de uso de suelo permitidos dentro del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN son los siguientes (Ver Anexo 10):

### **Uso residencial**

- a) **Áreas vendibles:** Se destinará una superficie menor o igual al sesenta y cinco por ciento (65%) del total del área útil del lote o macrolote sobre el cual se plantee el proyecto.
- b) **Uso vial:** Las vías vehiculares y/o peatonales, así como la infraestructura vial necesaria para garantizar la conectividad del sector, deberán ocupar el 20% del total del área. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar, residencial, se determinan las variables de vías y aceras como ACM o Áreas Cedidas al Municipio.
- c) **Áreas verdes y cesiones:** Se reservará un 15% del área total para áreas verdes y zonas de protección ambiental, incluyendo los bordes de río y otras áreas comunes de dominio público o privado destinadas al aprovechamiento de los moradores del sector. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar, residencial, se determinan las variables de vías y aceras como ACM o Áreas Cedidas al Municipio.

### **Uso comercial**

- a) **Áreas vendibles:** Se destinará una superficie menor o igual al setenta por ciento (70%) del total del área útil del lote o macrolote sobre el cual se plantee el proyecto.

- b) **Uso vial:** Las vías vehiculares y/o peatonales, así como la infraestructura vial necesaria para garantizar la conectividad del sector, deberán ocupar el 15% del total del área. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar se determina estas variables de vías y aceras no son determinadas ni catalogadas como ACM o Áreas Cedidas al Municipio, considerándose siempre como áreas privativas.
  
- c) **Áreas verdes y cesiones:** Se reservará un 15% del área total para áreas verdes y zonas de protección ambiental, incluyendo los bordes de río y otras áreas comunes de dominio público o privado destinadas al aprovechamiento de los moradores del sector. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar se determina estas variables de vías y aceras no son determinadas ni catalogadas como ACM o Áreas Cedidas al Municipio, considerándose siempre como áreas privativas.

**Art. 36.- Zona de equipamiento o Zonas de servicio.** - 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.

**Art. 37.- Desarrollo por etapas.** - Es un enfoque de planificación y ejecución utilizado en la construcción de proyectos urbanos, residenciales, comerciales o industriales. En este proceso, un proyecto grande y complejo se divide en varias fases o etapas, cada una de las cuales se completa antes de pasar a la siguiente. Esto permite gestionar mejor los recursos, distribuir el riesgo, y facilitar el control de la calidad y el cumplimiento de los plazos.

Las obras de urbanización e infraestructura, así como los usos de suelo y equipamientos, podrán implementarse de manera independiente o por etapas, con el objetivo de alcanzar gradualmente la urbanización completa del sector. En este proceso, se deberá asegurar la integración funcional, arquitectónica y jurídica de las áreas verdes, espacios de esparcimiento, vialidad, servicios comunales, y en especial los edificios de salud que se vayan construyendo, garantizando que todos estos componentes conformen un solo sector urbano cohesivo.

Para tal fin, los porcentajes mencionados en el Art. 34 deberán aplicarse a la totalidad del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, con la posibilidad de que cada etapa ajuste estos porcentajes o implemente uno solo de los usos de suelo establecidos, hasta cumplir con los requisitos establecidos al finalizar el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de la última etapa.

**Art. 38.- Obtención del porcentaje.** - Los porcentajes establecidos se calcularán con relación al área total de cada lote o Macrolote que forma parte del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN. En el caso de que una o varias vías pertenecientes a la estructura vial general atraviesen total o parcialmente el área a urbanizar, dicha área afectada será considerada dentro de los porcentajes señalados en los artículos anteriores. Esto se aplicará independientemente de si la obra es ejecutada total o parcialmente por el promotor y/o urbanizador, o por cualquier institución pública, ya sea directamente, por delegación, concesión u otro medio.

**Art. 39.- Áreas verdes.** - Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo con los diseños aprobados y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse. De igual forma, se deberá proveer las instalaciones necesarias para el mantenimiento. Hasta que no sea entregada totalmente por el Promotor el proyecto inmobiliario, el mantenimiento de las áreas verdes correrá por la cuenta del Promotor.



**Art. 40.- Áreas vendibles.** - Las áreas residenciales, comerciales y/o de servicios vendibles están constituidas por los lotes urbanizados que forman parte de los desarrollos urbanísticos establecidos en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, incluyendo aquellos que, conforme a las regulaciones del plan y las normativas de las subzonas residenciales y comerciales, puedan ser incorporados posteriormente al proceso de urbanización y desarrollo del sector.

**Art. 41.- Espacios recreativos o contemplativos.** – Los espacios recreativos o contemplativos son áreas diseñadas dentro de entornos urbanos, rurales o naturales que buscan ofrecer a las personas un lugar para el esparcimiento, la relajación o el contacto con la naturaleza. Estos espacios tienen como objetivo principal mejorar la calidad de vida de los usuarios al proporcionar lugares de descanso, disfrute y conexión con el entorno, favoreciendo tanto la actividad física como el bienestar mental y emocional.

Los espacios recreativos o contemplativos podrán ser de propiedad privada y en este evento, serán considerados como parte del porcentaje del área comunal vendible.

Se consideran como espacios recreativos o contemplativos lo siguiente:

**a) Espacios recreativos:**

- Zonas deportivas: Canchas de fútbol, baloncesto, tenis, áreas para patinaje, pistas para correr o caminar
- Áreas de juegos infantiles: Parques con columpios, toboganes, estructuras para escalar, etc.
- Áreas de picnic y descanso: Espacios con mesas, bancos y áreas de césped donde las personas pueden socializar, comer al aire libre o descansar.
- Caminos o senderos: Para caminar, correr, montar en bicicleta o disfrutar del paisaje.
- Equipamiento para actividades: Espacio para actividades físicas al aire libre, mesas de ping pong, pistas de tenis o golf, entre otros.

**b) Espacios contemplativos:**

- Jardines o plazas tranquilas: Áreas de vegetación, flores, estanques, caminos peatonales, y bancos, donde las personas pueden relajarse y disfrutar de la vista.
- Áreas con agua: Fuentes, estanques, lagos o ríos artificiales que fomentan un ambiente de calma y serenidad.
- Miradores o terrazas: Espacios elevados que ofrecen vistas panorámicas de paisajes naturales, urbanos o rurales.
- Zonas de meditación o contemplación: Áreas tranquilas, a menudo rodeadas de naturaleza, que fomentan la relajación y la reflexión personal.

**Art. 42.- La vialidad secundaria.** - Se refiere a las calles, avenidas o caminos que forman parte de la red de transporte dentro de un área urbana o rural, pero que tienen una importancia y un tráfico menor en comparación con las vías primarias, como las arterias principales o avenidas principales.

Las vías secundarias, que corresponden a las vías interiores de los desarrollos urbanísticos dentro del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, podrán ser tanto vehiculares como peatonales. La dimensión de su sección será determinada en función de los requerimientos de la demanda de tráfico a la que estarán sometidas.

En el diseño de estas vías se deberá contemplar la separación adecuada de las calzadas y la protección del tráfico peatonal, asegurando la seguridad y accesibilidad en las zonas residenciales y comerciales. (Ver Anexo No. 9).

## **Sección Segunda**

### **De la infraestructura**

**Art. 43.- La infraestructura.** - Se refiere al conjunto de elementos y sistemas fundamentales que permiten el funcionamiento y desarrollo de una sociedad, una economía o un entorno urbano. Está constituida por las instalaciones físicas y las

redes que facilitan los servicios básicos, el transporte, la comunicación, la energía y otros aspectos esenciales para el bienestar y el progreso de la población.

Para hacer posible la implementación urbanística en los macrolotes y/o lotes del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, será necesario que estos cuenten con las siguientes obras de infraestructura básica, las cuales deberán ser inspeccionadas y aprobadas por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón antes de la entrega final:

- a) El sistema eléctrico.
- b) Las redes de voz, datos y/o de comunicación, o el sistema alternativo que permita el servicio correspondiente.
- c) El sistema de agua potable y/o planta de tratamiento de agua potable (agua de pozo).
- d) La canalización de las aguas pluviales.
- e) El tratamiento de aguas servidas.
- f) Estudio geotécnico de los terrenos.

**Art. 44.- De las obras de infraestructura.** - Los desarrollos urbanísticos a promoverse y ejecutarse en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN deberán cumplir con las disposiciones técnicas requeridas por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón para cada caso, las cuales incluyen, pero no se limitan a, las siguientes:

- a) **Del sistema eléctrico:** El proyecto de provisión y distribución de energía eléctrica, así como la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- b) **De las redes de voz y datos:** El proyecto de provisión de redes, con la ubicación de las acometidas respectivas, será aprobado por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente. Se podrá también presentar sistemas que no requieran redes, debiendo prever los espacios respectivos.

- c) **Del abastecimiento de agua potable:** El establecimiento del caudal de agua potable requerido para los desarrollos residenciales, comerciales, recreativos y de servicios, así como otras consideraciones técnicas, serán aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador del servicio. Asimismo, se podrán admitir plantas de tratamiento para agua potable, utilizando fuentes de agua subterránea.
- d) **Del drenaje de aguas lluvias:** Cada desarrollo urbanístico deberá contar con un sistema interno e independiente de drenaje de aguas lluvias, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en los diseños aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- e) **De las aguas servidas:** Cada desarrollo urbanístico deberá conectarse a un sistema interno o externo de recolección de aguas servidas, las cuales deberán recibir tratamiento adecuado antes de su evacuación al río o su reutilización. Los diseños deberán estar sustentados y refrendados por un ingeniero especialista responsable. Los procedimientos técnicos deberán ajustarse a las disposiciones impartidas por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- f) **Del estudio geotécnico:** Cada desarrollo urbanístico y/o edificio deberá realizar un estudio geotécnico, el cual incluirá información sobre la verificación de campo, los registros de perforación, y las condiciones de cimentación recomendadas para cada caso. Este informe deberá contar con las firmas de responsabilidad civil y ser validado por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón.

**Art. 45.- Aprobación y dominio de las vías.** A la aprobación del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, así como también a la aprobación de los fraccionamientos que generen vías o de cada uno de los desarrollos urbanísticos, las vías se considerarán bienes de dominio público, salvo en los casos en los que constituyan áreas comunes o de circulación dentro de un régimen de propiedad horizontal o sean consideradas

caminos privados, conforme a la legislación aplicable, incluyendo la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y del Transporte Terrestre y su reglamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Los desarrollos en materia residencial, comercial, recreacional, y de servicios, así como otros usos admitidos en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, deberán presentar junto con el proyecto respectivo un Reglamento Interno, que no podrá contradecir lo establecido en esta Ordenanza. Este reglamento deberá referirse a aspectos específicos sobre el uso del suelo, las edificaciones y demás condiciones urbanísticas de cada subzona.

**SEGUNDA.** - Las disposiciones de esta ordenanza, por su el carácter especial y específica, prevalecerán sobre aquellas generales contenidas en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia.

**TERCERA.** - En virtud de lo dispuesto en la presente Ordenanza, se establece que cualquier normativa no contemplada de manera específica en el cuerpo de la misma será sujeta a lo dispuesto en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia, la cual regirá supletoriamente en aquellos aspectos no regulados en el presente texto. En consecuencia, se faculta la aplicación de las disposiciones contenidas en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia,

en la medida en que sean pertinentes y no contradigan lo dispuesto en la presente Ordenanza.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN constituyen el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento y urbanización bajo las cuales se llevarán a cabo todos los proyectos de desarrollo en la zona, incluyendo las subzonas residenciales, comerciales, recreativas, y de servicios.

**SEGUNDA.** - Para su ordenamiento territorial, el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN han sido dividido en diversas zonas y subzonas, como las residenciales, comerciales, recreativas, dentro de las cuales se desarrollarán las edificaciones y usos del suelo de acuerdo con sus características y objetivos específicos. Estas áreas deben mantener un equilibrio funcional y ambiental, favoreciendo el desarrollo urbano sostenible.

**TERCERA.** - El Plan Maestro de Desarrollo Urbanístico de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN tiene como objetivo la implementación de proyectos de edificaciones para viviendas, comercio, recreación, salud y servicios, dentro de un plazo no menor a 25 años, distribuidos en tantas etapas como el mercado inmobiliario local permita, permitiendo iniciar el primer proyecto hasta 5 años posterior a la implementación del plan para la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y 10 años para la Zona Mixta Isla BENJAMÍN.

**CUARTA.** - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN ofrecen un marco físico-espacial para el desarrollo de proyectos integrales, en el que se garantizarán condiciones ambientales adecuadas, solucionando los requerimientos de salud, comercio, recreación y

servicios con calidad, seguridad y comodidad, y fomentando un entorno natural y sostenible.

**QUINTA.** - Las políticas y normativas ambientales municipales se ajustarán a la Ordenanza Municipal correspondiente y deben alinearse con las políticas nacionales de protección ambiental.

**SEXTA.** - Forman parte integral de este Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN todos los anexos mencionados en los artículos previos.

**SÉPTIMA.** - Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón podrá delegar a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón la interpretación y aplicación de los textos descritos en este Plan Maestro, conforme sea necesario.

**OCTAVA.- Vigencia.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del pleno del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional [www. samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, en el Registro Oficial, al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Dada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón a los once días del mes de abril del año dos mil veinticinco.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak, Mgtr.  
**ALCALDE DE LA CIUDAD  
SAMBORONDÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón, en las sesiones ordinarias **13/2025** y **14/2025** realizadas los días **03 de abril de 2025** y **11 de abril de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, abril 11 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

### **SECRETARIA MUNICIPAL.-**

Que, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, abril 16 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

### **ALCALDIA 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, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal, y ordeno su



PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial.-  
**Samborondón, abril 23 de 2025.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak, Mgtr.  
**ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN**

**SECRETARIA MUNICIPAL.-**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, Registro Oficial, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Mgtr., Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.-**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**CAPÍTULO VI: ANEXOS**

**Anexo No. 1 y Anexo No. 1.1**

Plano del Polígono de Intervención Territorial

**Anexo No. 2 y Anexo No. 2.1**

Plano de subzonas: mapa de zonificación

**Anexo No. 3 y Anexo No. 3.1**

Plano del levantamiento topográfico

**Anexo No. 4 y Anexo No. 4.1**

Levantamiento planimétrico Ortofoto

Ortofoto Isla BENJAMÍN

**Anexo No. 5**

Características de las subzonas

**Anexo No. 6**

Compatibilidad de usos específicos

**Anexo No. 7**

Normas de edificación

**Anexo No. 8**

Norma de estacionamientos

**Anexo No. 9, Anexo No. 9.1, Anexo No. 9.2, Anexo No. 9.3, Anexo No. 9.4, Anexo No. 9.5, Anexo No. 9.6, Anexo No.**

**9.7 y Anexo No. 9.8.**

Implantación Vial 6

Diseño Vía Central Isla LAS GARZAS

Diseño Vía Central Isla LAS GARZAS

Diseño Vía Central Isla Creta

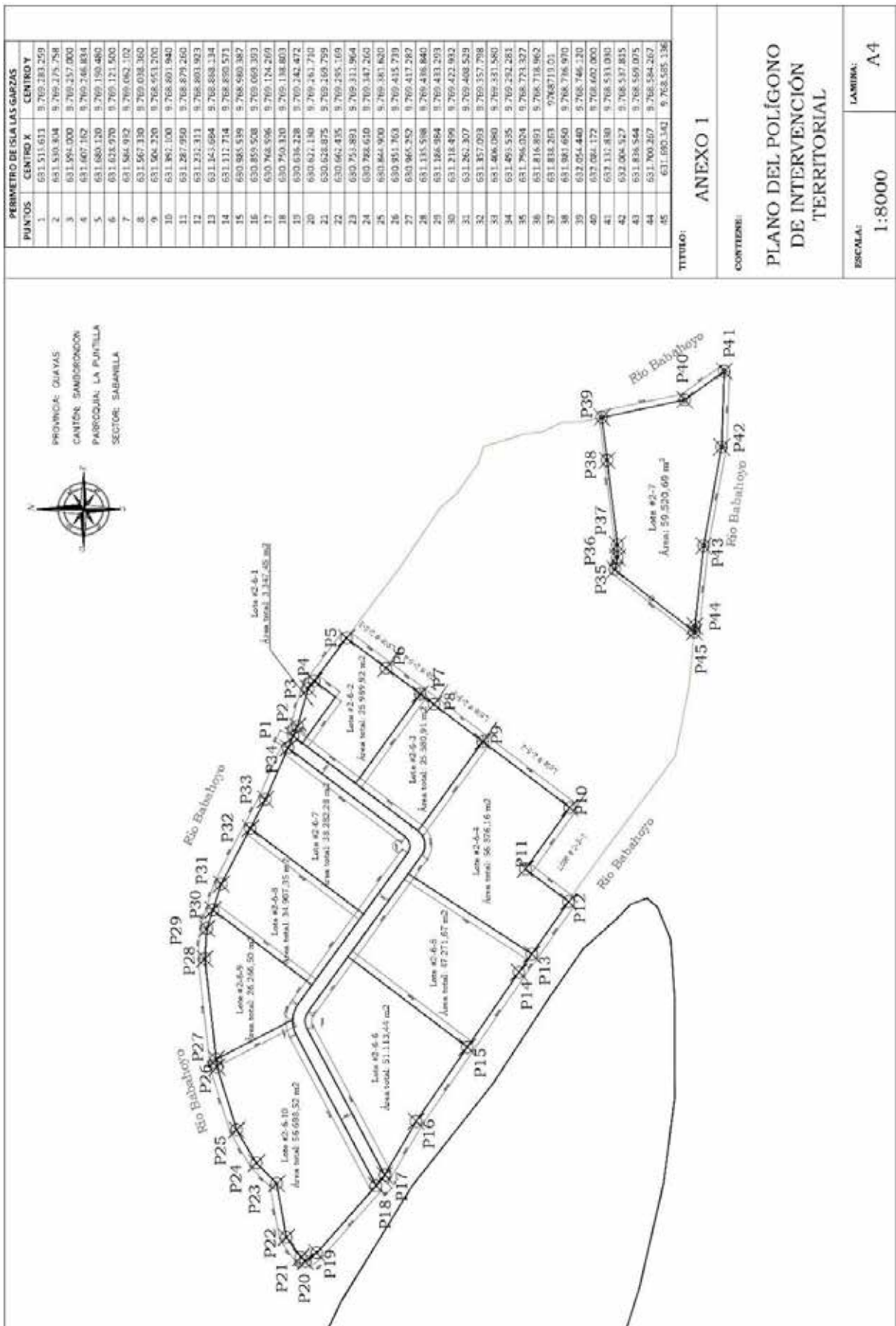
Diseño Vía Central Isla BENJAMÍN

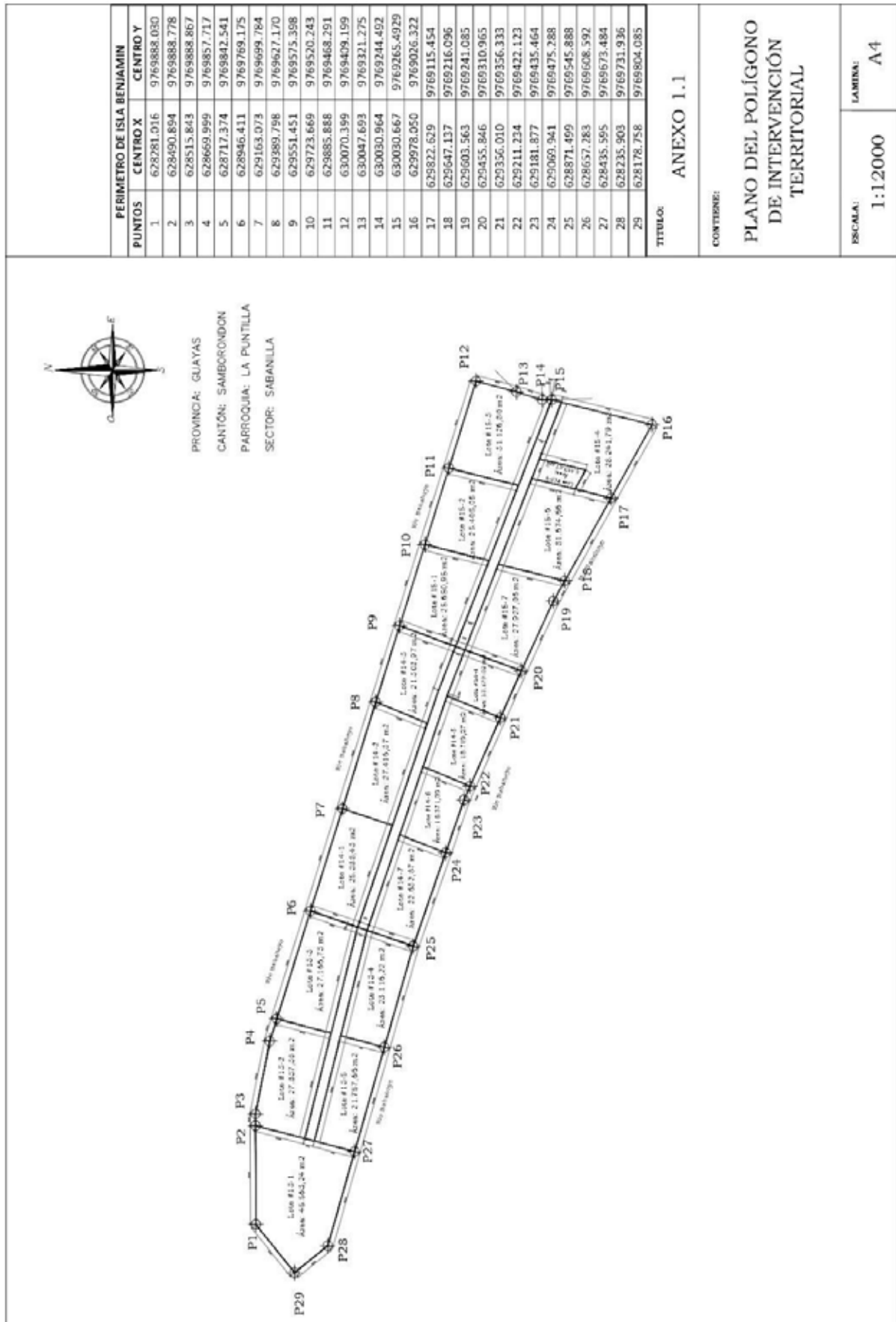
Diseño Vía Central Isla BENJAMÍN

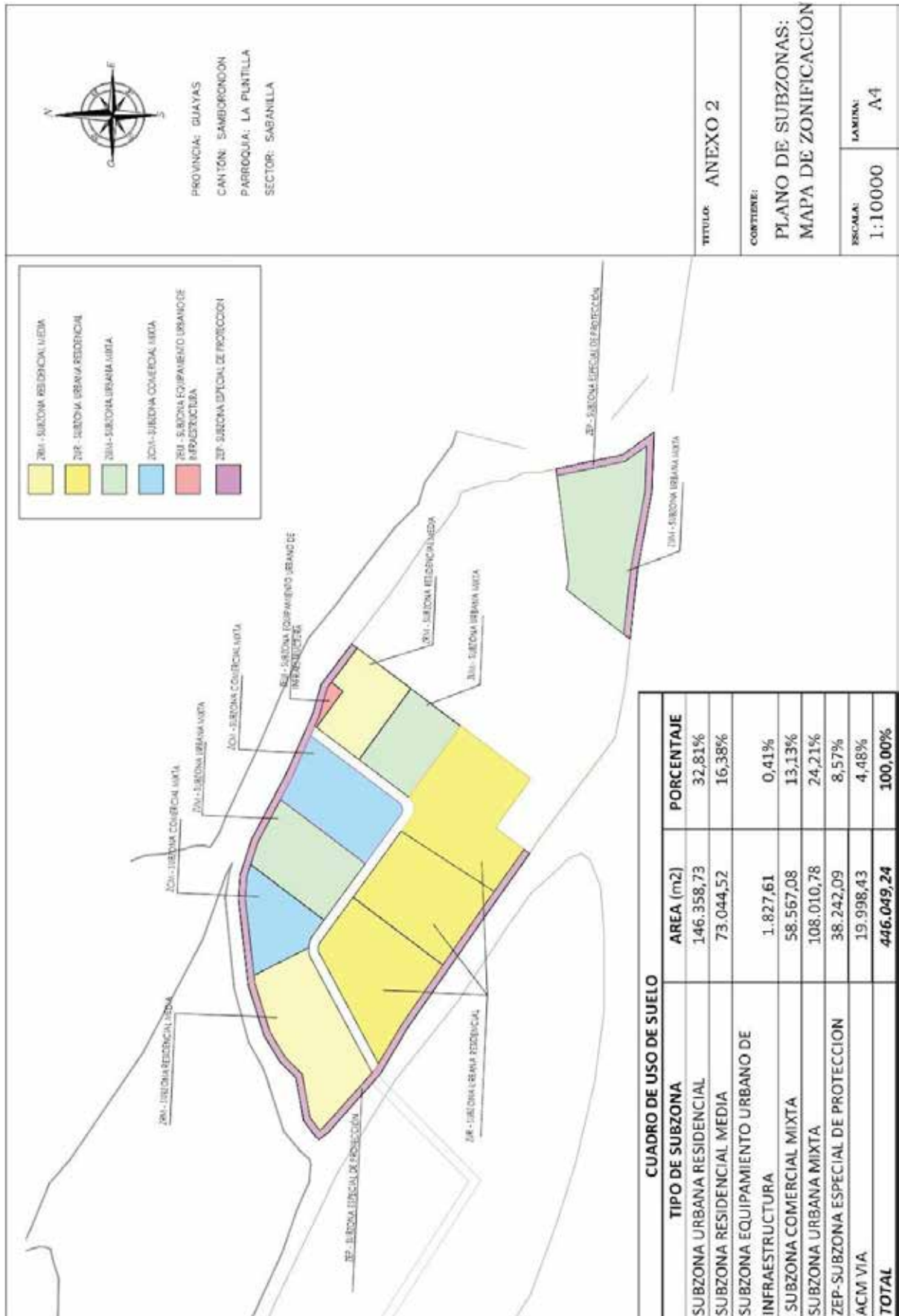
Detalles

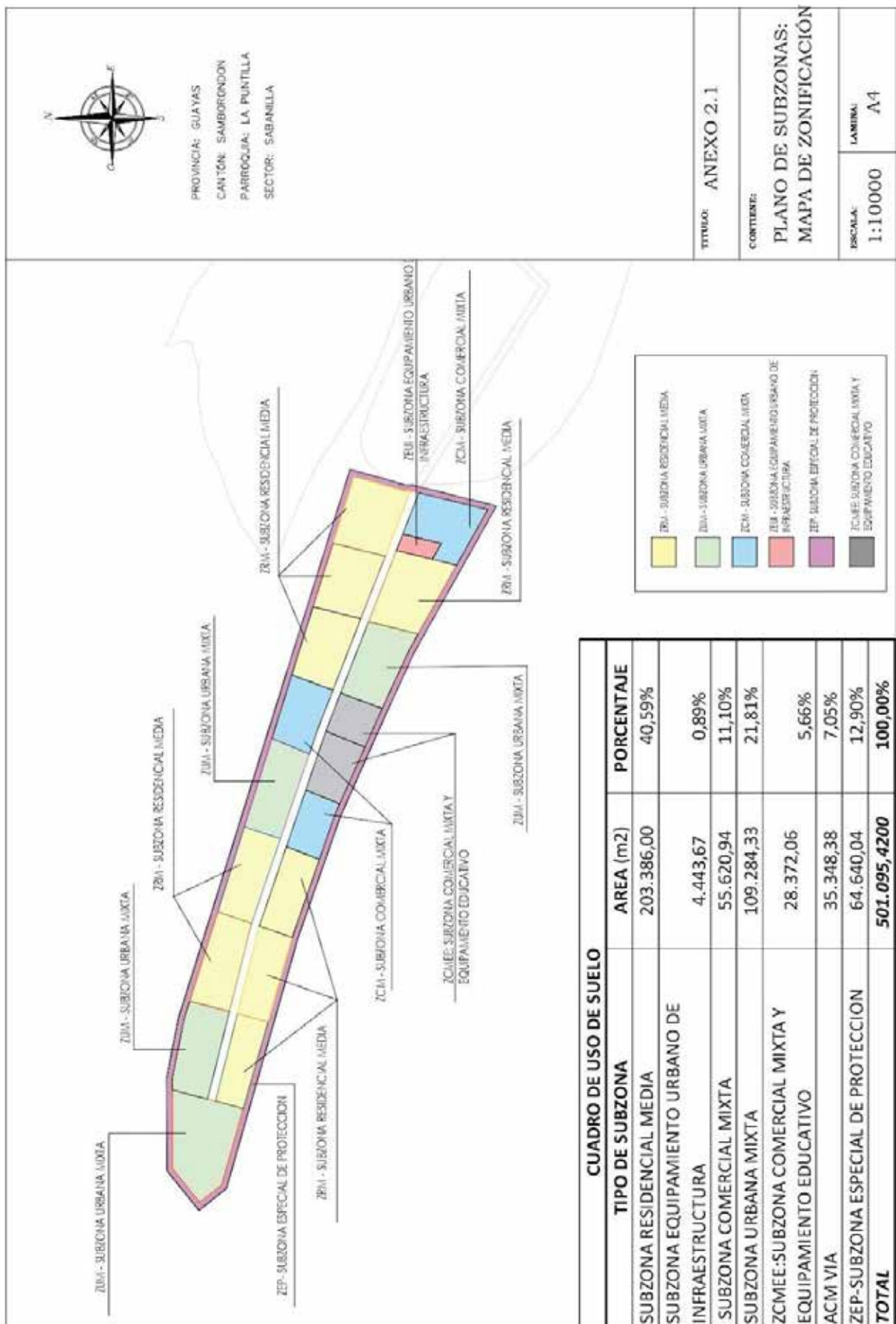
Análisis de Movilidad

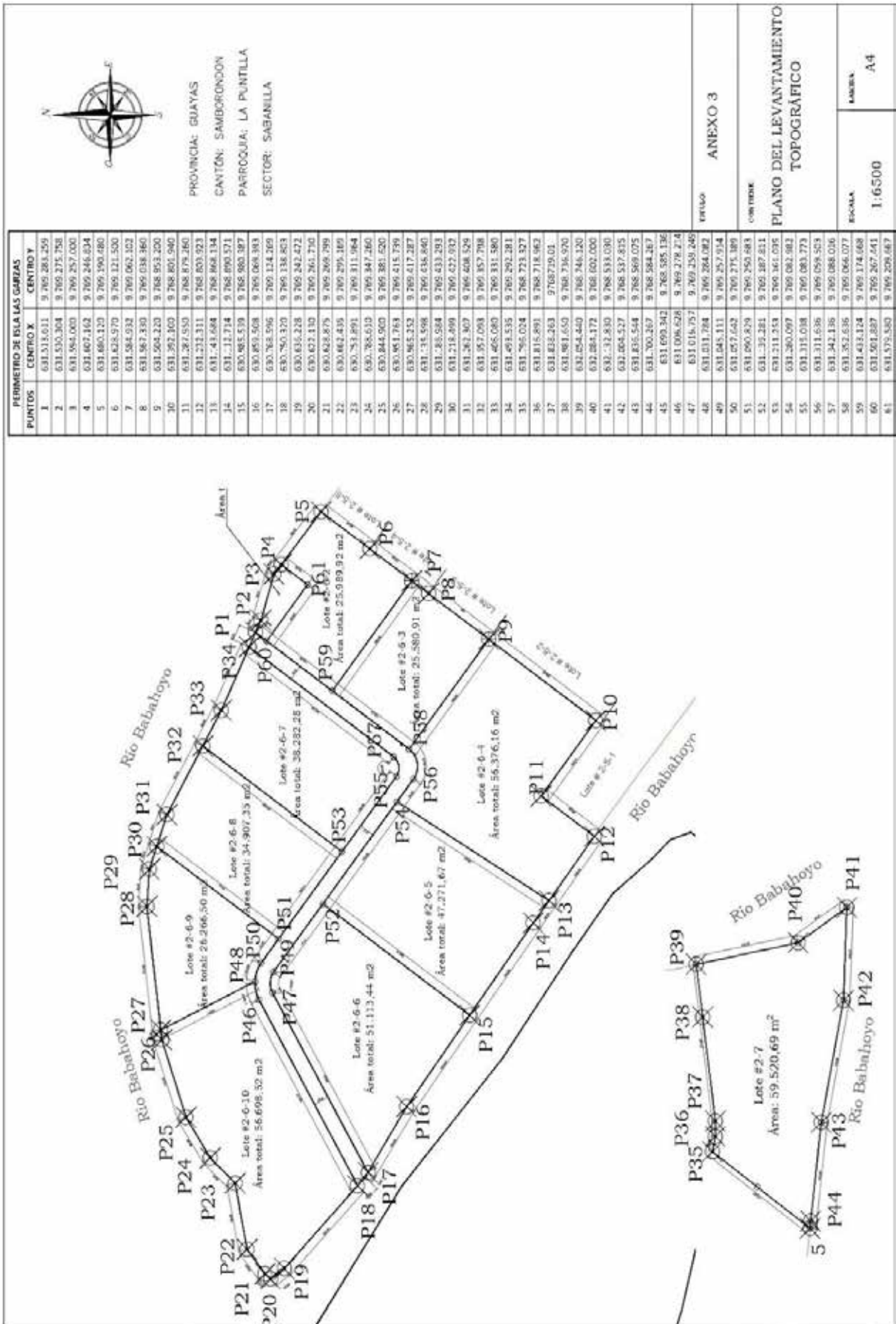








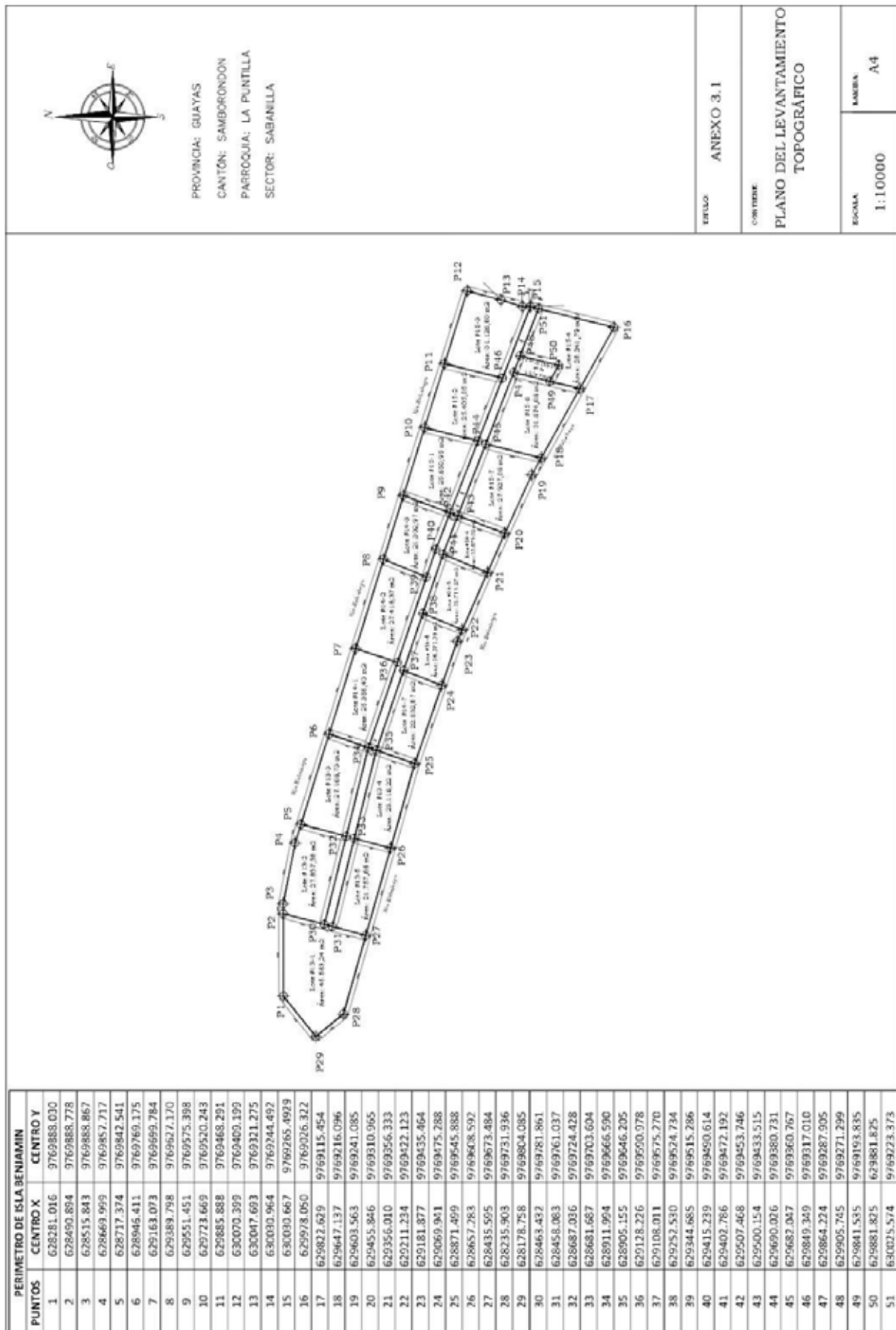




PERIMETRO DE ISLA LAS GARZAS		
PUNTOS	CENTRO X	CENTRO Y
1	631.513.011	9.769.283.259
2	631.530.304	9.769.275.758
3	631.984.000	9.769.257.000
4	631.607.162	9.769.246.034
5	631.680.120	9.769.190.480
6	631.628.970	9.769.121.500
7	631.584.932	9.769.062.102
8	631.961.330	9.769.038.360
9	631.504.220	9.769.953.200
10	631.951.800	9.769.800.940
11	631.281.950	9.768.879.260
12	631.213.311	9.768.803.923
13	631.41.688	9.768.868.134
14	631.11.714	9.768.890.371
15	630.985.539	9.768.983.397
16	630.859.508	9.769.088.383
17	630.788.596	9.769.134.169
18	630.760.320	9.769.138.853
19	630.630.228	9.769.242.472
20	630.622.130	9.769.261.790
21	630.628.879	9.769.269.799
22	630.662.435	9.769.295.169
23	630.751.891	9.769.311.984
24	630.785.610	9.769.347.260
25	630.844.900	9.769.381.620
26	630.951.763	9.769.415.739
27	630.965.352	9.769.417.287
28	631.15.568	9.769.636.860
29	631.283.584	9.769.633.293
30	631.218.999	9.769.622.932
31	631.261.307	9.769.608.529
32	631.957.093	9.769.857.798
33	631.465.080	9.769.831.580
34	631.691.535	9.769.292.281
35	631.795.024	9.768.723.327
36	631.815.891	9.768.718.962
37	631.632.263	9.768.719.011
38	631.981.650	9.768.736.920
39	631.054.440	9.768.746.120
40	631.084.172	9.768.602.000
41	631.31.830	9.768.533.030
42	631.004.527	9.768.537.815
43	631.635.544	9.768.569.075
44	631.700.267	9.768.584.267
45	631.099.342	9.768.585.136
46	631.006.628	9.769.278.274
47	631.016.757	9.769.259.269
48	631.011.704	9.769.264.062
49	631.045.111	9.769.251.934
50	631.057.662	9.769.275.389
51	631.090.879	9.769.290.683
52	631.35.281	9.769.387.811
53	631.211.253	9.769.361.035
54	631.260.097	9.769.082.982
55	631.311.038	9.769.083.773
56	631.311.658	9.769.059.503
57	631.342.138	9.769.088.036
58	631.352.636	9.769.066.077
59	631.433.124	9.769.174.668
60	631.261.887	9.769.267.441
61	631.575.580	9.769.209.667

PROVINCIA: GUAYAS  
 CANTÓN: SAMBORDON  
 PARROQUIA: LA PUNILLA  
 SECTOR: SAGANILLA

PROYECTO: ANEXO 3  
 TÍTULO: ANEXO 3  
 PLANO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO  
 ESCALA: 1:6500  
 LÁMINA: A4



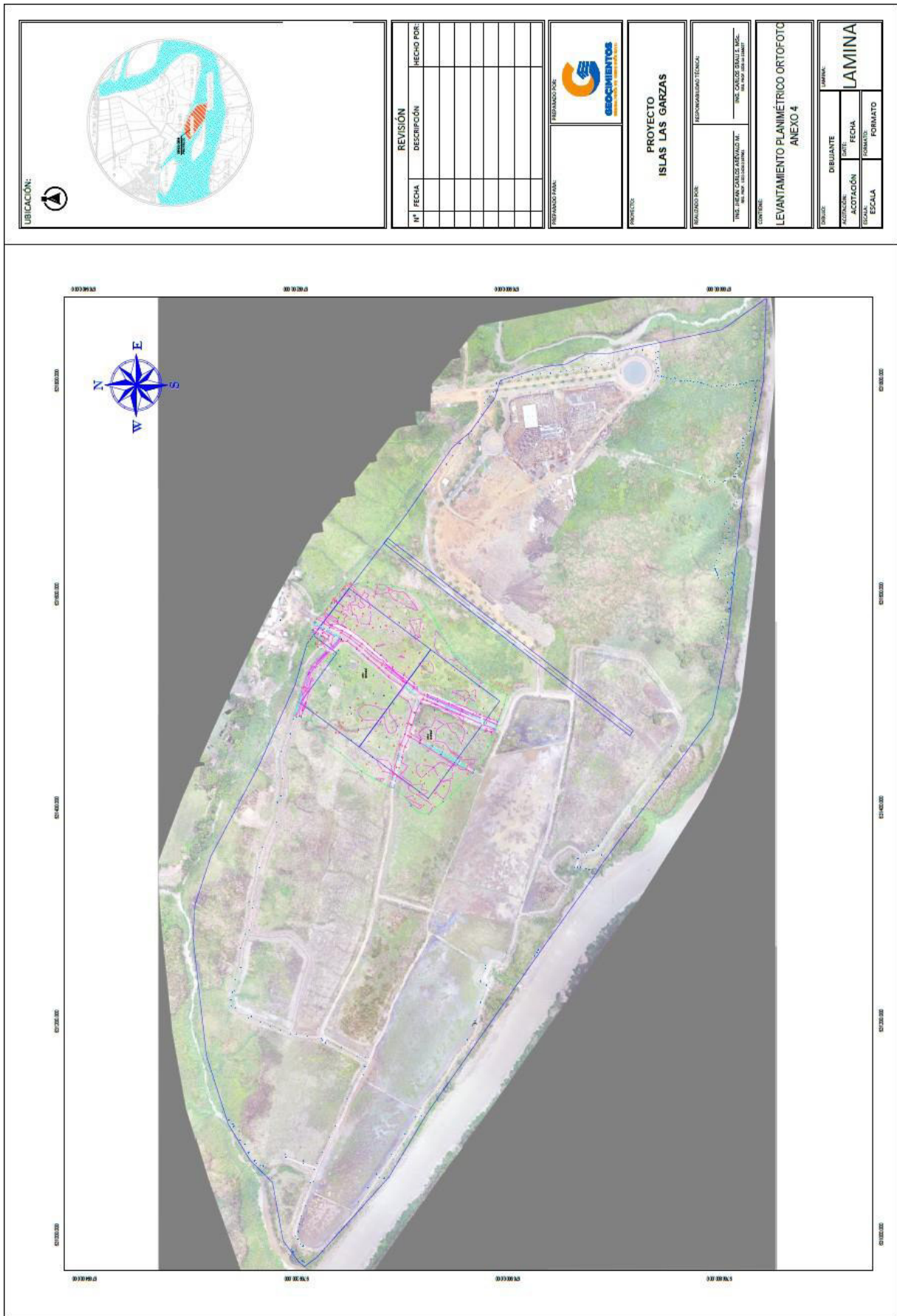
PROVINCIA: GUAYAS  
 CANTÓN: SAMBORDON  
 PARROQUIA: LA PUNTILLA  
 SECTOR: SAGANILLA

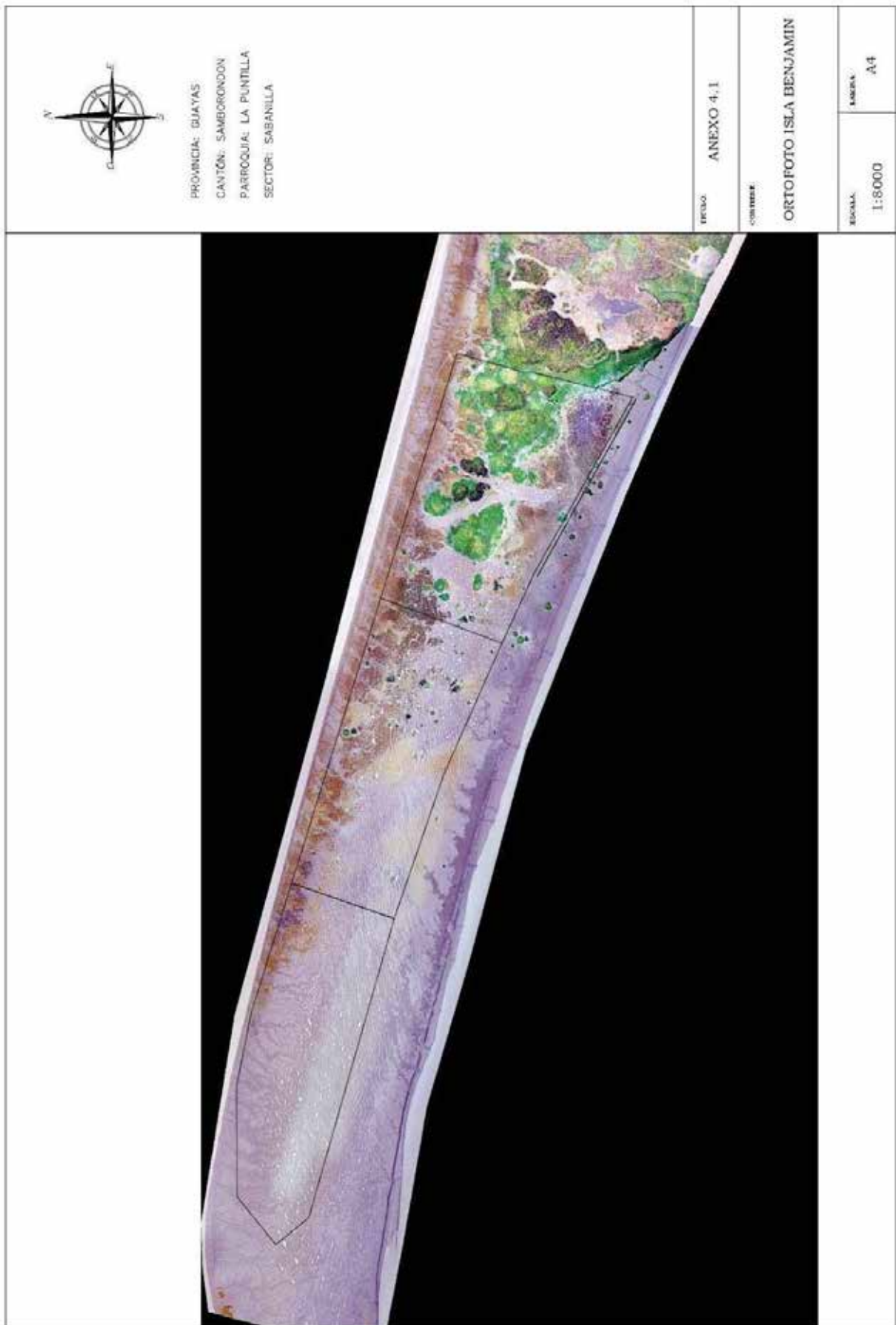
TÍTULO: ANEXO 3.1

CONTIENE:  
 PLANO DEL LEVANTAMIENTO  
 TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1:10000  
 LAMINA: A4







EMPRESAS		ÁMBITO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES					
PT	SUBZONA GENERAL DEL ZONA	USO GENERAL	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRICTIVO	PROHIBIDO	
	206	VIVIENDA MULTIFAMILIAR O CO-OPUNTOS HABITACIONALES	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS O CONDOPUNTOS)	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES Y ZONAS URBANAS ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL Y ZONAS DEPORTIVAS, RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	
	207	DEARROLLO HABITACIONAL DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMICHENDO ESPAZIOS MULTIFAMILIARES DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	
	208	DEARROLLO URBANO DE ALTA DENSIDAD, CON ÉNFASIS EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	
	209	COMERCIO, SERVICIOS Y OFICINAS	COMERCIO, SERVICIOS Y OFICINAS	CENTROS DE ENTRETENIMIENTO (CINES, TEATROS, GIMNASIOS Y OTROS ESPAZIOS RECREATIVOS), GIMNASIOS, SALONES, LOCALIDADES, LOCALIDADES DE VENTA, CONJUNTOS DE SERVICIOS, SALONES DE EVENTOS, EDUCACIONALES Y CONGRESOS	ACTIVIDADES INDUSTRIALES, NO DE PROMOVER AMBIENTAL, SOCIO-COMUNITARIO, EDUCACIONAL, COMERCIAL, DE ALMACÉN, EDUCACIONAL O DE DISTRIBUCIÓN ESTARÁN PERMITIDAS EN ESTA ZONA.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	
	210	DESTRINCE EXCLUSIVAMENTE A LA LOCALIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA URBANA BÁSICA PARA EL COMERCIO DE FUNCIONAMIENTO DE LA CIUDAD COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS Y REDES DE TELECOMUNICACIONES, CON USO INTENSIVO DEL SUELO	INSTALACIONES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZADORAS, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL, DE REDES DE TELECOMUNICACIONES, SERVIDORES, SERVIDORES ESSENCIALES PARA EL USO DEL SUELO	ACTIVIDADES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZADORAS, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL, DE REDES DE TELECOMUNICACIONES, SERVIDORES, SERVIDORES ESSENCIALES PARA EL USO DEL SUELO	ACTIVIDADES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZADORAS, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL, DE REDES DE TELECOMUNICACIONES, SERVIDORES, SERVIDORES ESSENCIALES PARA EL USO DEL SUELO	ACTIVIDADES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZADORAS, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL, DE REDES DE TELECOMUNICACIONES, SERVIDORES, SERVIDORES ESSENCIALES PARA EL USO DEL SUELO	ACTIVIDADES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZADORAS, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL, DE REDES DE TELECOMUNICACIONES, SERVIDORES, SERVIDORES ESSENCIALES PARA EL USO DEL SUELO
	211	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	
	212	DE ARQUITECTURA DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)
	213	DE ARQUITECTURA DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)
	214	DE ARQUITECTURA DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)
	215	DE ARQUITECTURA DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, PERMICHENDO UNIDADES URBANAS DE HASTA 4 UNIDADES POR LOTE, EXCLUYENDO ÁREAS DE PARQUEO, SOLOSAZONES Y BALCONES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÁXIMO 200 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOPUNTOS) DE HASTA 4 UNIDADES, VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERRENO CON MÁS DE 200 M²	PARQUES URBANOS, ÁREAS VERDES, CUERPOS URBANOS Y ESPAZIOS DE RECREACIÓN BARIAL, ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SOLARES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EDUCATIVAS, COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA, ACTIVIDADES CONTINUALES ARTESANALES, COMERCIO DE BAJO IMPACTO (TIENDA DE CONVENIENCIA, FARMACIA, PANADERÍA), CONJUNTOS DE MEDIOS, ALMACÉN, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (UNIVERSIDADES, COLEGIOS, ESCUELAS)

ANEXO 6. COMPATIBILIDAD DE USOS ESPECÍFICOS								
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUBZONAS						
		ZRM SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA	ZUR SUBZONA URBANA RESIDENCIAL	ZUM SUBZONA URBANA MIXTA	ZCM SUBZONA COMERCIAL MIXTA	ZEI SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE INFRAESTRUCTURA	ZCME SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVA	ZEP SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN
<b>RESIDENCIAL</b>								
1001	Vivienda unifamiliar		X					
1002	Vivienda bifamiliar	X	X	X				
1003	Vivienda multifamiliar	X	X	X				
1004	Casas o apartamentos de renta (alquiler)	X	X	X				
<b>COMERCIO AL POR MENOR, LOCALS DE VENTA</b>								
2001	Venta al por menor de productos de alimentación y equipos domésticos			X	X			
2002	Venta de medicinas, farmacia y productos relacionados			X	X			
2003	Parques Market			X	X			
2004	Venta al por menor de equipos profesionales y servicios (servicio especializado)			X	X			
2005	Venta al por menor de servicios (servicio especializado)			X	X			
2006	Venta al por menor de flores (floristerías)			X	X			
2007	Venta al por menor de bebidas (barridos)			X	X			
2008	Venta al por menor de artículos de papelería (papelerías)			X	X			
2009	Venta al por menor de artículos de papelería y oficina (papelerías)			X	X			
2010	Venta al por menor de servicios para bebés (tiendas de bebés)			X	X			
2011	Venta al por menor de artículos de belleza (belleza)			X	X			
2012	Venta al por menor de artículos de belleza (belleza)			X	X			
2013	Venta al por menor de artículos de belleza (belleza)			X	X			
2014	Venta al por menor de artículos de belleza (belleza)			X	X			
2015	Venta al por menor de paños y otros productos			X	X			
<b>RESTAURANTES, CAFÉS Y OTROS ESTABLECIMIENTOS DE EXPENSO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>								
3001	Cafeterías			X	X			
3002	Paradas de Pastelerías			X	X			
3003	Panaderías			X	X			
3004	Restaurantes			X	X			
3005	Bares y Discotecas			X	X			
3006	Cafeterías o cafeterías industriales			X	X			
<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES Y SERVICIOS</b>								
4001	Oficinas administrativas (incluye servicios profesionales) (oficinas comerciales)			X	X	X (si están asociados a equipamiento urbano)		
4002	Agencias bancarias			X	X			
4003	Oficinas de bienes raíces (oficinas inmobiliarias)			X	X			
4004	Agencias de viajes			X	X			
4005	Oficinas de seguros			X	X			
4006	Oficinas de agencias y servicios de seguros			X	X			
4007	Oficinas de consultoría de negocios y desarrollo			X	X			
4008	Centros de atención al cliente, call centers (oficinas comerciales)			X	X			
<b>SERVICIOS GENERALES</b>								
5001	Lavanderías y centros de tintes			X	X (incluye centros de tintes)		X (incluye centros de tintes)	
5002	Centros de tinte y tintorerías			X	X (incluye centros de tintes)		X (incluye centros de tintes)	
5003	Actividades recreativas de equipamiento			X	X (servicio recreativo)		X (servicio recreativo)	
<b>SALUD</b>								
6001	Laboratorios clínicos y análisis			X	X (servicios médicos)		X (servicios médicos)	
6002	Consultorios médicos, salud especializada			X	X (servicios médicos)		X (servicios médicos)	
6003	Centros de diagnóstico médicos			X	X (servicios de diagnóstico médicos)		X (servicios de diagnóstico médicos)	
6004	Centros de rehabilitación			X	X (servicios médicos)		X (servicios médicos)	
6005	Centros de diagnóstico de imágenes y radiología			X	X (servicios médicos)		X (servicios médicos)	
6006	Servicios de rehabilitación terapéutica			X	X (servicios de rehabilitación terapéutica)		X (servicios de rehabilitación terapéutica)	
6007	Centros especializados de salud			X	X		X	
6008	Clínicas y consultorios veterinarios			X	X (servicios veterinarios)		X (servicios veterinarios)	
6009	Consultorios veterinarios			X	X (servicios veterinarios)		X (servicios veterinarios)	
6010	Servicios de diagnóstico veterinario			X	X (servicios veterinarios)		X (servicios veterinarios)	
6011	Centros de diagnóstico y atención para mascotas			X	X (servicios para mascotas)		X (servicios para mascotas)	
<b>EDUCACIÓN</b>								
7001	Centros de educación especial (guarderías, preescolares)							X
7002	Instituciones educativas primarias y secundarias							X
7003	Instituciones de educación superior (universidades, institutos)							X
7004	Centros de capacitación técnica y profesional							X
7005	Bibliotecas públicas y centros culturales							X
7006	Centros de investigación y desarrollo							X
7007	Instituciones especializadas (incluye centros de atención especializada)							X
7008	Centros de formación artística y recreativa de teatro, danza, etc.							X
7009	Centros de formación de bachilleres de la educación y con un plan de estudios							X
7010	Centros de Artes y Artes Plásticas							X
7011	Academias de idiomas							X
7012	Centros, gimnasios y espacios para actividades físicas							X
7013	Centros para gestión educativa o comercial							X
7014	Instituciones deportivas							X

Nota:  
X = Permitido

ZONIFICACIÓN SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LINEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIÓN		CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			RETIRO MÍNIMO						
	CON SOPORTAL	SI SOPORTAL	ASLADA	ADOSADA	TIPO TORRE	AREA m2		FRENTE metros lineales	SUBDIVISOR	USO	HABLAJA	C/S	C/S	ALTIMA metros lineales	ALTIMA # pisos/niveles	FRONTAL metros lineales	LATERAL metros lineales
Z0M	SI	SI	NO	NO	SI	300.00	25.00	NO	CONDOMINIOS	500	0.60	3.0	24	6	0.00	3.00	2.50
ZUR	SI	SI	NO	NO	SI	220.00	10.00	NO	CASAS	350	0.60	3.0	8	2	4.00	4.00	4.00
ZUM	N/A	SI	NO	NO	SI	300.00	25.00	NO	CONDOMINIOS	600	0.60	3.0	16	4	0.00	3.00	2.50
ZCM	N/A	SI	NO	NO	SI	600.00	25.00	SI		600	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00
ZELF	N/A	SI	NO	NO	SI	600.00	25.00	SI		600	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00
ZOMEE	N/A	SI	NO	NO	SI	600.00	25.00	SI		600	0.60	3.0	32	8	4.00	4.00	4.00
										600	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00

ANEXO B: NORMA DE ESTACIONAMIENTOS					
CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO	PLAZA DE ESTACIONAMIENTO VISITANTE	ESTACIONAMIENTO ADULTOS MAYORES, MUJERES CON EMBARAZO AVANZADO	ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES
<b>RESIDENCIAL</b>					
1001	Vivienda unifamiliar	Se considerará 2 plazas.	25% del total de plazas	N/A	2% incluido dentro del total de plazas de visitantes
1002	Vivienda multifamiliar	a. Departamentos de 1 dormitorio y estudio: Se considerará 1 plaza. b. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará 1 plaza si es menor a 90m <sup>2</sup> . y 2 plazas para áreas mayores a 90m <sup>2</sup> . c. Departamentos de 3 dormitorios en adelante: Se considerará 2 plazas.	25% del total de plazas	N/A	2% incluido dentro del total de plazas de visitantes
<b>COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)</b>					
2001	Venta y alquiler de artículos y equipos médicos	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2002	Venta de medicinas, farmacia, productos naturales	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2003	Farmacia Market	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2004	Venta de equipos profesionales y científicos	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2005	Venta de flores	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2006	Venta de librerías	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2007	Venta de artículos de óptica	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2008	Venta de artículos de papelería y oficina	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2009	Venta de artículos para bebés	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2010	Venta de uniformes médicos	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2011	Venta de lentes	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2012	Venta de artículos del hogar y decoración	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2013	Venta de artículos de vestir	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
2014	Venta al por menor de joyas y afines (joyerías)	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
<b>RESTAURANTES, CAFÉS Y OTROS ESTABLECIMIENTOS DE EXPENDIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>					
3001	Cafeterías	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m <sup>2</sup> de bodegaje e instalación administrativa.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
3002	Panaderías y Pastelerías	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m <sup>2</sup> de bodegaje e instalación administrativa.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
3003	Heladerías	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m <sup>2</sup> de bodegaje e instalación administrativa.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
3004	Restaurantes	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m <sup>2</sup> de bodegaje e instalación administrativa.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
3005	Bares y Discotecas	1 plaza cada 20 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m <sup>2</sup> de bodegaje e instalación administrativa.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
3006	Comedores o cafeterías industriales	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de área útil destinada al servicio incluyendo áreas de almacenamiento y administrativas.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES Y SERVICIOS</b>					
4001	Oficinas administrativas (servicios profesionales)	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4002	Agencia bancaria	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4003	Oficinas de bienes raíces	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4004	Agencia de viajes	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4005	Seguros	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4006	Oficinas de agentes y corredores de seguros	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4007	Oficinas de compañías de seguros y reaseguros	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
4008	Centros de atención al cliente, call centers (oficinas comerciales)	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de oficina.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
<b>BIENESTAR GENERAL</b>					
5001	Gimnasios y centros de fitness	1 plaza cada 35 m <sup>2</sup> de área útil de atención.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
5002	Centros de spa y bienestar	1 plaza cada 35 m <sup>2</sup> de área útil de atención.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
5003	Actividades recreativas de esparcimiento	1 plaza cada 35 m <sup>2</sup> de área útil de atención.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
<b>SALUD</b>					
6001	Laboratorios clínicos y médicos	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6002	Consultorios médicos (varias especialidades)	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6003	Centros de imágenes médicas	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de servicio.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6004	Centros de rehabilitación	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.

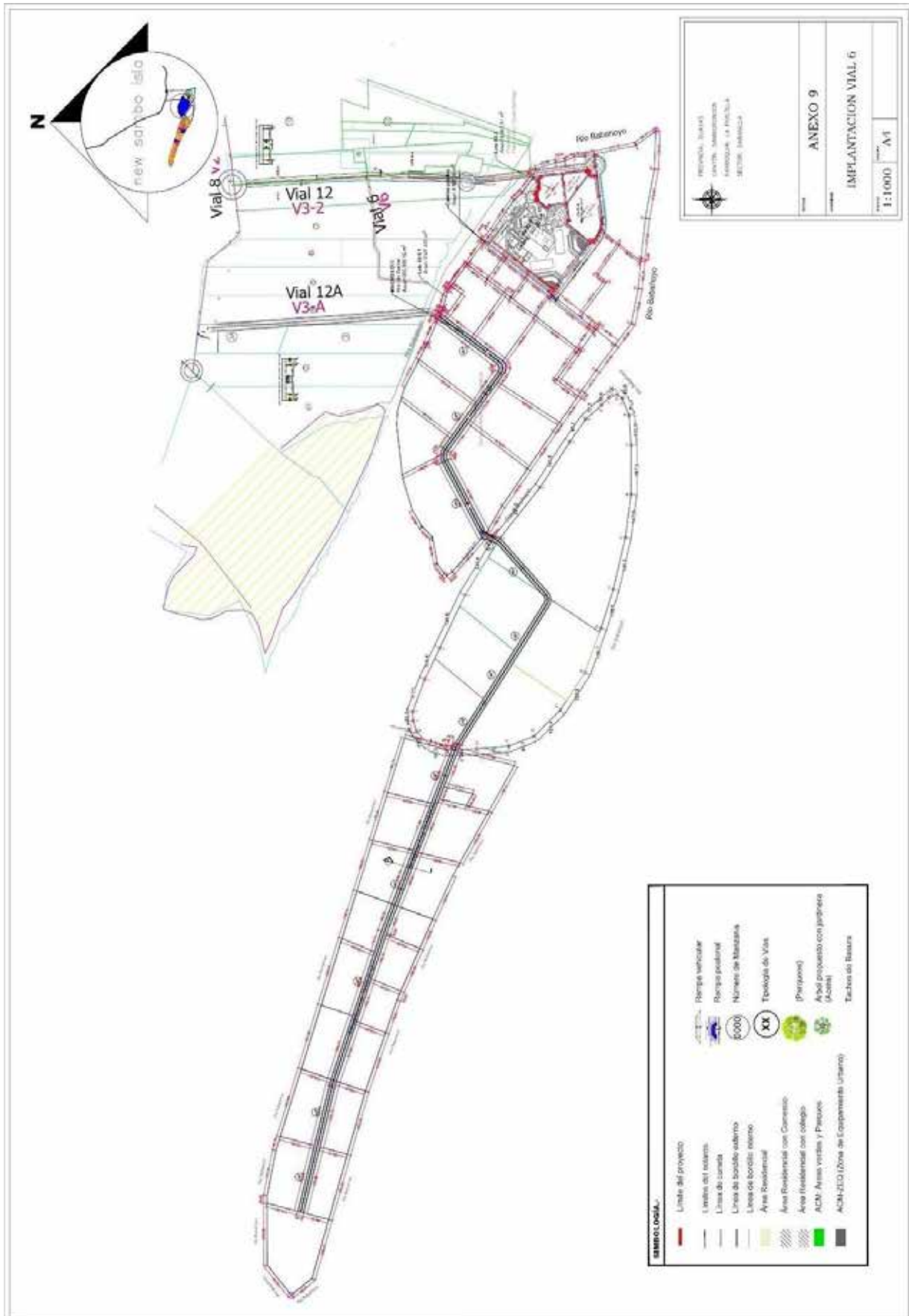
6005	Centros de terapias físicas y respiratorias	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6006	Servicios de estimulación temprana	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6007	Centros especializados de salud	1 plaza cada 35 m <sup>2</sup> de área útil de atención.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6008	Clinicas y consultorios veterinarios	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6009	Hospitales veterinarios	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6010	Servicios de urgencias veterinarias	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de consulta.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
6011	Tiendas de productos y alimentos para mascotas	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de venta al público.	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
<b>7000 EDUCATIVO</b>					
7001	Centros de educación inicial (guarderías, preescolares)	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7002	Instituciones educativas primarias y secundarias	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7003	Instituciones de educación superior (universidades, institutos)	1 plaza cada 20 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7004	Centros de capacitación técnica y profesional	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7005	Bibliotecas públicas y centros culturales	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7006	Centros de investigación y desarrollo	1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7007	Instituciones especializadas (educación especial, terapias educativas)	1 plaza cada 30 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7008	Centros de formación artística (escuelas de música, danza, arte)	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7009	Centros de formación en tecnologías de la información y comunicación	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7010	Centros de tutorías y apoyo educativo	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7011	Academias de idiomas	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7012	Canchas, gimnasios y espacios para actividades físicas	1 plaza cada 60 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7013	Oficinas para gestión educativa o comercial	1 plaza cada 40 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.
7014	Edificaciones deportivas	1 plaza cada 15 m <sup>2</sup> de área útil de servicio al público	N/A	1 plaza por cada 25 estacionamientos	2% del total de plazas.

**NOTA:** DIMENSIONES MINIMAS  
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00  
AMBULANCIA: A=3,50 X L=5,40

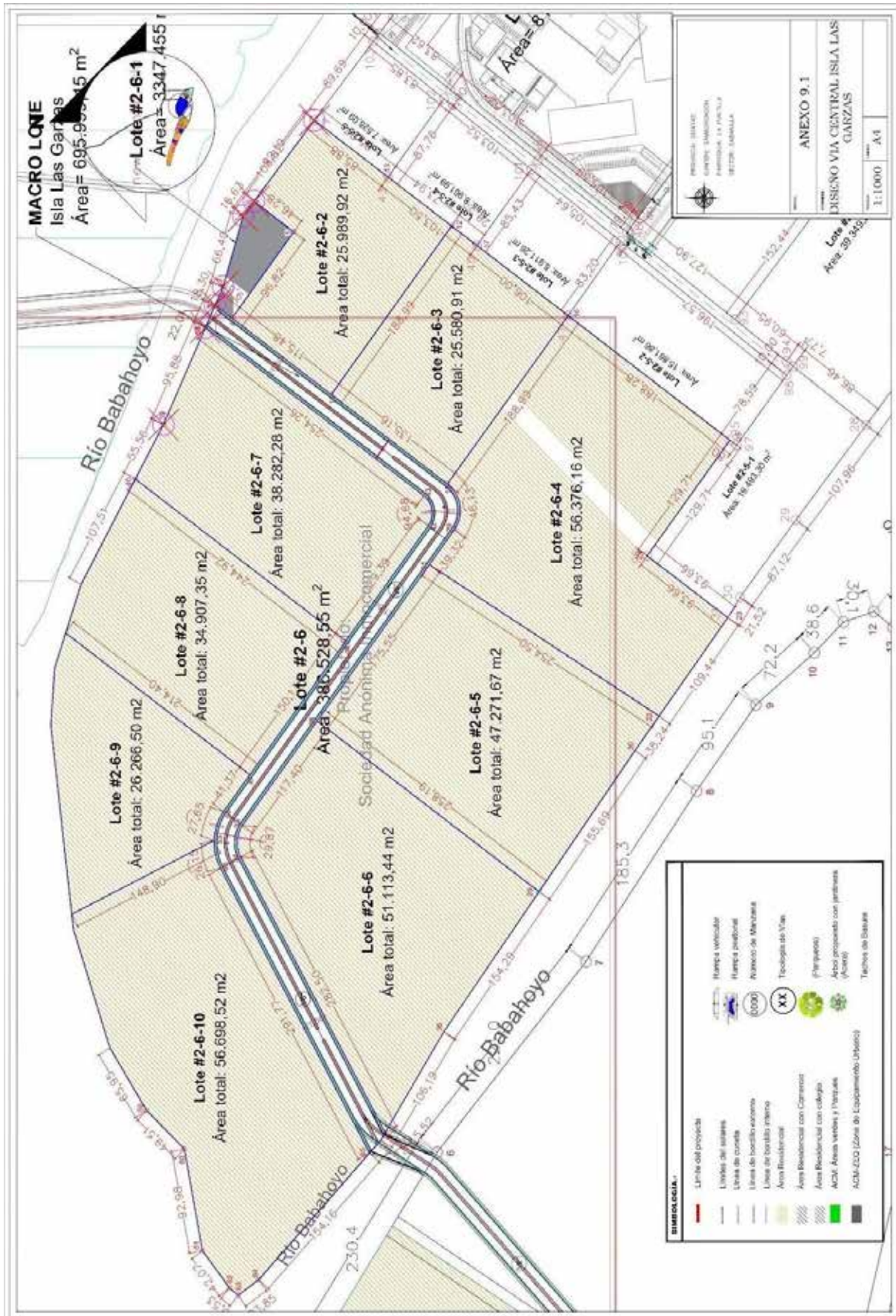
**NOTA:** DIMENSIONES MINIMAS ESTACIONAMIENTO EN VÍAS  
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00  
MOTO: A=1,10 X L=2,20

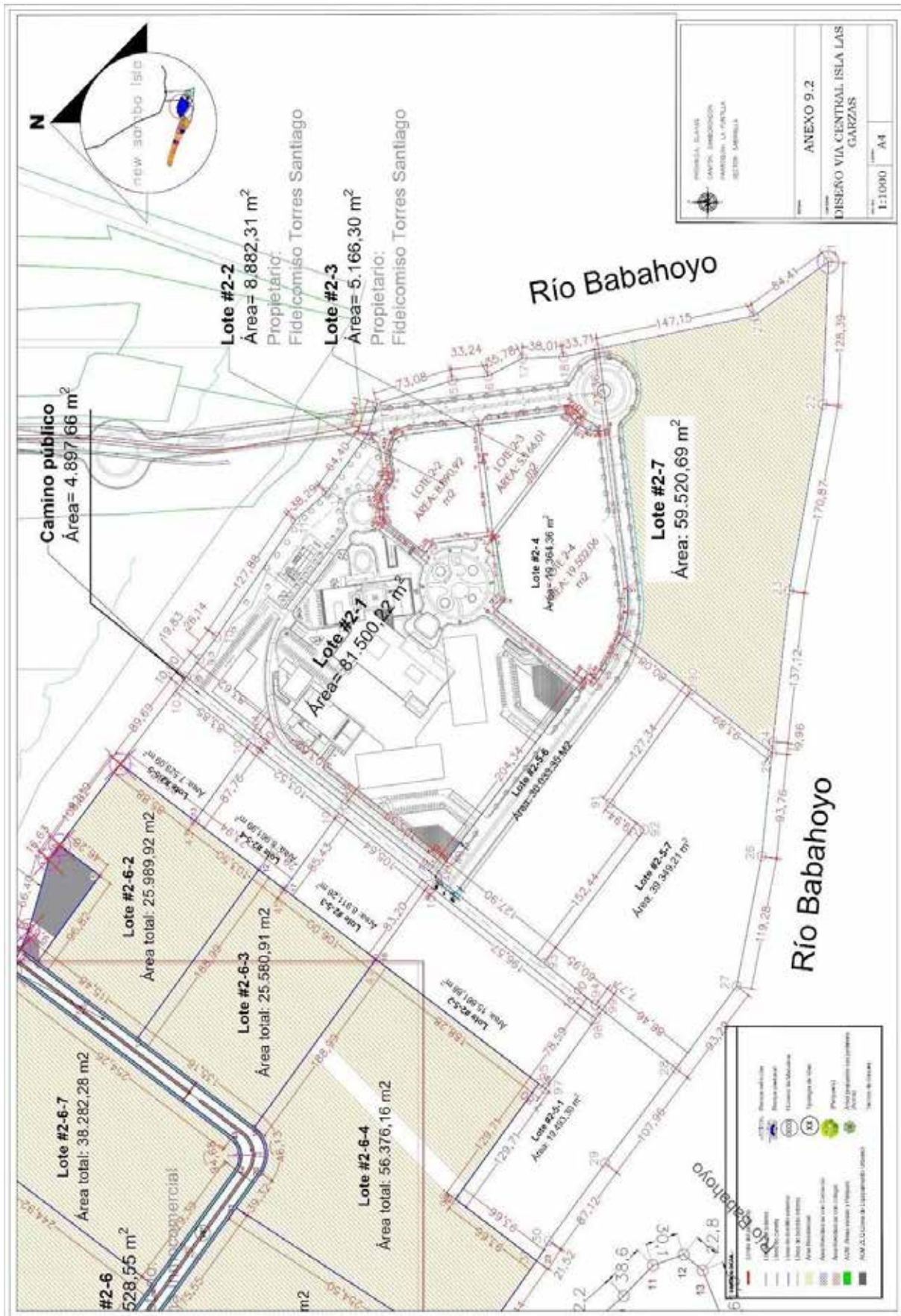
**NOTA:** DIMENSIONES MINIMAS ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.  
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00, CON UN ÁREA DE TRANSFERENCIA ADICIONAL DE 1,20 X 5,00 METROS, DEBIDAMENTE SEÑALADA

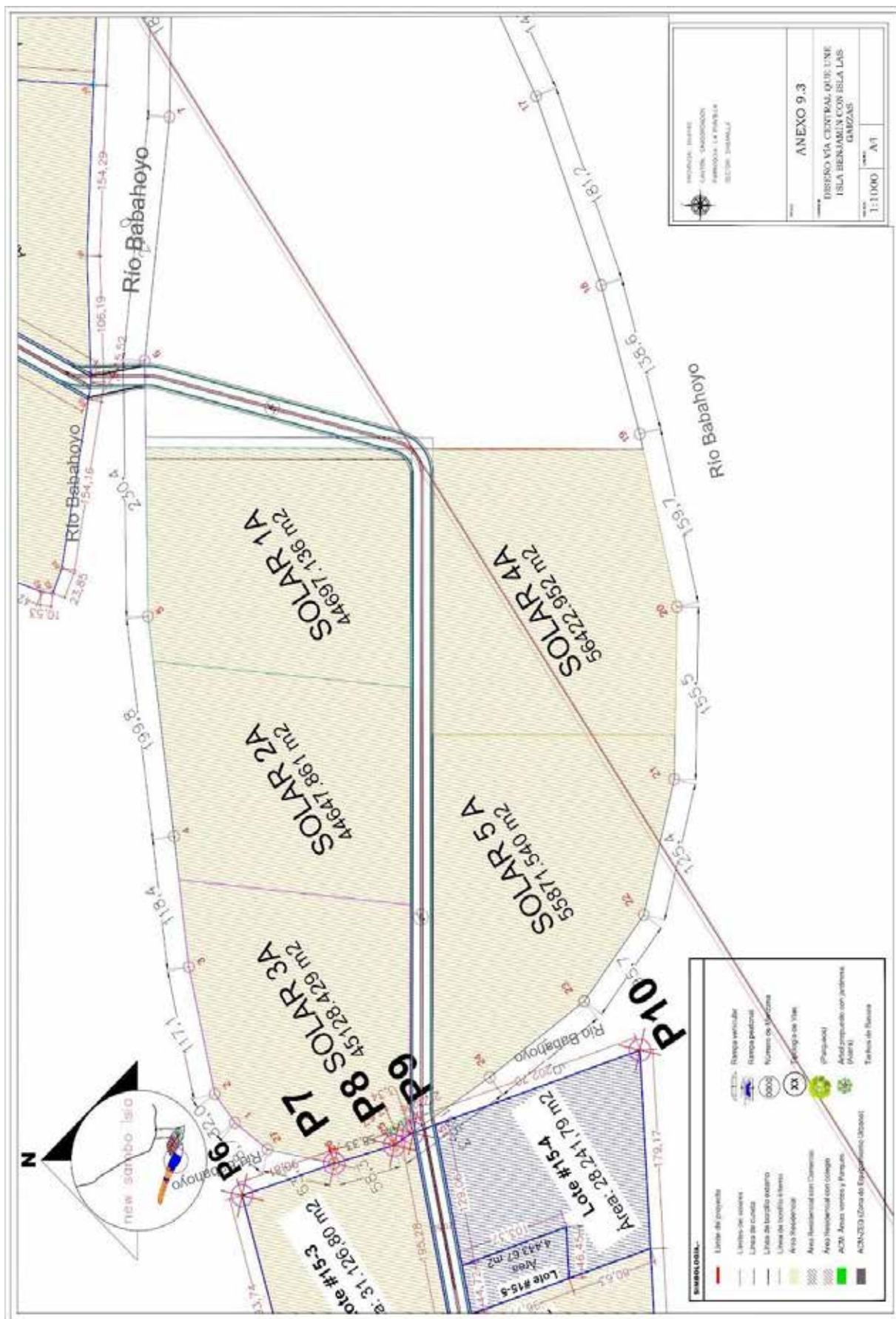
**NOTA:** DIMENSIONES MINIMAS ESTACIONAMIENTO ADULTOS MAYORES, MUJERES CON EMBARAZO AVANZADO.  
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00

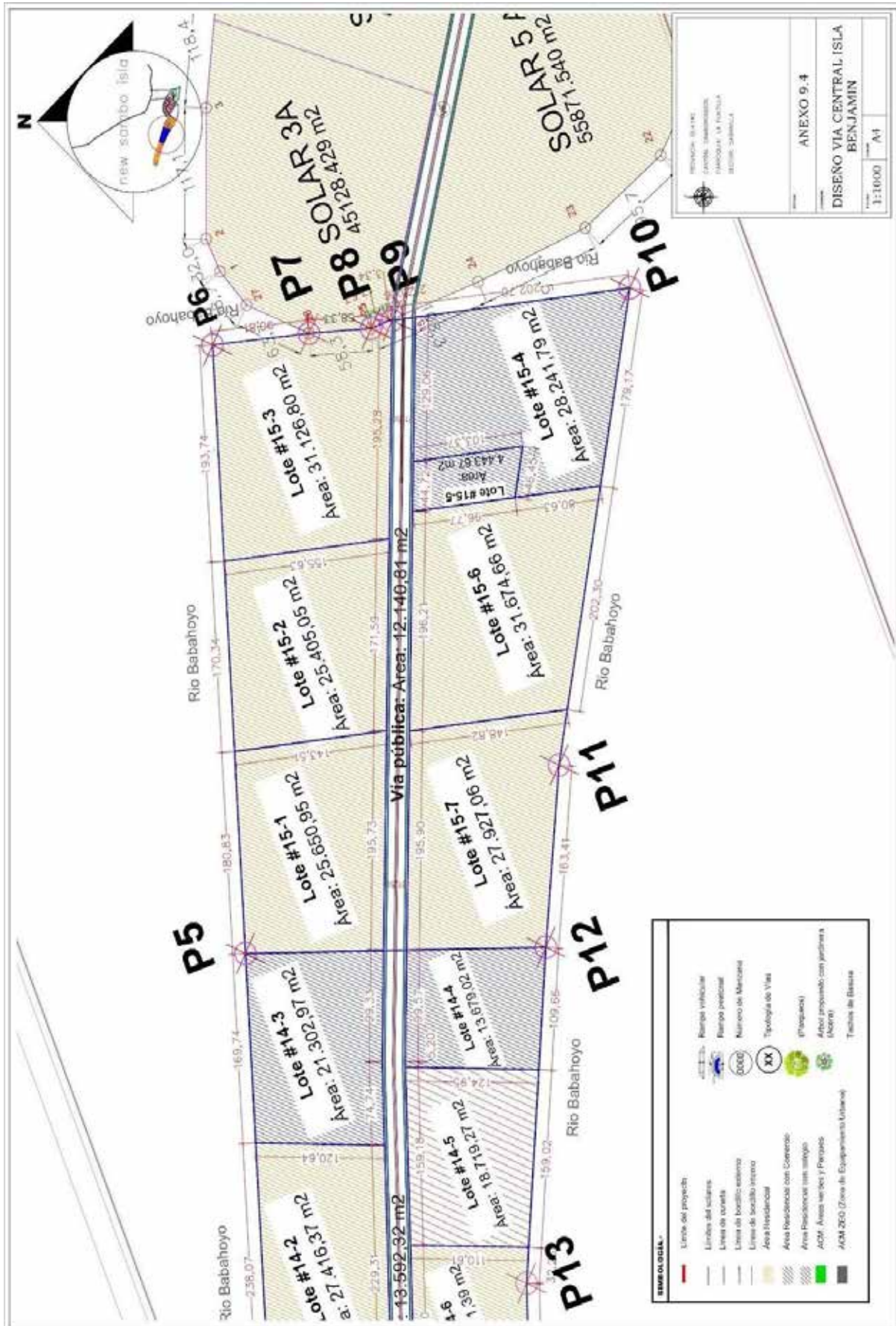


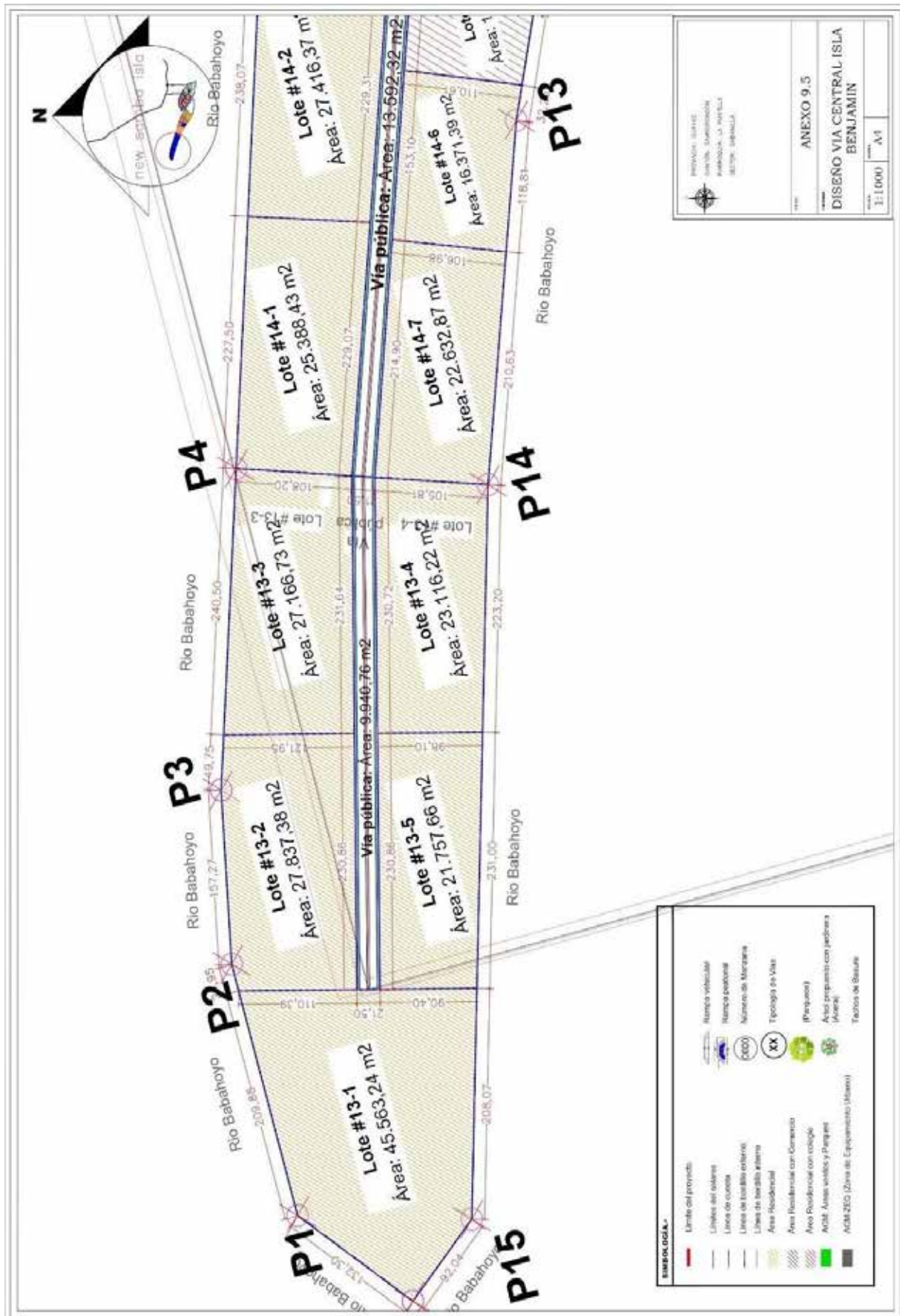




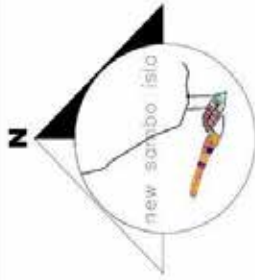
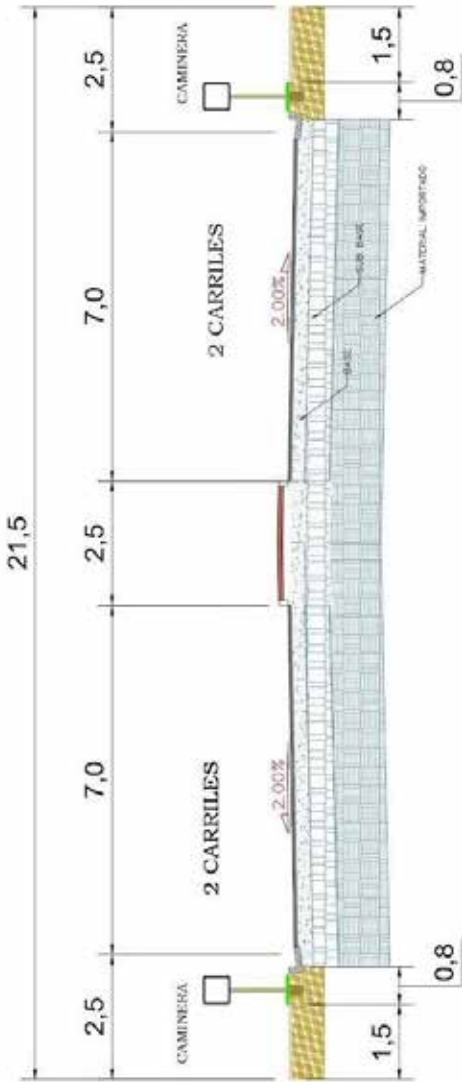








# SECCION TIPICA VIA V6"



## DETALLE DE BORDILLO CUNETETA

Ho. SIMPLE f<sub>c</sub>=280 Kg/cm<sup>2</sup>

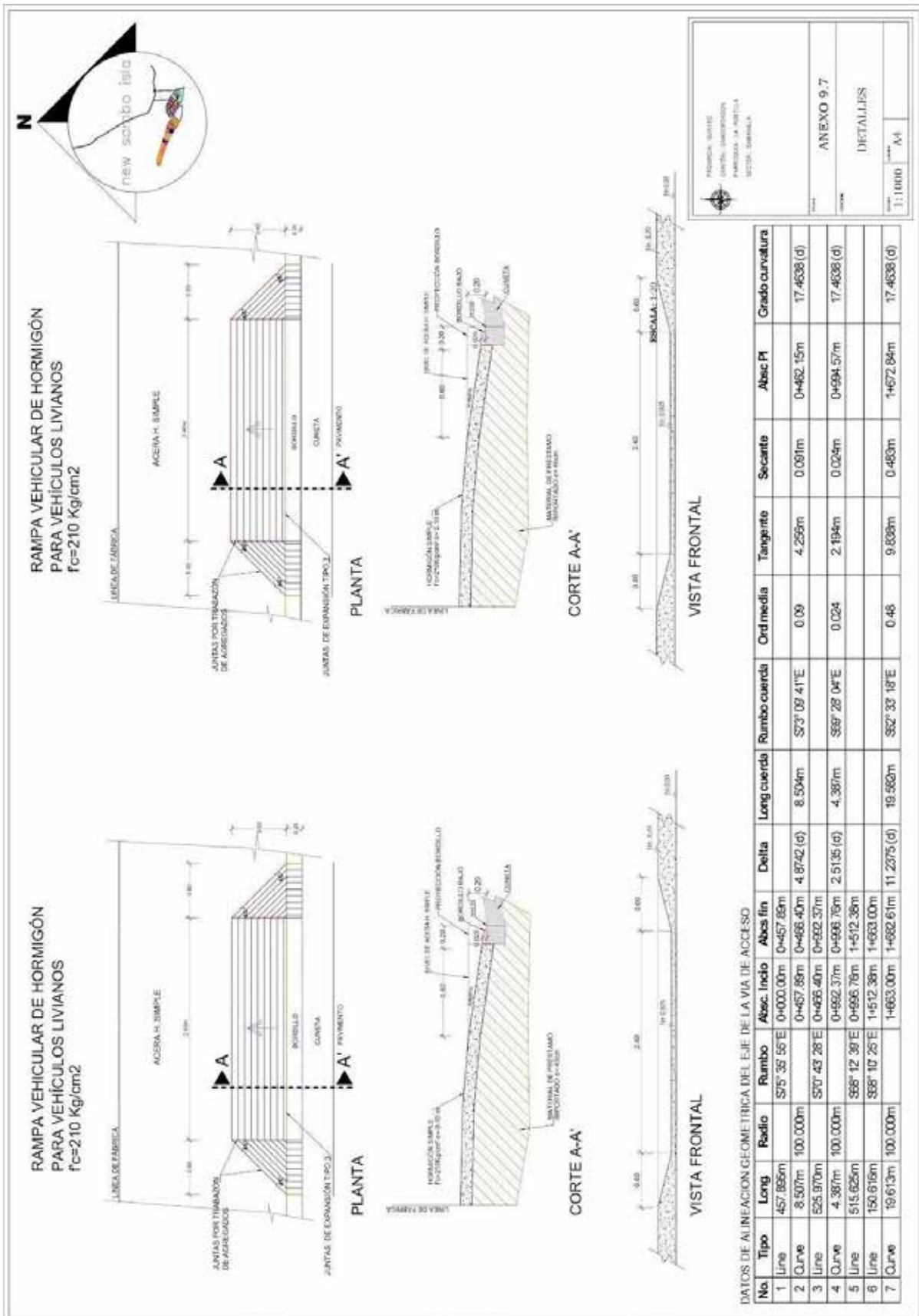
ESCALA: 1:3



NOTA: JUNTA DE EXPANSION TIPO III EN BORDILLO CUNETETA. CADA 3m. CON MATERIAL SELLANTE AP-3

NOTA: JUNTA DE DILATACION TIPO 3 EN BORDILLO CUNETETA CADA 3m. CON MATERIAL SELLANTE AP - 3

INSTITUCION: INECEL CANTON: SANGOLICO PARROQUIA: LA PATATELA (SECTOR: TIBABALLA)	
ANEXO 9.6	DETALLES
1:1000	A4





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](http://www.registroficial.gob.ec)

IM/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.