

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA **CIUDAD DE**
SAMBORONDÓN

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**

**ORDENANZA QUE EXPIDE EL
PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO
SECTORIAL DE DESARROLLO
URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA
LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA
BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA
SAMBO**



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA SAMBO.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**

CONSIDERANDO:

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 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, 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, el PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS – ZONA MIXTA ISLA BENJAMIN, fue aprobado en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal 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; y, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 129 del martes 29 de abril de 2025.

Que, mediante Oficio Nro. 080-DERU-2026 de fecha 19 de enero de 2026, la Arq. Liliana Guerrero A., en su calidad de Directora de Edificaciones y Regulación Urbana del GAD- Samborondón, señala: “...Con respecto al “PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN - ZONA MIXTA ISLA SAMBO”.

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, la Zona Mixta Isla BENJAMÍN en una extensión territorial de 50.10 hectáreas y de la Zona Mixta Isla SAMBO en una extensión territorial de 21.77 hectáreas.

El Plan Maestro Sectorial, 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, Isla Benjamín e Isla Sambo, en las normas y regulaciones orientadas a controlar la lotificación y edificación urbana 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.

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, la Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.

El Plan Maestro tiene como objetivo principal establecer un nuevo concepto urbanístico que integre de manera equilibrada edificaciones residenciales, comerciales, de servicios, de equipamiento y de uso mixto. Esta propuesta busca consolidar un entorno moderno, funcional y sostenible, mediante una planificación orientada a mejorar la calidad de vida de los habitantes y, simultáneamente, impulsar el desarrollo económico.

El modelo urbano propuesto promueve un uso eficiente y armónico del suelo, garantizando la convivencia sostenible de las actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas. De este modo, se fomenta un entorno accesible, dinámico y bien articulado, que responda a las necesidades presentes y futuras de la comunidad.

La Zona Mixta Isla Las Garzas, la Zona Mixta Isla Benjamín y la Zona Mixta Isla Sambo 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, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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.

Este “PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN - ZONA MIXTA ISLA SAMBO” consta de:

*Cinco (5) Capítulos.
Cuarenta y cinco (45) Artículos.
Tres (3) Disposiciones Generales,
Siete (7) Disposiciones Finales.
Veintidós (22) anexos que contiene la representación gráfica del plan maestro sectorial y un análisis de movilidad.*

Esperando que esta propuesta tenga la acogida y aprobación correspondiente por su parte y por el Concejo Cantonal...”.

Que, con Guía del Alcaldía No. 098-AS-2026 de fecha 23 de enero de 2026, se remite el Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo, al Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, para su revisión y respectivo pronunciamiento jurídico.

Que, con Oficio No. 069-AJ-IMCS-2026 de fecha enero 26 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, remite a la Dirección de Ordenamiento Territorial, el **Oficio No. 080-DERU-2026**, de fecha 19 de enero de 2026, a través del cual la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana pone en conocimiento de la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón el “Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo”, para su respectivo conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal, en razón de ello solicita la emisión de un informe técnico correspondiente, relativo a la procedencia del referido Plan Maestro, a fin de que el Concejo Municipal cuente con los insumos técnicos necesarios para su conocimiento y eventual aprobación...”.

Que, con Oficio No. 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026 de fecha febrero 10 de 2026, el Arq. Gutberto Elías Andrade Moreira, en su calidad de Subdirector de Ordenamiento Territorial (S) informa al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), lo siguiente: “...*En atención al Oficio N° 069-AJ-IMCS-2026, suscrito por Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, en relación a la*

solicitud de informe técnico relativo a la procedencia del “Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo”, puesto en conocimiento a la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón por parte de la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, Arq. Lilian Guerrero Aguirre, mediante Oficio N.º 080-DERU-2026, y remitido a esta Dirección mediante Guía de Alcaldía 098-AS-2026, se presenta a continuación este informe que contiene las observaciones técnicas correspondientes.

En mérito del análisis técnico efectuado al contenido normativo, gráfico y regulatorio del “Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo”, se emiten las siguientes conclusiones técnicas:

- a) Desde el punto de vista técnico, el instrumento presenta condiciones generales de viabilidad en su planteamiento y estructura regulatoria.*
- b) Las observaciones formuladas en el presente informe tienen carácter técnico y se orientan a precisar, complementar y fortalecer la correcta aplicación del instrumento.*
- c) Las observaciones señaladas no constituyen objeción técnica para la continuidad de su tramitación, sino criterios de ajuste y precisión a ser considerados en su implementación.*
- d) Para efectos de asegurar la aplicabilidad y coherencia del instrumento dentro del sistema de planificación territorial vigente, se sugiere incorporar en el propio documento, dentro de sus disposiciones finales, una cláusula expresa de derogatoria específica del artículo 7.- Ubicación y delimitación de la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza mediante la cual se declaró área de protección municipal las islas formadas y las que se formen en el futuro en la Cuenca del Río Babahoyo de esta jurisdicción cantonal", que incide en el ámbito territorial de la Isla Benjamín, conforme se desarrolla en la observación correspondiente del CAPÍTULO V del presente informe.*
- e) El presente criterio se emite como pronunciamiento técnico dentro del ámbito de competencias de esta Dirección...”.*

Que, con Oficio No. 0132-IMCS-OT-2026 de fecha febrero 10 de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), informa al Ab. Carlos Limongi Hanna, lo siguiente: *“...En atención al Oficio N.º 069-AJ-IMCS-2026, suscrito por Usted en relación a la solicitud de informe técnico relativo a la procedencia del “Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta isla Sambo”, puesto en conocimiento a la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón por parte de la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, Arq. Lilian Guerrero Aguirre mediante Oficio N.º 080-DERU-2026, y remitido a esta Dirección mediante Guía de Alcaldía 098-AS-2026, al respecto cumpla en comunicarle lo siguiente:*

En atención al Informe técnico suscrito por el Arq. Elías Andrade Moreira, Subdirector de Ordenamiento Territorial (S), mediante Oficio N° 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026, de fecha 10 de febrero de 2026, concluye lo siguiente:

En mérito del análisis técnico efectuado al contenido normativo, gráfico y regulatorio del “Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín- Zona Mixta Isla Sambo”, se emiten las siguientes conclusiones técnicas:

- a) Desde el punto de vista técnico, el instrumento presenta condiciones generales de viabilidad en su planteamiento y estructura regulatoria.*
- b) Las observaciones formuladas en el presente informe tienen carácter técnico y se orientan a precisar, complementar y fortalecer la correcta aplicación del instrumento.*
- c) Las observaciones señaladas no constituyen objeción técnica para la continuidad de su tramitación, sino criterios de ajuste y precisión a ser considerados en su implementación.*
- d) Para efectos de asegurar la aplicabilidad y coherencia del instrumento dentro del sistema de planificación territorial vigente, se sugiere incorporar en el propio*

documento, dentro de sus disposiciones finales, una cláusula expresa de derogatoria específica del artículo 7.- Ubicación y delimitación de la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza mediante la cual se declaró área de protección municipal las islas formadas y las que se formen en el futuro en la Cuenca del Río Babahoyo de esta jurisdicción cantonal", que incide en el ámbito territorial de la Isla Benjamín, conforme se desarrolla en la observación correspondiente del CAPÍTULO V del presente informe.

- e) El presente criterio se emite como pronunciamiento técnico dentro del ámbito de competencias de esta Dirección.*

Con base a los antecedentes expuestos y de conformidad al informe enviado por el Arq. Elías Andrade Moreira, Subdirector de Ordenamiento Territorial (S); se determina la viabilidad técnica del "Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo", sin perjuicio de la atención de las observaciones técnicas señaladas en el referido informe técnico...".

Que, con Oficio No. 131-AJ-IMCS-2026 de fecha febrero 11 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, pone en conocimiento de la Arq. Liliana Guerrero A., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, el informe emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial: *"...Por medio del presente, se remite a usted el memorándum No. 0132-IMCS-OT-2026, de fecha 10 de febrero del 2026, mediante el cual el Director de Ordenamiento Territorial menciona que mediante el Oficio No. 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026, de fecha 10 de febrero del 2026, suscrito por el Subdirector de Ordenamiento Territorial se han formulado diversas observaciones con respecto a la propuesta del Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo.*

Por lo antes expuesto, se remite a usted dichos documentos con el fin de que pueda conocer las observaciones realizadas previo a que se solicite la aprobación del concejo municipal...".

Que, con Oficio No. 128-DERU-2026 de fecha febrero 26 de 2026, la Arq. Liliana Guerrero A., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, da contestación a lo solicitado por el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal: *“...Esta Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, comunica a usted, en relación al numeral 15 del Oficio No. 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026 en el cual se menciona que “se sugiere incorporar una cláusula de derogatoria expresa del artículo 7 de la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza mediante la cual se declaró área de protección municipal las islas formadas y las que se formen en el futuro en la cuenca del río Babahoyo de esta jurisdicción cantonal”, lo siguiente:*

Conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, la Isla Benjamín se encuentra clasificada como suelo urbano de protección con tratamiento de conservación, condición que constituye una determinación normativa obligatoria dentro del sistema de planificación territorial cantonal.

Al respecto, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece expresamente:

“(...) Los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios (...).”

En virtud de lo dispuesto en la norma citada, el PUG constituye el instrumento rector y vinculante en materia de uso y gestión del suelo, prevaleciendo sobre cualquier otro instrumento que pudiera resultar contradictorio en sus determinaciones.

En este sentido, aun cuando se incorpore una cláusula de derogatoria específica respecto del artículo 7 de la Ordenanza de protección antes mencionada, dicha actuación no resultaría suficiente para armonizar el instrumento propuesto con el sistema de planificación territorial vigente, mientras la subclasificación de protección

con tratamiento de conservación se encuentre contenida en el PUGS. Lo cual ya fue observado en dos ocasiones por esta Dirección la primera mediante Memorandum #570-DE-2022 de fecha 28 de septiembre del 2022 y la segunda mediante Memorandum #034-DERU-2026 de fecha 19 de enero del 2026.

Cabe señalar que la eventual incorporación de una cláusula derogatoria respecto del artículo 7 de la Ordenanza de protección podría entenderse como una posible contradicción formal con dicho instrumento.

Por lo antes expuesto, se solicita a usted emitir criterio respecto a:

- 1. La interpretación y aplicación del artículo 15 de la LOOTUGS en relación con la clasificación vigente del suelo en el PUGS; para determinar si es factible incorporar lo observado por la Dirección de Ordenamiento Territorial y que esto no sea una contradicción formal.*
- 2. La procedencia jurídica de aprobar el Plan Maestro Sustitutivo bajo las actuales determinaciones de clasificación del suelo, toda vez que ya se había aprobado un primer Plan Maestro sobre la Isla Benjamín considerando a la Isla como protección con tratamiento de conservación.*
- 3. Y la necesidad de reformar el PUGS y PDOT vigente, como órgano rector, considerando las observaciones emitidas por esta Dirección para garantizar la coherencia del sistema de planificación territorial de este cantón.*

Que, con Oficio No. 217-AJ-IMCS-2026 de fecha marzo 10 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal pone en conocimiento de la Dirección de Ordenamiento Territorial, lo señalado por la Arq. Liliana Guerrero A., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, en su informe ut supra: “...Mediante el presente, remito a usted el Oficio No. 128-DERU-2026, de fecha 26 de febrero de 2026, a través del cual la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana solicita que se aclaren las conclusiones técnicas establecidas en el memorándum No. 132-IMCS-OT-2026 emitido por usted acerca del "Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo

Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo".

En virtud de lo expuesto, solicito la emisión de un informe técnico correspondiente, relativo a la solicitud del departamento de edificaciones y regulación urbana, a fin de aclarar cualquier duda que se encuentre..."

Que, con Oficio No. 0315-IMCS-OT-2026 de fecha marzo 19 de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), informa al Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, sobre lo solicitado con **Oficio No. 217-AJ-IMCS-2026**: *"...De lo referido, y conforme a las disposiciones legales y normativas vigentes, corresponde informar, dentro del ámbito de competencias de esta Dirección, que conforme al Informe técnico suscrito por el Arq. Elías Andrade Moreira, Subdirector de Ordenamiento Territorial (S), mediante Oficio N° 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026, de fecha 10 de febrero de 2026, relativo al análisis técnico del "Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sarnbo", lo siguiente:*

- 1. El Oficio N° 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026, claramente expresa en sus conclusiones que "Desde el punto de vista técnico, el instrumento presenta condiciones generales de viabilidad en su planteamiento y estructura regulatoria." y "Las observaciones señaladas no constituyen objeción técnica para la continuidad de su tramitación, sino criterios de ajuste y precisión a ser considerados en su implementación." En ese sentido, las observaciones formuladas son de carácter técnico y buscan precisar, complementar y fortalecer la correcta aplicación del instrumento; por lo tanto no representan impedimento para la continuidad de su tramitación, sino lineamientos de ajuste y mejora a considerar en su implementación.*
- 2. Respecto a la observación del numeral 15. CAPÍTULO V. Disposiciones Generales y finales.- "(...)se sugiere que el propio documento incorpore, en sus disposiciones finales, una cláusula expresa que disponga la derogatoria específica en el artículo 7.- Ubicación y delimitación de la Ordenanza Sustitutiva*

a la Ordenanza mediante la cual se declaró área de protección municipal las islas formadas y las que se formen en el futuro en la Cuenca del Río Babahoyo de esta jurisdicción cantonal-, el cual corresponde al ámbito territorial de la Isla Benjamín, a fin de armonizar la subclasificación de protección actualmente vigente con las determinaciones urbanísticas planteadas en el presente Plan." Al respecto, es importante precisar que dicha recomendación se formula en calidad de sugerencia técnica, orientada a fortalecer la coherencia y aplicabilidad del instrumento. En este sentido, tanto el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal (PDOT) como el Plan de Uso y Gestión de Suelo cantonal (PUGS) vigentes delimitaron la Isla Benjamín dentro del Polígono Urbano 16 (PU16) subclasificado como suelo urbano de protección en función de la referida ordenanza, la cual constituye el sustento normativo de dicha subclasificación. Por lo tanto, la incorporación de una derogatoria específica constituiría un elemento habilitante para que, en futuros procesos de actualización de los instrumentos de planificación territorial, se pueda revisar y, de ser el caso, modificar dicha condición de protección, en concordancia con las determinaciones urbanísticas propuestas en el Plan. En este contexto, la observación no constituye una condición para su aprobación, sino un criterio técnico orientado a su adecuada implementación y a la posterior armonización normativa, sin afectar la procedencia del trámite del instrumento.

3. *En relación a lo señalado en el Memorandum N° 128-DERU-2026 respecto a que la sugerencia de derogatoria expresa que "podría entenderse como una posible contradicción formal" con los instrumentos vigentes (PDOT y PUGS), es pertinente aclarar que dicha interpretación no se ajusta al alcance de la observación formulada. La recomendación planteada no contradice ni desconoce las determinaciones actuales del PDOT y del PUGS; por el contrario, reconoce que la condición de protección vigente tiene como sustento una ordenanza específica que motivó su incorporación en dichos instrumentos. En este sentido, la sugerencia de derogatoria se plantea como un mecanismo técnico orientado a viabilizar, a futuro, la armonización normativa entre el instrumento propuesto y el sistema de planificación territorial, particularmente en los procesos de actualización del PDOT y PUGS. Por*

tanto, no implica una alteración inmediata del régimen vigente ni genera contradicción formal con los instrumentos actuales, sino una previsión técnica que contribuye a evitar inconsistencias normativas y a facilitar la correcta aplicación del instrumento propuesto.

En virtud de lo expuesto, se ratifica que las observaciones formuladas en el Informe técnico contenido en el Oficio N° 002-IMCS-OT-IT-GEAM-2026, suscrito por el Arq. E lías Andrade Moreira, Subdirector de Ordenamiento Territorial (S), tienen carácter técnico y, desde una interpretación razonable y de sentido común, no constituyen impedimento para la continuidad del trámite del instrumento propuesto; por el contrario, se orientan a facilitar su adecuada implementación, así como su futura armonización con el sistema de planificación territorial vigente, asegurando la coherencia y aplicabilidad del "Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo"...".

Que, con Oficio No. 286-AJ--IMCS-2026 de fecha marzo 31 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, se dirige al Ing. Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, para manifestarle su pronunciamiento jurídico sobre el **PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA SAMBO**, indicando: *"...En atención al Oficio 080-DERU-2026, de fecha 19 de enero del 2026, suscrito por la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, mediante el cual, presenta a la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón el Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo, propuesta que se realizara en 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, #2-6-10-1, #2-6-10-2 y #2-7 de la Isla Las Garzas; 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 y sobre los lotes: #2-1, #2-2, #2-3, #2-4, #2-5, #3-1, #3-2, #3-3, #4-1, #4-2, #4-3 y #4-4 de la Isla Sambo, con el fin de que sea conocido y aprobado por el Concejo Municipal, al respecto la Asesoría*

Legal de la Municipalidad, emite su criterio jurídico, bajo el siguiente informe motivado:

ANÁLISIS JURIDICO.- *En primer lugar, el artículo 3 literal h) del COOTAD establece el principio de sustentabilidad del desarrollo, conforme al cual los gobiernos autónomos descentralizados deben priorizar las potencialidades de su territorio, promoviendo un desarrollo integral del mismo. En este sentido, la formulación y aprobación de instrumentos de planificación urbanística, como el Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo objeto del presente análisis, constituye una manifestación directa de este principio, en tanto permite organizar el uso del suelo en función de las características propias del territorio involucrado, garantizando un desarrollo equilibrado y orientado al bienestar de la población.*

Art. 3.- Principios.- *El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: (...) h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambiental/es, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.*

Bajo esta lógica, el referido plan no solo responde a una necesidad técnica de ordenamiento territorial, sino que además se alinea con una visión integral de desarrollo, al procurar la adecuada habitabilidad del espacio urbano, asegurando la sostenibilidad del entorno y el aprovechamiento racional del suelo.

Por otra parte, el artículo 55 literales a) y b) del COOTAD reconoce como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la planificación

del desarrollo cantonal y la regulación del uso y ocupación del suelo, así como el ejercicio del control sobre estos. En virtud de estas competencias, el GAD municipal se encuentra plenamente facultado para formular, aprobar y modificar instrumentos de planificación territorial, incluyendo planes maestros sectoriales o sustitutivos, siempre que estos se encuentren debidamente justificados y articulados con la planificación vigente.

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- *Los gobiernos autónomos descentra/izados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*

En este contexto, la aprobación del Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo constituye el ejercicio legítimo de dichas competencias, en tanto busca actualizar y adecuar la planificación urbanística existente a nuevas dinámicas territoriales, sociales y económicas, permitiendo una gestión más eficiente y ordenada del suelo en las zonas comprendidas.

En consecuencia, y en atención a los principios y competencias establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se concluye que la aprobación del Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico para las zonas mixtas Isla Las Garzas - Isla Benjamín - Isla Sambo resulta jurídicamente procedente, en tanto constituye una herramienta legítima de planificación territorial, orientada a garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y acorde a las necesidades actuales del cantón.

PRONUNCIAMIENTO JURIDICO.- *Luego de efectuar el análisis del expediente relativo a la solicitud de aprobación del Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo, se verifica que dicho instrumento establece un marco físico-espacial orientado a la ejecución de proyectos integrales, garantizando condiciones ambientales adecuadas y atendiendo de manera eficiente las necesidades de salud, comercio, recreación y provisión de servicios de calidad, bajo criterios de seguridad y comodidad. De igual forma, promueve la consolidación de un entorno natural sostenible.*

En virtud de lo expuesto, y, en atención al Oficio 080-DERU-2026, de fecha 19 de enero del 2026, suscrito por la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, esta Asesoría Jurídica, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la normativa legal vigente que regula el funcionamiento de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón, y tomando en cuenta los beneficios que recaen en la aprobación del Plan Maestro Sustitutivo Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla Las Garzas - Zona Mixta Isla Benjamín - Zona Mixta Isla Sambo, estima procedente que sea presentado ante el concejo cantonal, a fin de que sea conocido, debatido y, de ser el caso, aprobado...”.

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización COOTAD.

EXPIDE:

PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA SAMBO.

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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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 #2-6-10-1, Lote #2-6-10-2 y Lote #2-7, la 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, y ,

la Zona Mixta Isla SAMBO en una extensión territorial de 21.77 hectáreas que comprenden los lotes: Lote #2 – 1, Lote #2 – 2, Lote #2 – 3, Lote #2 – 4, Lote #2 – 5, Lote #3 – 1, Lote #3 – 2, Lote #3 – 3, Lote #4 – 1, Lote #4 – 2, Lote #4 – 3 y Lote #4 – 4. 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, la Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, 1.1. y 1.2.
- 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 – ZONA MIXTA ISLA SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO. - 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, Isla Benjamín e Isla SAMBO, 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, la Zona Mixta Isla BENJAMÍN y la Zona Mixta Isla SAMBO 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

ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa

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

ZRM: Subzona Residencial Media

ZUM: Subzona Urbana Mixta

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura

ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa

ZEP: Subzona Especial de Protección

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

ZUM: Subzona Urbana Mixta

ZCM: Subzona Comercial Mixta

ZEP: Subzona Especial de Protección

ZUR: Subzona Urbana Residencial

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, 2.1 y 2.2), 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.

ZRM: Subzona Residencial Media	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos o condominios). Viviendas unifamiliares (Courtyards Houses y Town Houses).
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).
Normas de edificación:	
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	Viviendas multifamiliares: 6 niveles/pisos, incluida la planta baja. Altura máxima por piso 4 metros Viviendas Unifamiliares: 3 niveles/piso más terraza, 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	<p>Viviendas multifamiliares: Las unidades habitacionales, departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 60m², excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones.</p> <p>Vivienda Unifamiliares: Las unidades habitacionales, Courtyards houses y Town houses deberán tener una superficie mínima de 120 m², excluyendo áreas de parqueo y balcones</p>
Áreas comunes y recreativas:	
<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>	
Asignación de densidad por tipología de vivienda:	
<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>	

11.2. 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 m² de construcción., así como viviendas unifamiliares en lotes de mínimo 220m², buscando un equilibrio entre la alta calidad de vida y el uso eficiente del suelo, con amplias áreas recreativas y verdes para sus residentes.

ZUR: Subzona Urbana Residencial	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos, y condominios) de hasta 4 niveles/pisos incluido planta baja, departamentos de mínimo 100.00 m ² de construcción. Viviendas unifamiliares en terrenos con mínimo 220 m ²
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).
Normas de edificación:	
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 100m ² , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones. Viviendas unifamiliares: Las viviendas unifamiliares deben ser construidas en lotes con una superficie mínima 220m ² , y cumplir con la normativa específica de edificación unifamiliar de acuerdo con la altura máxima de 2 niveles incluida planta baja.
Áreas comunes y recreativas:	
<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>	
Asignación de densidad por tipología de vivienda:	
<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.

ZUM: Subzona Urbana Mixta	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos, condominios y suites) 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, incorporando además suites desde aproximadamente 30 m ² como opción residencial.
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> <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.</p>
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>
Normas de edificación:	
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 30 m ² , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones.

	<p>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.</p>
<p>Áreas comunes y recreativas:</p>	
<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. 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</p>	
<p>Asignación de densidad por tipología de vivienda:</p>	
<p>Suites de 1 dormitorio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes. 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.</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.

ZCM: Subzona Comercial Mixta	
Compatibilidad de usos:	
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>

	d. Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).
Normas de edificación:	
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.
Áreas comunes y recreativas:	
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.

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura	
Compatibilidad de usos:	
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).
Normas de edificación:	
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.
Normas específicas de sostenibilidad:	
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.	
Condiciones de accesibilidad:	
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.

ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa	
Compatibilidad de usos:	
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, 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</p>

	<p>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>
<p>3. Usos restringidos</p>	<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>
<p>4. Usos prohibidos</p>	<p>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. 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 relacionadas con juegos de azar o apuestas que puedan alterar el entorno educativo. e) Centros logísticos o bodegas: Almacenes o centros de distribución que requieran transporte pesado o puedan generar incompatibilidad con el uso educativo. f) Actividades contaminantes o de riesgo: Establecimientos que manejen sustancias peligrosas o generen altos niveles de ruido, contaminación ambiental o visual. 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</p>

	afectar la seguridad, el entorno educativo y la actividad comercial específica.
Normas de edificación:	
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.
Normas específicas de sostenibilidad:	
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.	
Condiciones de accesibilidad:	
Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad	

CAPÍTULO III

Sección I

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

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 construidos 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 de Edificaciones y Regulación Urbana 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 de Edificaciones y Regulación Urbana 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN Y ZONA MIXTA ISLA SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO. 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO, 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, Ordenanza de Edificaciones y Regulación Urbana 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 y Regulación Urbana 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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, 10 años para la Zona Mixta Isla BENJAMÍN y 10 años para la Zona Mixta Isla SAMBO.

CUARTA. - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS, Zona Mixta Isla BENJAMÍN Y Zona Mixta Isla SAMBO 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, Zona Mixta Isla BENJAMÍN y Zona Mixta Isla SAMBO 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.- DEROGATORIA. - Deróguese el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS – ZONA MIXTA ISLA BENJAMIN**, aprobado en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal 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; y, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 129 del Martes 29 de abril de 2025.

NOVENA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación 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.

CAPÍTULO VI

ANEXOS

Anexo No. 1, Anexo No. 1.1 y Anexo No. 1.2

Plano del Polígono de Intervención Territorial

Anexo No. 2, Anexo No. 2.1 y Anexo No.2.2

Plano de subzonas: mapa de zonificación

Anexo No. 3, Anexo No. 3.1 y Anexo No. 3.2

Plano del levantamiento topográfico

Anexo No. 4, Anexo No. 4.1 y Anexo No. 4.2

Ortofoto Isla GARZAS

Ortofoto Isla BENJAMÍN

Ortofoto Isla SAMBO

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 9

Detalles

Anexo No. 10, Anexo 10.1 y Anexo 10.2

Estudio de Factibilidad vial de la Isla Las Garzas

Estudio de Factibilidad vial de la Isla Benjamín

Estudio de Factibilidad vial de la isla Sambo

Anexo No. 11 y Anexo No11.1

Memoria técnica Preliminar puente Las Garzas

Memoria técnica Preliminar puente Las Sambo

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



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



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que el **PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA SAMBO**, fue discutido y aprobado en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **14/2026 y 15/2026 realizadas los días 10 de**

abril de 2026 y 16 de abril de 2026, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.-
Samborondón, Abril 16 de 2026.



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Envíese el **PLAN MAESTRO SUSTITUTIVO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN – ZONA MIXTA ISLA SAMBO**, 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 21 de 2026.



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en

vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.- **Samborondón, Abril 24 de 2026.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

SECRETARÍA 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; y, Registro Oficial, el Ing. Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **LO CERTIFICO.- Samborondón, Abril 24 de 2026.**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

IM/PC

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.