EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.)

Año II - Nº 1652 - 57 páginas
Quito, viernes 18 de septiembre de 2026

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO

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.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultades legislativas y ejercerán facultades ejecutivas.

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

Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

Que, los literales a), c) y e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico; y elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los

correspondientes planes de ordenamiento territorial; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios y se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación con los diferentes niveles de gobierno.

Que, el numeral 1 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece como principio rector del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo la sustentabilidad, señalando que la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Que, el artículo 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, define como ordenamiento territorial al proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas.

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en dicha Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo; además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital,

fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, el numeral 1 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

Que, el numeral 2 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos clasificar el suelo en urbano y rural, establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en dicha Ley.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, tal como lo determina el Art. 322 del COOTAD, en Sesión Ordinaria de Consejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024, aprobó la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035.

Que, el art. 467 del COOTAD, que trata de la ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, establece que dichos planes podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatorio dicho acto al inicio de cada gestión administrativa.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón en sesiones de fechas 4 y 11 de julio de 2013, aprobó por unanimidad, en primer y segundo debate, respectivamente, la Ordenanza de Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z.- Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N).

Que, el Concejo Municipal de Samborondón en sesiones ordinarias de fechas 9 y 16 de enero de 2014, aprobó por unanimidad, en primer y segundo debate, respectivamente, la Ordenanza Reformatoria del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z.-Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N).

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, tal como lo determina el Art. 322 del COOTAD, en sesiones de fechas 22 y 29 de noviembre de 2024, discutió y aprobó la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035; Y, LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2023-2027.

Que, el paulatino desarrollo urbanístico y socioeconómico del Cantón Samborondón exige un ordenamiento territorial que evite conflictividad entre usos de suelo, más bien incentive inversiones y desarrollos complementarios de manera ordenada.

Que, en particular la predominancia de usos residenciales y mixtos en la parroquia La Puntilla y de usos residenciales agropecuarios en la parroquia Tarifa y en la cabecera cantonal de Samborondón, ha implicado para la creciente población del cantón, una dependencia en zonas industriales y comerciales de cantones vecinos.

Que, el crecimiento poblacional impone la necesidad de atraer el desarrollo de nuevos polos industriales y comerciales mediante la planificación del uso del suelo del cantón Samborondón.

Que, con **Memorando Nro. 0004-IMCS-OT-2026**, de fecha 07 de enero de 2026 emitido por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Subdirectora de Ordenamiento Territorial, informa al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial sobre las observaciones a la ordenanza reformatoria al régimen de suelo denominado como el nuevo Samborondón.

ANÁLISIS TÉCNICO.-

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

Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, lo cual resulta obligatorio conforme a la LOOTUGS.

- La ausencia de esta precisión podría generar dificultades en la aplicación integral del régimen urbanístico y afectar Ja coherencia del sistema de planificación territorial, incluyendo la referencia a los instrumentos gráficos oficiales que forman parte integrante de la norma como son los polígonos de intervención territorial.
- Se evidencia que determinadas disposiciones relativas al uso, ocupación y edificabilidad del suelo no delimitan con suficiente claridad su alcance territorial ni su relación con normas urbanísticas preexistentes, lo que podría afectar el principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 82 de Ja Constitución. Resulta necesario que las normas urbanísticas sean claras, precisas y previsibles para los administrados y para Ja propia administración municipal. A fin de que guarde relación los usos de suelo establecidos en la ordenanza de los planes parciales tanto del Nuevo Samborondón como del Corredor Miguel Yúnez Z. con los usos de suelo ya existentes y aprobados mediante resoluciones anteriores de Proyectos Urbanísticos de uso comercial, institucional, industrial, etc.
- Si bien la ordenanza regula aspectos vinculados al régimen del suelo, no se evidencia un desarrollo completo y justificado de la clasificación y subclasificación del suelo conforme a lo establecido en los artículos 11 y 91 de la LOOTUGS, especialmente en lo relativo a la identificación de riesgos naturales y antrópicos. Esta omisión podría limitar la correcta aplicación de tratamientos urbanísticos establecido en el PUGS.
- La ordenanza no desarrolla de manera expresa los instrumentos de gestión del suelo previsto en la LOOTUGS, tales como mecanismos de redistribución de cargas y beneficios, cesiones obligatorias, incentivos o cargas urbanísticas, lo cual limita la aplicación integral del régimen de ordenamiento territorial.

CONCLUSIONES:

1. La ordenanza reformatoria se sustenta en la competencia constitucional y legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; sin embargo, presenta

observaciones relacionadas con su articulación con los instrumentos de planificación territorial vigentes como el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

2. Se identifican aspectos que requieren mayor precisión normativa para garantizar el principio de seguridad jurídica como la diferencia de usos de suelo existentes y aprobados mediante resoluciones anteriores.
3. La clasificación y subclasificación del suelo requiere un desarrollo técnico más detallado conforme a la LOOTUGS, asegurando la articulación obligatoria de la ordenanza con el PDOT y el PUGS vigentes.

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

Que, con **Memorando Nro. 0006-IMCS-OT-2026**, de fecha 08 de enero de 2026 emitido el Ing. Marcello Brambilla Serra, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, dispone que en atención al Memorándum N.º 0004-IMCS-OT-2026, de fecha 07 de enero de 2026, mediante el cual se remiten observaciones técnicas a la Ordenanza Reformatoria al Régimen de Suelo denominado como "El Nuevo Samborondón", así como al Plan Parcial del Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (PAN), y considerando las recomendaciones formuladas en dicho documento, se dispone proceder con la elaboración de las respectivas ordenanzas sustitutivas.

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

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

Que, mediante **Memorando Nro. 454-IMCS-DPOT-COT-2026**, de fecha 11 de agosto de 2026, emitido por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, en su calidad de Coordinadora de Ordenamiento Territorial, manifiesta que en atención al Memorándum N.º 0006-IMCS-OT-2026, de fecha 08 de enero de 2026, mediante el cual se dispone proceder con la elaboración de las respectivas ordenanzas sustitutivas para los Planes Parciales Nuevo Samborondón y Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), me permito remitir adjunta la propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), elaborada considerando las observaciones y recomendaciones técnicas previamente formuladas, así como los aspectos técnicos, normativos y cartográficos correspondientes.

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

Que, mediante **Memorando Nro. 433-IMCS-DPOT-2026**, de fecha 11 de agosto de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite su informe técnico respecto a la propuesta de la **Ordenanza Sustitutiva del plan parcial de ordenamiento territorial: corredor avenida Miguel Yúnez Z. – vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.)**, señalando: **"…**Por medio del presente, me permito remitir para su conocimiento y fines pertinentes la propuesta de "Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (PAN.)".

La propuesta fue remitida a esta Dirección mediante Memorando Nro. 454-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 11 de agosto de 2026, suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Mg., Coordinadora de Ordenamiento Territorial, en el cual se deja constancia de que la misma ha sido estructurada en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes, así como con las disposiciones aplicables de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

En virtud de lo expuesto, se remite la referida propuesta de Ordenanza Sustitutiva para su conocimiento y, de considerarlo pertinente, se sirva disponer la continuación del trámite correspondiente ante el Concejo Municipal, de conformidad con las disposiciones legales aplicables**…".**

Que, con **Oficio 835-AJ-IMCS-2026** de fecha 12 de agosto de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, respecto del proyecto de **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.)**

"…CRITERIO JURÍDICO.- La propuesta de Ordenanza Sustitutiva se enmarca dentro de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, al tratarse de la regulación del uso y gestión del suelo en un sector estratégico de la ciudad. El procedimiento seguido respeta los principios de coordinación interinstitucional y planificación integral, al vincularse con el PDOT y el PUGS. Asimismo, la remisión de antecedentes y documentos técnicos garantiza la trazabilidad administrativa y la motivación suficiente para la expedición de la ordenanza. No se advierten vicios de legalidad ni omisiones procedimentales que impidan la continuación del trámite.

CONCLUSIÓN.- En mérito de lo expuesto, y en atención a la normativa invocada, la Propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al Puente Alterno Norte (PAN.) , cumple con los requisitos legales y administrativos, en consecuencia, esta ...Asesoría Jurídica estima procedente que el Concejo Municipal, conozca, debata y resuelva su aprobación, destacando que la iniciativa resulta beneficiosa y se compadece con el esquema de desarrollo integral del cantón Samborondón**...".**

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

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.)

TÍTULO I

OBJETO, ABREVIATURA Y RÉGIMEN

Art. 1.- OBJETO: La presente Ordenanza constituye el instrumento legal que permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, GADMC-S, establecer el uso del suelo y régimen urbanístico en determinado territorio bajo su jurisdicción identificado en el polígono que comprende el PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VIA AL P.A.N. (Puente Alterno

Norte) con un área total de 1.231,60 Ha, en lo sucesivo bajo denominación de las siglas PPS, en concordancia con el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035; y la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2023-2027, y demás instrumentos de planificación territorial y uso de suelo vigentes.

Art. 2.- ABREVIATURAS: A efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hace uso en la presente ordenanza de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

- **COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **COPFP:** Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
- **LOOTUGS:** Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo.
- **GADMC-S:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón
- **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo
- **CUS:** Coeficiente de Uso del Suelo

- **PPS:** Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. – Vía al Puente alterno Norte (P.A.N)

Art. 3.- RÉGIMEN: En aplicación de las disposiciones establecidas en el COOTAD, particularmente en los literales a) y b) del Artículo 55 y el literal x) del Artículo 57, el GADMC-S, está facultado a ejercer la regulación y control del espacio público, formular la normativa técnica territorial y urbanística que regule la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas, dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N.

TÍTULO II

DELIMITACIÓN Y ZONAS

Art. 4.- DELIMITACIÓN: El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N., PPS, se aplicará en el nuevo polígono cuya delimitación se grafica en los planos adjuntos **L 1** y de cada zona (**L 3.1, L 3.2, L 3.3, L 3.4 y L 3.5**); y de conformidad a la siguiente descripción detallada de linderos:

LIMITE DEL PLAN PARCIAL:

NORTE: Iniciando en el vértice Noroeste del Plan Parcial o **punto A1 de coordenadas WGS 84 (X: 626679, Y: 9775560)** en la intersección entre el margen Este del estero El Batán con la vía propuesta que limita la Zona Comercial Industrial Norte; desde este punto continuando en sentido Este siguiendo por el borde Norte de la mencionada vía, con una distancia de **1.107 ml.** hasta la intersección con el vértice del **punto A2 de coordenadas (X: 627769, Y: 9775411)** siendo este vértice el eje de la vía que conduce al Cerro Madope; para continuar por el lindero Norte de los lotes No. 23X1, 23X2, 23X3, 23X4, 23X5, 23X6, 23X7, 23X8 y 23 con un distancia de **540 ml.** hasta el vértice del **punto A3 de coordenadas (X: 628306, Y: 9775413)**; continuando en sentido Norte con una distancia de **383 ml.** hasta el **punto de coordenada A4 (X: 628290, Y: 9775795)** en el vértice Noroeste del mismo lote; para continuar su trazado en sentido Este bordeando el

lindero del lote No. 74 con una distancia de **175 ml.,** con intersección al **punto de coordenada A5 (X: 628463, Y: 9775819)**; siguiendo su trazado por el lindero del mismo lote en sentido Norte con **167 ml.** hasta el **punto de coordenada A6 (X: 628509, Y: 9775980)**; para girar en sentido Oeste con una distancia de **77 ml.** hasta intersección con **punto de coordenadas A7 (X: 628432, Y: 9775985)** que corresponde al vértice suroeste del lote No. 73; continuando con 283 ml. en sentido Norte por el lindero del mismo lote intersección con **punto de coordenadas A8 (X: 628407, Y: 9776267);** continuando por el lindero Norte de los lotes No. 72, 73 y 46 con una distancia de **927 ml.** hasta intersección del **punto de coordenadas A9 (X: 629332, Y: 9776213);** girando hacia el Norte con una distancia de **131 ml.** intersección con **punto de coordenadas A10 (X: 629357, Y: 9776342)** correspondiente al vértice Oeste del lote No. 46; continuando en el mismo sentido siguiendo el trazado del lindero Norte del mismo lote con una distancia de **239 ml.** intersección con **punto de coordenadas A11 (X: 629591, Y: 9776292);** para girar en sentido Sur con una distancia de **75 ml.** hasta intersección con **punto de coordenadas A12 (X: 629616, Y: 9776222);** girando en dirección Este por el lindero Norte del lote No. 3 intersección con **punto de coordenadas A13 (X: 630100, Y: 9776205)** con una distancia de **484 ml.;** desde este punto con proyección Este hasta interceptarse con el **punto B0 de coordenadas (X: 630125, Y: 9776259)** que se emplaza en la vía que conduce a Guachapelí; para continuar en sentido Este hasta el **punto B1 de coordenadas (X: 630459, Y: 9776332)** con una distancia de **342 ml.**; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al **punto B2 de coordenadas (X: 630524, Y: 9776151)** con una distancia de **192 ml.** en sentido sur hasta lindero Norte del lote No. 29 de la etapa No. 2; siguiendo en sentido Noreste con **punto B3 de coordenadas (X: 630571, Y: 9776181)** que corresponde al vértice Noreste del mismo lote con una distancia de 55 ml.; para continuar en sentido Sur que se intercepta con el **punto B4 de coordenadas (X: 630629, Y: 9776005)** hasta tocar con la margen Sur del canal de riego ubicado en sector Bellavista con una distancia de 185 ml.; para girar en sentido Noreste

continuando su curso por el mismo canal en sentido Este que se intercepta con Estero El Rosario con una distancia total de **1.077 ml.** que intercepta el **punto B5 de coordenadas (X: 631482, Y: 9776653);** siguiendo el curso del Estero del mismo nombre hasta llegar al **punto B6 de coordenadas (X: 632158, Y: 9776577)** colindando también con el centro poblado Cooperativa El Tigre etapa 3 con una distancia de 694 ml.; para continuar hasta el **punto B7 de coordenadas (X: 632649, Y: 9776346),** que bordea dicha cooperativa con una distancia sinuosa de 858 ml.; hasta interceptar con vía de ingreso al centro poblado Cooperativa San Lorenzo que corresponde al **punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139)** con una distancia **212 ml.** hasta su intersección con la prolongación de la margen Norte de la Avenida Miguel Yúnez Z.;

ESTE: Desde el punto anterior con proyección Suroeste siguiendo su trazado hasta interceptarse con el **punto B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477)** en el límite Sur de la prolongación de la Av. Miguel Yúnez Z., continuando al Sureste hasta el **punto B12 de coordenadas (X: 632478 Y: 9775129)** con una distancia de **670 ml**. que intercepta el vértice Noreste del lote No. 26-C que se desmiembra del predio "BELLAVISTA"; desde este punto gira en sentido sur y continuando por el lindero Este del lote de terreno identificado Predio "GUAYAQUIL" con una distancia de **274 ml** hasta el **punto B13 de coordenadas (X: 632463, Y: 9774856);** siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al **punto B14 de coordenadas (X: 632736, Y: 9774789)** con una distancia de **281 ml.** en sentido sureste hasta canal de riego interno; desde este punto siguiendo el curso del Estero Champiñero hasta intersección con el **punto B15 de coordenadas (X: 633057, Y: 9774763)** con una distancia de **523 ml.;** de éste punto siguiendo la ribera del río Babahoyo con una distancia de **804 ml.** hasta interceptar el **punto B16 de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042);** desde el punto anterior con proyección Suroeste atravesando la vía al P.A.N. hasta interceptarse con el **punto C3 con coordenadas (X: 632725, Y: 9773978);** para continuar por la ribera del río Babahoyo con

una distancia de **826 ml.** hasta interceptar el punto **C4 de coordenadas (X: 632463, Y: 9773201);**

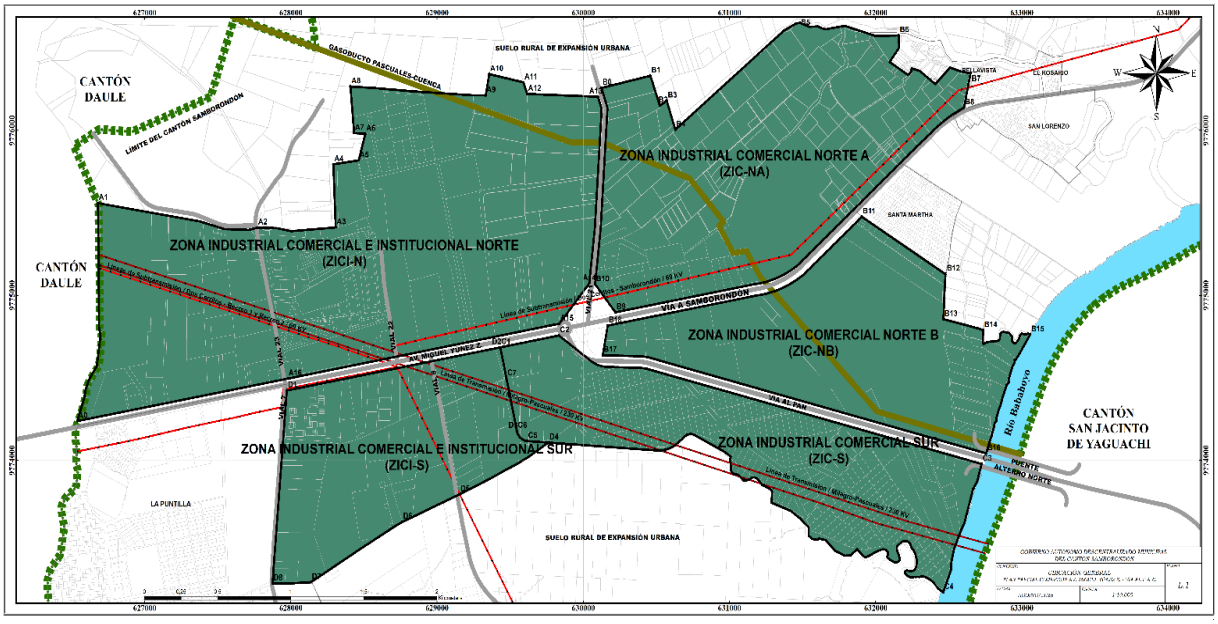
SUR: Desde el punto anterior C4 siguiendo el curso del Estero El Tejar y canal de Riego de CEDEGE en dirección Noroeste hasta interceptarse con el punto **D5 con coordenadas (X: 629761, Y: 9774108) con una distancia 3.675 ml.;** que se ubica en el eje del canal de riego de CEDEGE desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 13 y 12-B hasta llegar al punto **D6 de coordenadas (X: 629152, Y: 9773794)** en intersección con la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **686 ml.;** para continuar desde este punto con dirección Suroeste siguiendo su trazado por la vía de segundo orden existente hasta intersección con punto **D7 de coordenadas (X: 628761, Y: 9773627)** con una distancia de **425 ml**.; siguiendo por el trazado de esta vía hasta intersección punto **D8 de coordenadas (X: 628136, Y: 9773261) con una longitud de 724 ml.;** para girar en sentido Oeste sobre el lindero sur de los lotes No. 34-1A, 34-2 y 34 que colinda con la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla con una distancia 263 ml. hasta interceptar el punto **D9 de coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** que coincide con el canal DAUVIN;

OESTE: Partiendo desde el punto **D9 de coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** siguiendo en dirección norte una distancia de **1174 ml.** hasta el punto **D1 de coordenadas (X: 627972, Y: 9774424);** para continuar su trazado hacia el Oeste por la Avenida Miguel Yúnez Z., hasta interceptar el punto **A0 de coordenadas (X: 626538, Y: 9774238);** siguiendo hacia el Norte por la rivera Oeste del estero El Batán con una distancia total de **1.353 ml.** hasta su inicio el punto **A1 con coordenadas (X: 626679, Y: 9775560).**

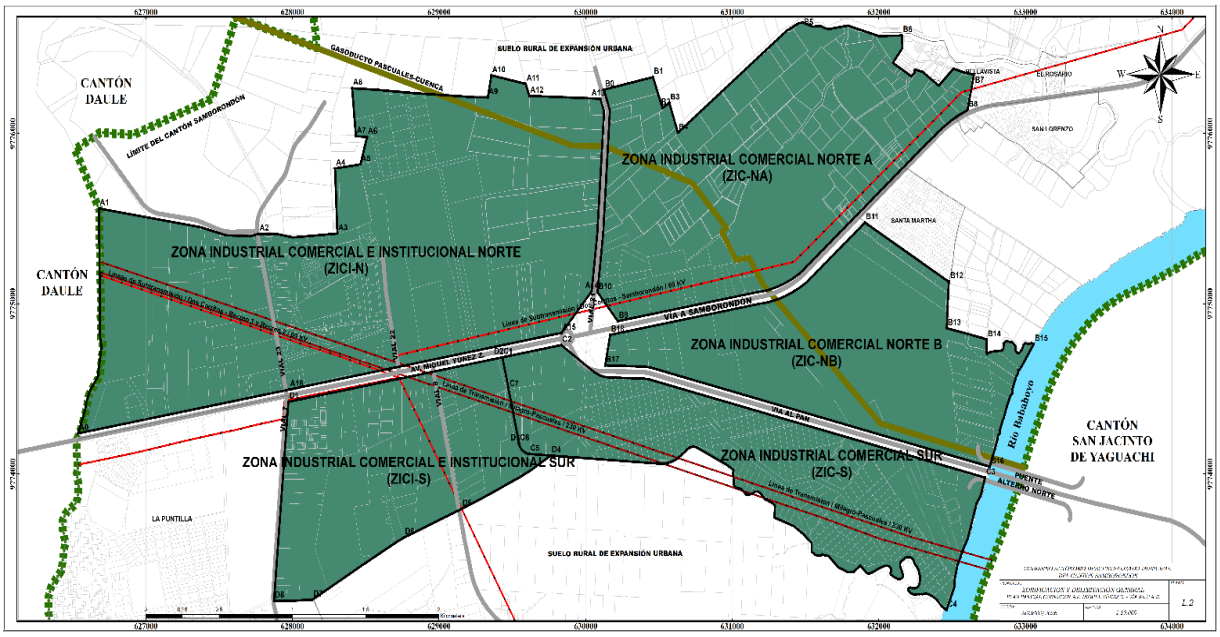
El área total del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial – incluyendo el área de las vías principales Av. Miguel Yúnez Z. y la vía P.A.N (65,597 Has.) – es de 1.157,82 Ha.

PLANO L.1.- UBICACIÓN GENERAL

Art. 5.- DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DEL PLAN PARCIAL: Las zonas delimitadas en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N. son:



PLANO L.2.- ZONIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN GENERAL



ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL NORTE (ZICI-N):

NORTE: Iniciando en el vértice Noroeste del Plan Parcial o punto **A1 de coordenadas WGS 84 (X: 626679, Y: 9775560)** en la intersección entre el margen Este del estero El Batán con la vía propuesta que limita la Zona Comercial Industrial Norte; desde este punto continuando en sentido Este siguiendo por el borde Norte de la mencionada vía, con una distancia de **1.107 ml.** hasta la intersección con el vértice del punto **A2 de coordenadas (X: 627769, Y: 9775411)** siendo este vértice el eje de la vía que conduce al Cerro Madope; para continuar por el lindero Norte de los lotes No. 23X1, 23X2, 23X3, 23X4, 23X5, 23X6, 23X7, 23X8 y 23 con un distancia de **540 ml.** hasta el vértice del punto **A3 de coordenadas (X: 628306, Y: 9775413)**; continuando en sentido Norte con una distancia de **383 ml.** hasta el punto **A4 de coordenada (X: 628290, Y: 9775795)** en el vértice Noroeste del mismo lote; para continuar su trazado en sentido Este bordeando el lindero del lote No. 74 con una distancia de **175 ml.,** con intersección al punto **A5 de coordenada (X: 628463, Y: 9775819)**; siguiendo su

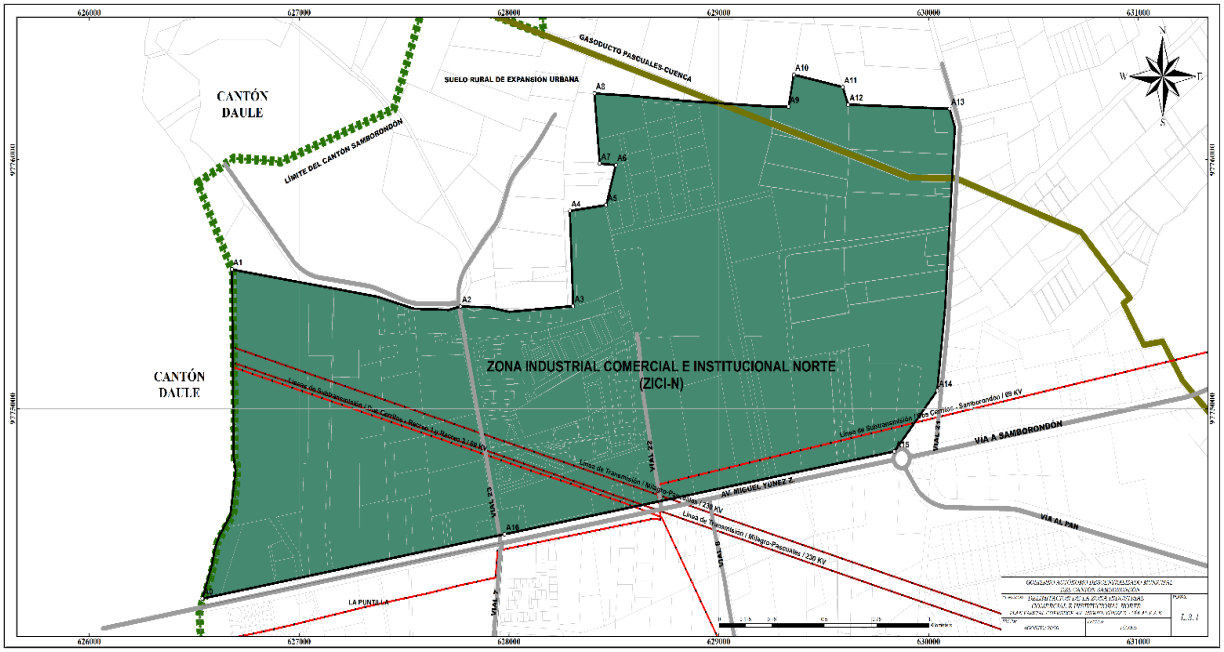
trazado por el lindero del mismo lote en sentido Norte con 167 ml. hasta el punto **A6 de coordenada (X: 628509, Y: 9775980)**; para girar en sentido Oeste con una distancia de 77 ml. hasta intersección con punto **A7 de coordenadas (X: 628432, Y: 9775985)** que corresponde al vértice suroeste del lote No. 73; continuando en sentido Norte por el lindero del mismo lote intersección con punto **A8 de coordenadas (X: 628407, Y: 9776267)** con una distancia de **283 ml.;** continuando por el lindero Norte de los lotes No. 72, 73 y 46 con una distancia de **927 ml.** hasta intersección del punto **A9 de coordenadas (X: 629332, Y: 9776213);** girando hacia el Norte con una distancia de **131 ml.** intersección con punto **A10 de coordenadas (X: 629357, Y: 9776342)** correspondiente al vértice Oeste del lote No. 46; continuando en el mismo sentido siguiendo el trazado del lindero Norte del mismo lote con una distancia de **239 ml.** intersección con punto **A11 de coordenadas (X: 629591, Y: 9776292);** para girar en sentido Sur con una distancia de **75 ml.** hasta intersección con punto **A12 de coordenadas (X: 629616, Y: 9776222);** para girar en dirección Este por el lindero Norte del lote No. 3 intersección con punto **de coordenadas A13 (X: 630100, Y: 9776205)** con una distancia de **484 ml.;**

ESTE: Inicia desde el punto **A13 con coordenadas (X: 630100, Y: 9776205)** en dirección sur por el carretero al recinto Guachapeli con una distancia de **1.140 ml.**; hasta el punto **A14 con coordenadas (X: 630041, Y: 9775073)** siguiendo su trazado por el mismo carretero y en dirección suroeste con distancia de **318 ml.** hasta el punto **A15 con coordenadas (X: 629837, Y: 9774829)** que intercepta con la margen norte de la Av. Miguel Yúnez Z.

SUR: Continuando con línea paralela a la Av. Miguel Yúnez que inicia en el punto **A15 con coordenadas (X: 629837, Y: 9774829)** en dirección oeste con **1.889 ml.** hasta el punto **A16 con coordenadas (X: 627978, Y: 9774496)** siguiendo su trazado hacia el oeste una distancia de **1463 ml.** hasta el punto **A0 de coordenadas (X: 626538, Y: 9774238)**.

OESTE: Partiendo desde el punto **A0 de coordenadas (X: 626538, Y: 9774238)** en dirección Norte por la rivera Oeste del estero El Batán con una distancia total de **1.353 ml.** hasta su inicio el punto **A1 con coordenadas (X: 626679, Y: 9775560).**

PLANO L.3.1.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZICI-N



ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL SUR (ZICI-S):

NORTE: Inicia desde el punto **D1 con coordenadas (X: 627972, Y: 9774424)** paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. en sentido Este con una distancia de **1.483 ml.** hasta intersección del punto **D2 con coordenadas (X: 629432, Y: 9774685).**

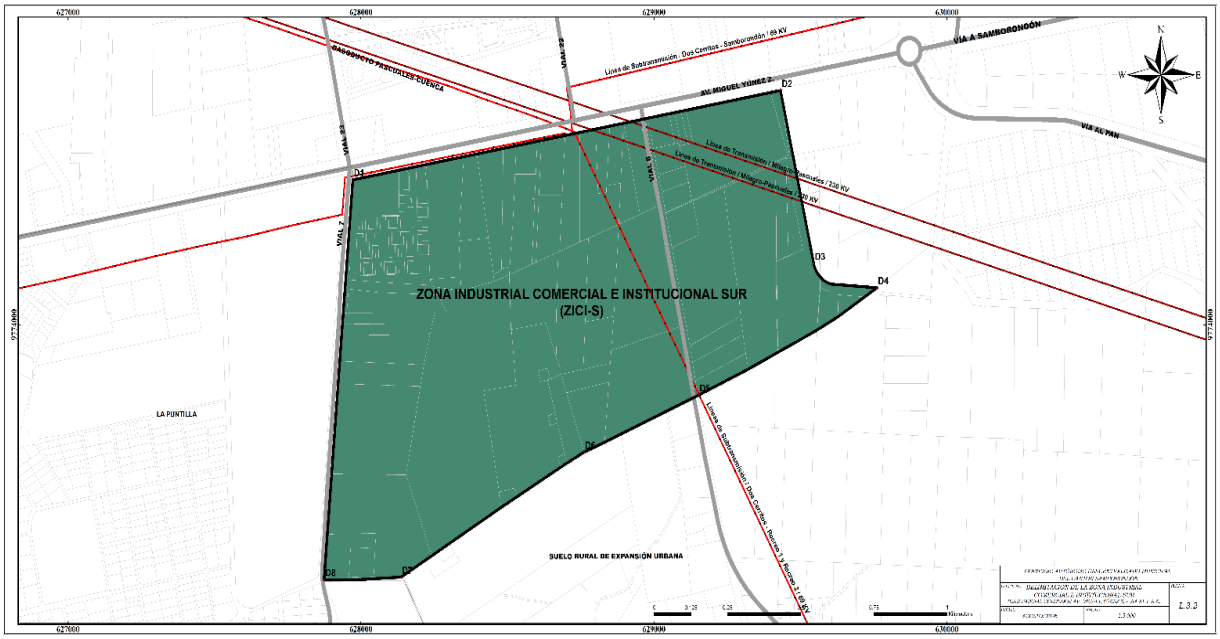
ESTE: Inicia desde el punto **D2 con coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)** en sentido sur con una distancia de **194 ml.** hasta intersección con el punto **D3 con coordenadas (X: 629474,**

Y: 9774496), desde éste punto con una distancia de **325 ml.** en dirección sureste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 20, 40 y 18 pasando por el punto **D4 de coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)** hasta llegar al punto **D5 de coordenadas (X: 629761, Y: 9774108)** en intersección con el eje del mismo canal de riego de CEDEGE con una distancia de **246 ml.**

SUR: Inicia colindando con el área rural del cantón Samborondón iniciando desde el punto **D5 de coordenadas (X: 629761, Y: 9774108)**, que se ubica en el eje del canal de riego de CEDEGE desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 13 y 12-B hasta llegar al punto **D6 de coordenadas (X: 629152, Y: 9773794)** en intersección con la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **686 ml.;** para continuar desde este punto con dirección Suroeste siguiendo su trazado una distancia de **425 ml.** por la vía de segundo orden existente hasta intersección con punto **D7 de coordenadas (X: 628761, Y: 9773627)**; siguiendo por el trazado de esta vía hasta intersección punto **D8 de coordenadas (X: 628136, Y: 9773261)** con una longitud de **724 ml.;** para girar en sentido Oeste sobre el lindero sur de los lotes No. 34-1A, 34-2 y 34 que colinda con la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla con una distancia **263 ml.** hasta interceptar el punto **D9 de coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** que coincide con el canal DAUVIN.

OESTE: Inicia desde el punto **D9 con coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** con una distancia de **1.174 ml**. en sentido Norte hasta el punto **D1 de coordenadas (X: 627972, Y: 9774424)** que colinda con la parroquia Urbana Satélite La Puntilla que coincide con la Avenida Miguel Yúnez Z.

PLANO L.3.2.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZICI-S



ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL NORTE A (ZIC-NA):

NORTE: Partiendo desde el punto B0 de coordenadas (X: 630125, Y: 9776259) que se emplaza en la vía que conduce a Guachapelí; para continuar en sentido Este hasta el punto B1 de coordenadas (X: 630459, Y: 9776332) con una distancia de 342 ml.; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al punto B2 de coordenadas (X: 630524, Y: 9776151) con una distancia de 192 ml. en sentido sur hasta lindero Norte del lote No. 29 de la etapa No. 2; siguiendo en sentido Noreste con punto B3 de coordenadas (X: 630571, Y: 9776181) que corresponde al vértice Noreste del mismo lote con una distancia de 55 ml.; para continuar en sentido Sur que se intercepta con el punto B4 de coordenadas (X: 630629, Y: 9776005) hasta tocar con la margen Sur del canal de riego ubicado en sector Bellavista con una distancia de 185 ml.; para girar en sentido Noreste continuando su curso por el mismo canal en sentido Este que se intercepta con Estero El Rosario con una distancia total de 1.077

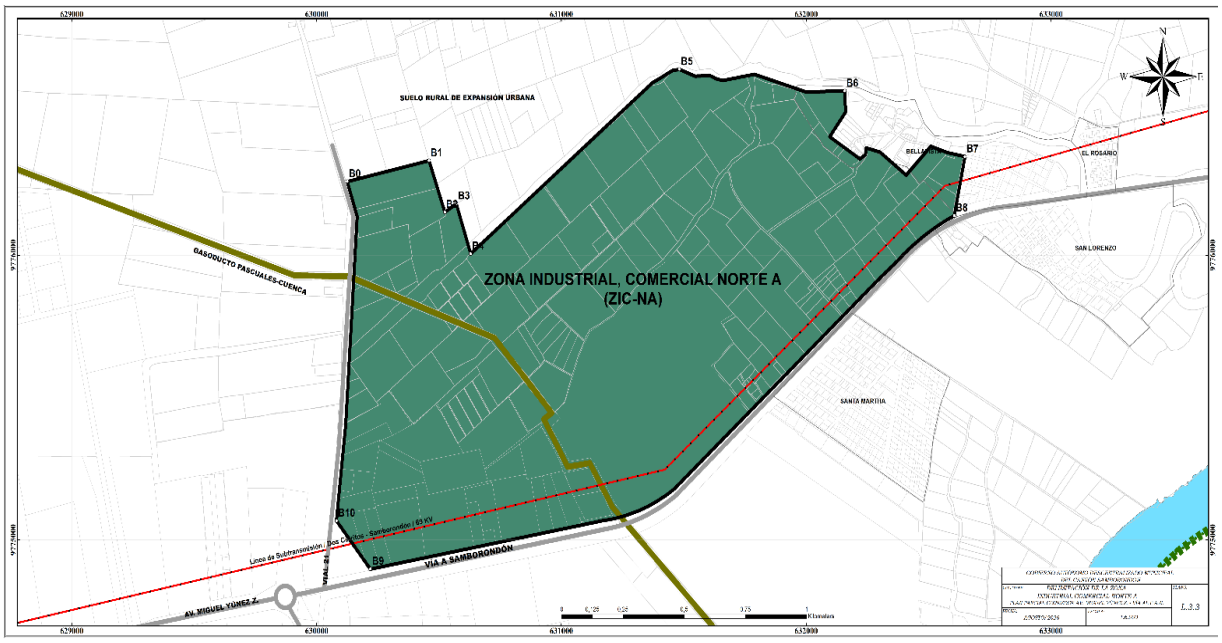
ml. que intercepta el punto B5 de coordenadas (X: 631482, Y: 9776653); siguiendo el curso del Estero del mismo nombre hasta llegar al punto B6 de coordenadas (X: 632158, Y: 9776577).

ESTE: Iniciando desde el punto B6 de coordenadas (X: 632158, Y: 9776577) colindando también con el centro poblado Cooperativa El Tigre etapa 3 con una distancia de 694 ml.; para continuar hasta el punto B7 de coordenadas (X: 632649, Y: 9776346), que bordea dicha cooperativa con una distancia sinuosa de 858 ml.; hasta interceptar con vía de ingreso al centro poblado Cooperativa San Lorenzo que corresponde al punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139) con una distancia de 212 ml. hasta su intersección con la prolongación de la margen Norte de la Avenida Miguel Yúnez Z.

SUR: Desde el punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139) paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. sobre la margen norte de la misma con una distancia de 2.776 ml. hasta el punto B9 con coordenadas (X: 630220, Y: 9774898).

OESTE: Inicia desde el punto B9 de coordenadas (X: 630220, Y: 9774898) que coincide con la margen norte de la Avenida Miguel Yúnez Z., desde este punto en sentido Noroeste con una distancia de 220 ml. hasta intersección con el punto B10 de coordenadas (X: 630081, Y: 9775067) que se emplaza sobre la vía de ingreso al Recinto Guachapeli, continua en sentido norte con una distancia de 1202 ml. hasta el punto B0 con coordenadas (X: 630125, Y: 9776259).

PLANO L.3.3.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NA



ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL NORTE B (ZIC-NB):

NORTE: Partiendo desde el punto **B18 con coordenadas (X: 630167 Y: 9774817)** en sentido Noreste paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. sobre la margen sur de la misma avenida con una distancia de **1915 ml.** hasta el punto **B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477).**

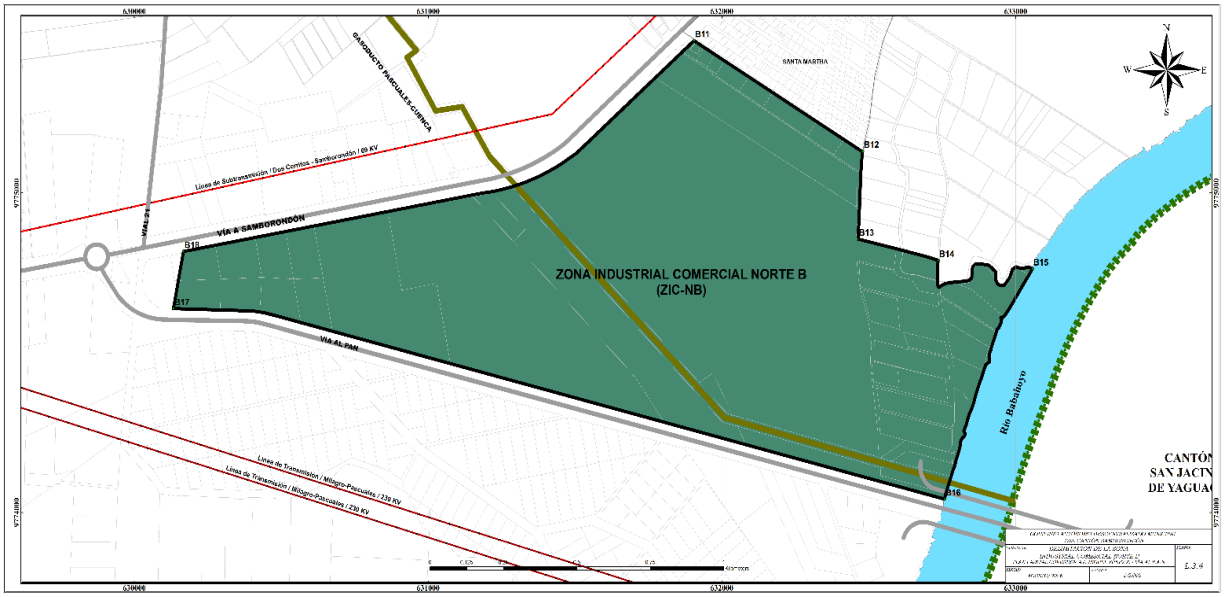
ESTE: Inicia en el punto **B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477)** en el límite Sur de la prolongación de la Av. Miguel Yúnez Z., continuando al Sureste hasta el punto **B12 de coordenadas (X: 632478 Y: 9775129)** con una distancia de **670 ml.** que intercepta el vértice Noreste del lote No. 26-C que se desmiembra del predio "BELLAVISTA"; desde este punto gira en sentido sur y continuando por el lindero Este del lote de terreno identificado Predio "GUAYAQUIL" con una distancia de **274 ml** hasta el punto **B13 de coordenadas (X: 632463 Y: 9774856)**; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al punto

B14 de coordenadas (X: 632736, Y: 9774789) con una distancia de **281 ml.** en sentido sureste hasta canal de riego interno; desde este punto siguiendo el curso del Estero Champiñero hasta intersección con el punto **B15 de coordenadas (X: 633057, Y: 9774763)** con una distancia de **523 ml.**; de éste punto siguiendo la ribera del río Babahoyo con una distancia de **804 ml.** hasta interceptar el punto **B16 de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042);**

SUR: Partiendo del punto **B16 con coordenadas (X: 632758, Y: 9774042)** en sentido Noroeste paralelo a la vía al PAN sobre la margen norte de la misma con una distancia de **2698 ml.** hasta el punto **B17 con coordenadas (X: 630133 Y: 9774638).**

OESTE: Inicia en el punto **B17 de coordenadas (X: 630133 Y: 9774638)** desde este punto en sentido Norte con una distancia de **182 ml.** hasta el punto **B18 con coordenadas (X: 630167 Y: 9774817).**

PLANO L.3.4.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NB



ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL SUR (ZIC-S):

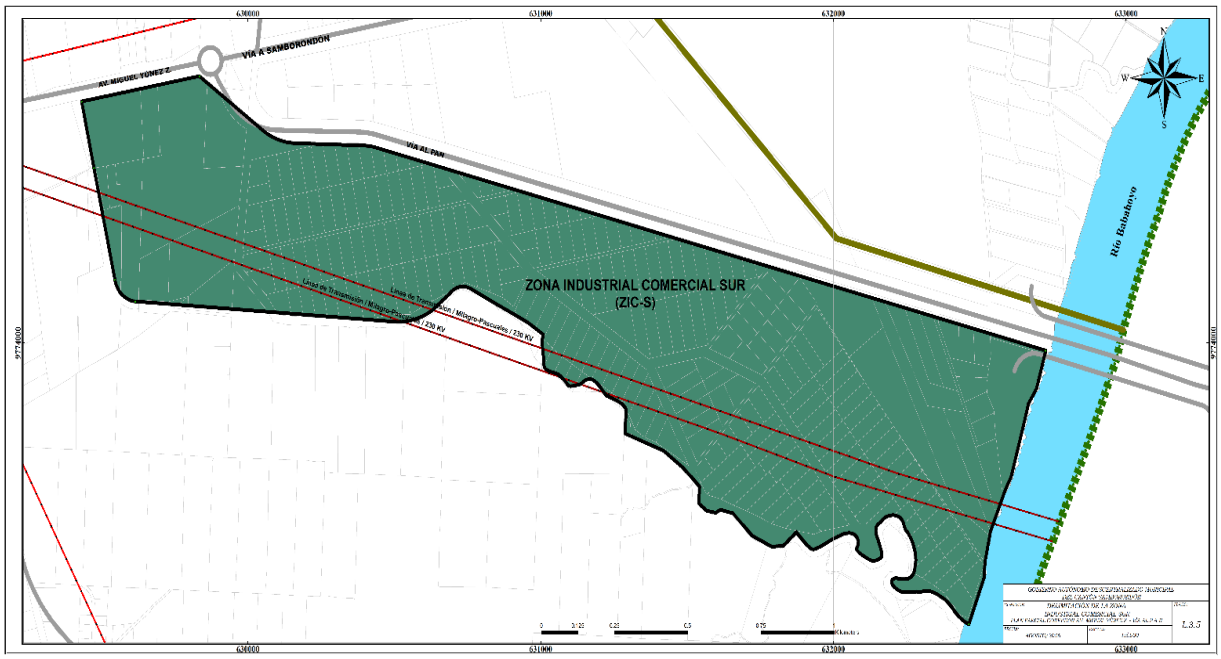
NORTE: Inicia desde el punto **C1 de coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)** continuando paralelo a la av. Miguel Yúnez Z. hasta la intersección de la vía al PAN con una distancia de **408 ml.** hasta el punto **C2 con coordenadas (X: 629834, Y: 9774757),** para continuar en sentido Sureste paralelo a la vía al P.A.N. sobre la margen sur de la misma vía con una distancia de **3.020 ml.** hasta el punto **C3 de coordenadas (X: 632725, Y: 9773978)** que se asienta sobre la ribera del río Babahoyo.

ESTE: Inicia desde el punto **C3 con coordenadas (X: 632725, Y: 9773978)** continuando en sentido sur paralelo al Río Babahoyo con una distancia de **826 ml.** hasta el punto **C4 con coordenadas (X: 632463, Y: 9773201).**

SUR: Colindando con el área rural del cantón Samborondón iniciando desde el punto anterior C4 siguiendo el curso del Estero El Tejar y canal de Riego de CEDEGE en dirección Noroeste hasta interceptarse con el punto **C5 con coordenadas (X: 629615, Y: 9774117)** con una distancia total de **3.820 ml.** que coincide con lindero Sur del lote No. 40; continua con línea curva siguiendo el curso del mismo canal hasta el punto **C6 con coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)** con una distancia total de **100 ml.;**

OESTE: Inicia en el punto **C6 con coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)** desde aquí continúa por el curso del Canal de Riego de CEDEGE en sentido Norte hasta intersección del punto **C7 de coordenadas (X: 629474, Y: 9774496)** que se ubica en el eje del mismo canal de riego con una distancia de **325 ml.;** para continuar por el curso del mismo canal **194 ml.** hasta la intersección del punto **C1 de coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)** que se ubica en la Av. Miguel Yúnez Z.

PLANO L.3.5.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-S



TÍTULO: NORMAS AMBIENTALES

Art. 6.- Normas ambientales generales: En la zona destinada a Industria limpia las personas naturales o jurídicas deberán cumplir con las obligaciones generales (1) establecidas en la legislación ambiental vigente en materia de producción más limpia y el consumo sustentable. Conforme lo dispone la legislación ambiental vigente el cumplimiento de la norma ambiental y la producción más limpia serán reconocidos por la Autoridad Ambiental Nacional mediante la emisión y entrega de certificaciones, sellos verdes u otros incentivos ambientales.

El GADMC-S incentivará a los interesados en la presentación de medidas que promuevan buenas prácticas ambientales en beneficio del ambiente y del cantón Samborondón.

[1] Art. 245 Código Orgánico del Ambiente

TÍTULO: NORMAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIONES

Art. 7.- La normativa urbanística y edilicia aplicable a cada zona se describe en los siguientes documentos anexos:

ANEXO No. 1 ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL NORTE A, NORTE B Y SUR (ZIC-NA; ZIC-NB; ZIC-S). - COMPATIBILIDAD DE USOS
ANEXO No. 2 ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL NORTE Y SUR (ZICI-N; ZICI-S). - COMPATIBILIDAD DE USOS
ANEXO No. 3 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS ANEXO No. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Los PLANOS del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N. son los siguientes:

- ✓ L.1.- UBICACIÓN GENERAL
- ✓ L.2.- ZONIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN GENERAL
- ✓ L.3.-DELIMITACION POR ZONAS
  - ○ L.3.1.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZICI-N
  - ○ L.3.2.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZICI-S
  - ○ L.3.3.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NA
  - ○ L.3.4.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NB
  - ○ L.3.5.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-S
- ✓ L.4.- ESTRUCTURA VIAL ACTUAL
- ✓ L.5.- LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN Y GASODUCTO
- ✓ L.6.- RÍO, ESTEROS Y CANALES
- ✓ L.7.- PROPUESTA DE USO DEL SUELO

Art. 8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS. - Para la realización de obras de urbanización de los diferentes proyectos que constan en este Plan Parcial, los propietarios deberán contemplar las siguientes condiciones urbanísticas:

a) Los predios podrán dividirse siempre que los lotes resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, frentes y áreas mínimas según lo establecido en Anexo # 4.

b) Los desarrollos industriales que se ejecuten en las Zonas Industriales del Plan Parcial, además de cumplir con las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del Cantón Samborondón, deben contar con los siguientes requisitos:

Servicio	Mínimo	Recomendable
Agua potable y/o de uso industrial	0,5 l/s/ha	1,0 l/s/ha
Energía eléctrica. (tensión media)	150 kVA/ha	250 kVA/ha
Teléfonos	5 líneas/ha	20 líneas/ha
Descarga de aguas residuales	0,5 l/s/ha	0,8 l/s/ha
Descarga de agua pluvial		Según la precipitación máxima horaria del área geográfica (INHAMI)

Infraestructura y urbanización

- Carriles de aceleración y desaceleración o camino de acceso a la zona industrial;
- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico;
- Guarniciones de concreto;
- Alumbrado público suficiente y eficiente en vialidades y banquetas: mínimo promedio de 8 luxes;
- Nomenclatura de calles y números oficiales de los lotes;
- Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas, según Ley

Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y su reglamento;

- Redes de energía eléctrica;
- Agua potable, hidrantes y cisterna contraincendios;
- Telefonía;
- Drenaje con cualquiera de las siguientes soluciones: (1) descarga de aguas residuales a red municipal, (2) reúso previo tratamiento, (3) descarga a cielo abierto, previo tratamiento, cumplimiento con normas vigentes y permiso y/o licencia del Ministerio del Ambiente.
- Centros de acopio de desechos ubicados dentro del predio con zona de parqueo y acceso directo a vía pública existente.

Soportales, salientes y voladizos

A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes o en voladizo en la siguiente condición:

Sin propiciar registro de vista a los vecinos, en las fachadas frontales de los edificios con retiros se admitirá voladizo de las plantas altas de hasta un 40% del retiro medido a partir de la línea de construcción sin sobrepasar el lindero del solar.

En los lotes ubicados en zonas comerciales se admitirán soportales con voladizos que ocupen hasta el 100% del retiro medido a partir de la línea de construcción de planta baja, siempre y cuando el lindero enfrente un área cedida al municipio ACM o vía pública.

Superficie

- Los lotes industriales tendrán la superficie mínima determinada en el Anexo 4 del presente Plan Parcial. Se recomienda contar con una reserva de terreno para su eventual expansión, de al menos el 30% del área indicada.

Reglamento Interno

El reglamento interno debe acoger las disposiciones de la presente ordenanza, ajustadas a las características particulares de cada proyecto. Sirve además para proteger las inversiones y los intereses, tanto de la comunidad, como de los industriales y promotores; regula las condiciones de su desarrollo, especifica los criterios del proyecto y construcción.

El reglamento interno debe incluirse en texto integrado o como anexo en la escritura pública, en el proceso de aprobación municipal y otras instituciones pertinentes, como en las transacciones inmobiliarias particulares, siendo obligatoria su observación por los industriales, proyectistas, constructores, usuarios y visitantes.

c) A efecto de asegurar una gestión idónea con los distintos agentes del desarrollo, y que se cumplan las normas generales establecidas en esta ordenanza se observarán las regulaciones e intervención de instancias participativas del CONCEJO CANTONAL DE PLANIFICACIÓN DE SAMBORONDÓN para la formulación y control de actuaciones concertadas para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y la gestión del patrimonio municipal del suelo.

El Concejo Cantonal de Planificación de Samborondón es una instancia de participación ciudadana, prevista en la ORDENANZA QUE NORMA EL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN, aprobada por el Concejo Municipal de Samborondón, en sesiones de 19 de Julio y 18 de agosto de 2011, de conformidad con disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador; la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La integración del Concejo Cantonal de Planificación y sus correspondientes funciones, será conforme lo determinan los Arts. 23 y 24 de la antes citada Ordenanza.

Art. 9.- Responsabilidad y Aplicación. - Las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial; de Edificaciones y Regulación Urbana; de Seguridad y Riesgos; Empresa Pública Municipal de Tránsito y Vigilancia Ciudadana de Samborondón, ATV; y, de Obras Públicas del GADMC-S, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, ejercerán el

control y seguimiento de los usos de suelo, edificaciones, actividades y demás actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito territorial regulado por la presente Ordenanza, de conformidad con esta Ordenanza y demás normativa vigente.

Corresponderá a la Dirección Municipal de Planificación y Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de sus competencias, determinar y certificar la compatibilidad del uso de suelo de las actividades y proyectos con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y demás instrumentos de planificación territorial y uso de suelo vigentes.

La Dirección Municipal de Seguridad y Riesgos, dentro del ámbito de sus competencias, será responsable de realizar el análisis técnico correspondiente y emitir el Informe de Viabilidad, para las actividades desarrolladas dentro del ámbito territorial de la presente Ordenanza que involucren almacenamiento, manejo, utilización o procesamiento de materiales en centros logísticos, de operación e industriales y similares, que por su naturaleza, características, cantidad o nivel de riesgo, requieran evaluación en materia de prevención y protección contra incendios. Será obligatorio contar con dicho Informe de Viabilidad como requisito previo para la emisión y renovación del Certificado de Uso de Suelo, de conformidad con la presente Ordenanza.

El Informe de Viabilidad emitido por la Dirección Municipal de Seguridad y Riesgos deberá establecer, según corresponda, las condiciones, medidas de prevención, protección y seguridad que deberán observarse para el desarrollo de la actividad, sin que dicho informe sustituya los demás permisos, autorizaciones, registros, licencias o certificados que correspondan conforme a la normativa municipal y nacional vigente. Los propietarios, titulares de las actividades, administradores y operadores deberán mantener las condiciones que sirvieron de fundamento para la emisión de las autorizaciones correspondientes y comunicar cualquier modificación sustancial que pueda alterar la compatibilidad del uso o el nivel de riesgo, conforme a las obligaciones previstas en el artículo 27 de la presente Ordenanza.

Para el armónico desarrollo de las actividades contempladas en el Anexo No. 1 y 2 del presente Plan Parcial, las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial y/o de Edificaciones y Regulación Urbana procurarán incentivar la fusión y consolidación parcelaria de lotes que viabilicen la ejecución de macroproyectos y conlleven posterior fraccionamiento y propiedad horizontal.

Las entidades públicas y empresas responsables de la administración, operación y mantenimiento de los canales de riego, sectores inundables, líneas de transmisión eléctrica, poliductos y demás infraestructuras existentes en el sector, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, serán responsables de su control, mantenimiento y señalización de las áreas de seguridad o protección correspondientes, debiendo adoptar las medidas preventivas y de seguridad establecidas en la normativa vigente, así como ejecutar las acciones de vigilancia y concientización ciudadana que correspondan.

Art. 10.- ANEXO NO.1 ZONA INDUSTRIAL LIMPIA. - COMPATIBILIDAD DE USOS del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N.

ANEXO No. 1 ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (ZIC). - COMPATIBILIDAD DE USOS

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	**Usos condicionados**	**Usos Prohibidos**
Industria limpia de bajo y mediano impacto, dedicadas a: - Fabricación de helados y otros postres; - Procesamiento, envasado y conservación de alimentos, frutas y legumbres o agroindustria familiar; - Fabricación de chocolate y artículos de confitería; - Industria vinícola; - Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles o cuero como prendas de vestir, calzado; - Talleres de carpintería de obra y ebanistería; - Fabricación de productos de madera, corcho; de papel y cartón: cajas, tarjetas, sobres y papel de escribir, calendarios, afiches, etiquetas, otros relacionados;	En predios independientes no combinados con otros usos, se admite: - Industria de mediano impacto no contemplada en los usos permitidos. - Actividades agrícolas, ganadería extractiva, siempre que cumplan con normas de protección ambiental. - Estaciones de servicios o gasolineras, cumplen medidas de seguridad previstas por Ley	Industria de alto impacto, e industria peligrosa Vivienda. Otros no expresamente señalados como permitidos o Condicionados.

- Fotograbado y litografía; - Imprenta y encuadernación; serigrafía; - Otras industrias manufactureras pequeñas. Procesamiento y ensamblaje de productos terminado: maquila. Plantas derivadas de arroz. Bodegas para depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías y productos terminados no peligrosos, conforme a las condiciones técnicas y de seguridad establecidas en la presente Ordenanza. El almacenamiento de materiales peligrosos, inflamables, explosivos, combustibles, tóxicos, corrosivos o reactivos estará sujeto a las restricciones, prohibiciones y condiciones previstas en los artículos 24 y 25. (ver arts. 24 y 25) Servicios de mantenimiento, reparaciones y de limpieza. Parque industrial, agroindustrial y empresarial. Parque logístico y/o extraportuario Actividades comerciales y de servicios separadas con retiros de al menos 2.0 metros respecto del uso industrial: - Centros comerciales - Locales comerciales - Almacenes por departamentos - Hoteles - Supermercados - Oficinas, consultorios, despacho para profesionales - Edificios para oficinas - Instituciones financieras (bancos) y seguros - Servicios de esparcimiento		

Art. 11.- ANEXO NO.2 ZONA INDUSTRIAL LIMPIA. - COMPATIBILIDAD DE USOS del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N.

ANEXO No. 2 ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL (ZICI). - COMPATIBILIDAD DE USOS

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	**Usos condicionados**	**Usos Prohibidos**
COMERCIO - Supermercados - Almacenes por departamentos - Centros Comerciales - Restaurantes - Hoteles - Locales comerciales SERVICIOS - Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales - Edificios de oficinas - Instituciones financieras (bancos) y Seguros - Promoción Inmobiliaria	En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público, se admite: - Ferias de exposiciones de la industria y agricultura, en locales de al menos 600 m2 y 20 ml de frente. En solares independientes no combinados con otros usos, se admite: - Servicios de esparcimiento, en locales de al menos 15 m. de frente y 450 m2 de área; bares, cantinas y similares, en locales de al menos 12	- Industria. - Comercio mayorista de ganado y carne, pescados y mariscos, distribuidor de productos químicos. - Tanqueros que transporten combustible y petróleo, volquetas, tanto en garaje y aparcamiento. - Transporte por oleoducto. - Cabañas; hostería; moteles; casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones. - Industria de alto impacto, e industria peligrosa

- Servicios de esparcimiento COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE - Terminales de transporte - Reparaciones de Automóviles - Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (bodegas) BIENESTAR GENERAL - Educación y Cultura - Bibliotecas, galerías de arte, museos y otros servicios culturales - Recreación - Clubes náuticos - Ferias - Servicios médicos (Salud) - Dependencias administrativas, de seguridad y gobierno - Teatros y Cinematógrafos INDUSTRIAL Industria limpia de bajo y mediano impacto, dedicadas a: - Fabricación de helados y otros postres; - Procesamiento, envasado y conservación de alimentos, frutas y legumbres o agroindustria familiar; - Fabricación de chocolate y artículos de confitería; - Industria vinícola; - Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles o cuero como prendas de vestir, calzado; - Talleres de carpintería de obra y ebanistería; - Fabricación de productos de madera, corcho; de papel y cartón: cajas, tarjetas, sobres y papel de escribir, calendarios,	mts. de frente y 240 m. de área, y si se controlan emisiones que afecten a vecinos y se localicen a no menos de 100 m. de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de instalaciones de salud y asistencia social, servicios de educación y cultura; - Comercio al por mayor en locales de: 1000-4000 m2 de área y 25-50 m de frente. - Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería restringido a productos y bienes acabados, en locales de 1000 m de área y 25 ml de frente. - Industria pequeña y mediana de bajo imapcto, si cumplen con normas de parqueo y controlan emisiones que afecten a vecinos. - Estaciones de servicios o gasolineras, venta de gas si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio. - Salud y asistencia social en locales de mínimo: 15-20 m. de frente y 300-600 m2 de área. - Asociaciones comerciales, profesionales y laborales si se controlan emisiones sonoras, en locales de al menos 450 m de área y 15 m. de frente. - Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos, si se controlan emisiones que afecten a vecinos. - Emisoras de Radio y	- Vivienda. - Otros no expresamente señalados como permitidos o Condicionados.

afiches, etiquetas, otros relacionados; - Fotograbado y litografía; - Imprenta y encuadernación; serigrafía; - Otras industrias manufactureras pequeñas. Procesamiento y ensamblaje de productos terminado: maquila. Plantas derivadas de arroz. Bodegas para depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías y productos terminados no peligrosos, conforme a las condiciones técnicas y de seguridad establecidas en la presente Ordenanza. El almacenamiento de materiales peligrosos, inflamables, explosivos, combustibles, tóxicos, corrosivos o reactivos estará sujeto a las restricciones, prohibiciones y condiciones previstas en los artículos 24 y 25. (ver arts. 24 y 25) Servicios de mantenimiento, reparaciones y de limpieza. Parque industrial, agroindustrial y empresarial. Parque logístico y/o extraportuario	Televisión. - Organizaciones religiosas (Culto) si se controlan emisiones sonoras. En predios independientes no combinados con otros usos, se admite: - Industria de mediano impacto no contemplada en los usos permitidos. - Actividades agrícolas, ganadería extractiva, siempre que cumplan con normas de protección ambiental. Estaciones de servicios o gasolineras, cumplen medidas de seguridad previstas por Ley	

Art. 12.- ANEXO NO.3 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N. por el siguiente:

ANEXO NO. 3 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO APLICABLES A LAS ZONAS ZICI-N, ZICI-S, ZIC-NA, ZIC-NB Y ZIC-S

USOS		ESTACIONAMIENTO VEHICULAR MÍNIMO
ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL (ZIC)	INDUSTRIAL COMERCIAL	- 1 estacionamiento por cada 200 m2 de área de almacenamiento; - 1 estacionamiento por cada 150 m2 de área de producción; - 1 estacionamiento por cada 60 m2 de área de oficinas, y; - 1 estacionamiento para trailers por cada 1000 m2 de área de nave industrial. - Los andenes de carga no se deben ubicar frente al acceso principal, excepto si el terreno tiene 2 o más frentes. Se deberá preveer las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno y de los vehículos que deberá maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública
	Supermercados	1 c/30 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Almacenes por departamentos	1 c/50 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Centros comerciales	1 por c/30 m2 de locales y área de circulación para el público
	Restaurantes	1 c/15 m2 de local
	Hoteles	1 c/2 habitaciones
	Locales comerciales	1 c/50 m2 de área de atención al público, más 1/150 m2 de bodegaje e instalaciones administrativas
	Servicios de reparación	1 c/20 m2 de construcción
	SERVICIOS COMERCIALES:	
	Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/oficina de hasta 60 m2
	EDIFICIOS DE OFICINAS PARA EMPRESAS:	
	Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m2 de construcción

	Servicios de esparcimiento	1 c/50 m2 de construcción
	Servicios de las empresas	1 c/50 m2 de construcción

ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL (ZICI)	Supermercados	1 c/30 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Almacenes por departamentos	1 c/50 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Centros comerciales	1 por c/30 m2 de locales y área de circulación para el público
	Restaurantes	1 c/15 m2 de local
	Hoteles	1 c/2 habitaciones
	Locales comerciales	1 c/50 m2 de área de atención al público, más 1/150 m2 de bodegaje e instalaciones administrativas
	Servicios de reparación	1 c/20 m2 de construcción
	SERVICIOS COMERCIALES:	
	Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/oficina de hasta 60 m2
	EDIFICIOS DE OFICINAS PARA EMPRESAS:	
	Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m2 de construcción
	Servicios de esparcimiento	1 c/50 m2 de construcción
	Servicios de las empresas	1 c/50 m2 de construcción
	COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE:	
	Terminales de transporte	--

	Reparación de Automóviles	1 c/20 m2 de construcción
	Despacho, almacenamiento y empaque de mercadería (Bodegas)	1 estacionamiento para camión c/500 m2 de construcción; más 1 estacionamiento para vehículo pequeño c/150 m2 de construcción
	BIENESTAR GENERAL:	
	Educación y Cultura	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes
		Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes
		Superior, Institutos de Investigación: 1 c/25 m2 de construcción en Universidad Privada; y c/100 m2 de construcción en Universidad Estatal
	Bibliotecas, galería de arte,	1 c/60 m2 de área de uso público
	Museos	1 c/30 m2 de exposición
	Organizaciones religiosas (Culto)	1 c/25 m2 de área de construcción
	Recreación	Deportes 1 c/50 asientos o 25 m2 por construcción
	Clubes náuticos	2 por c/3 atracaderos Restaurantes incluidos el 50% de lo establecido en la norma
	Feria	1 por c/20 m2 de construcción
	Servicios médicos (Salud)	Sin hospitalización 1 por c/30 m2 de construcción, 1 c/2 camas con hospitalización

	Seguridad y gobierno	1 c/30 m2 de construcción
	Teatros	1 c/10 m2 de área construcción
	Cinematógrafos	1 c/15 m2 de área construcción
	Emisiones de radio y televisión	1 c/10 asist., o 1 c/10 m2 de área de acceso público.

Nota 1: Por área de oficina, consultorio, despacho para profesionales y similares se contabilizará, para la estimación del número de estacionamientos, el área útil destinada específicamente para llevar a cabo actividades laborales y profesionales. Esta área no incluye espacios como pasillos, baños o cualquier otra zona que no esté directamente destinada al desarrollo de las funciones para la cual ha sido planificada la construcción.

Art. 13.- ANEXO NO. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N. por el siguiente:

ANEXO NO. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN

USO DE SUELO		EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES		CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA SEGÚN EL FRENTE DEL LOTE	RETIROS MÍNIMOS		
		CON SOPORTAL	SIN SOPORTAL	ADOSADA	CONTINUA	ÁREA M2	FRENTE ML	COS	CUS		FRONTAL M	LATERAL % DEL FRENTE DEL TERRENO	POSTERIOR M
INDUSTRIAL COMERCIAL COMERCIO (ZIC)	INDUSTRIAL	-	SI	SI[*1]	SI[*3]	300	10[*5]	80 %	200 %	Máx 15 m	5 m	0%	2 m
		-	SI	-	SI[*3]	1000	20	80 %	200 %	Máx 15 m	5 m	0%	3 m
		-	SI	-	SI[*3]	3000	30	80 %	300 %	Máx 20 m	5 m	10%	3 m
		-	SI	-	SI[*3]	5000	50	80 %	300 %	Máx 20 m	5 m	10%	5 m
	COMERCIO	-	SI	SI[*1]	SI[*3]	300	10	80 %	300 %	Máx 75% del frente del lote	5 m	0%	2 m
		SI[*2]	SI[*4]	SI[*1]	SI[*3]	1000	20	80 %	300 %	Máx 75% del frente	5 m	0%	2 m

									del lote			
ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL (ZICI)	-	SI	SI*1	SI*3	300	10	80 %	300 %	Máx 75% del frente del lote	5 m	0%	2 m

Nota: 1. Se permitirá adosar previa autorización de la Autoridad Municipal y/o mutuo acuerdo entre vecinos.

Nota: 2. Se permitirá volados hasta la línea de lindero con soportal previa autorización de la Autoridad Municipal.

Nota: 3. En edificaciones continuas los retiros podrán definirse en 0 ml o 0% según corresponda, previa autorización de la Autoridad Municipal.

Nota: 4. Para Plazas comerciales se permitirá tener como retiro mínimo frontal y lateral 2.00 m según la altura máxima del 15% del frente y lateral del lote.

Nota: 5. En solares 300 m2 de la Zona Industrial Comercial (ZIC) y de la Zona Industrial comercial e institucional (ZICI) con un frente máximo de 50 m y superior a esto se someterá a análisis técnico el porcentaje de retiro lateral se determinará bajo análisis técnico realizado por la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana.

Art. 19.- De las obras menores. - son aquellas que no comprometen o se adosen a la estructura propia de la edificación, requieren de la aprobación de planos, y un permiso otorgado previamente por la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana y son:
La edificación de obras complementarias que tengan una superficie mínima y alturas máximas de acuerdo a lo indicado a continuación:

Área mínima:

- En lotes de 300 m2 y 1000m2 el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 50% del retiro posterior.
- En lotes de 3000 m2 el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 40% del retiro posterior.
- En lotes de 5000 m2 el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 30% del retiro posterior.

Alturas:

- Cuando las obras menores se encuentren adosadas estas deberán respetar una altura máxima de 3.00 metros de altura y deberá presentar carta de adosamiento de los predios colindantes.
- Si respeta los retiros laterales establecidos y el retiro posterior de 1.50 metros podrá tener una altura máxima de 4.00 metros.

Aquellas que se desarrollen en una planta, y cumplan con los retiros y materiales exigidos para la subzona. Se considerarán obras menores los siguientes trabajos:

- Modificación o cambio de cubiertas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas, fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales.
- Apertura de ventanas o de puertas, o levantamiento de paredes de mampostería, madera, gypsum, etc, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada.

- Reposición y reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble.
- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; construcción de cerramientos y bardas.
- Edificaciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
- Obras exteriores a una edificación tales como: fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Para las obras menores se cobrará una tasa que se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a construirse por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m2 de construcción vigente en la respectiva ordenanza y multiplicando por el factor equivalente al 2.5 x 1000.

Para ser consideradas obras menores las mismas deberán encontrarse separadas de la edificación principal en mínimo 0.80 metros y/o según lo estipulado en los reglamentos internos de los proyectos urbanísticos aprobados.

Las obras menores si son adosadas a los cerramientos, deben de contar con una autorización del vecino colindante elevada a escritura pública, no deben sobrepasar la altura del cerramiento, deben contar con doble pared y no tener escurrimiento de aguas a solares vecinos.

Art. 20.- Del 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.

Art. 21.- De los retiros del Macrolote. - En los macrolotes que por su superficie se desarrollen proyectos urbanísticos deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 20, respetando retiros mínimos por todos los lados de 5.00 metros y con un frente mínimo de 50 metros.

Artículo 22.- Cerramientos. - En el suelo urbano consolidado se exigirá limpieza constante dos veces al año mínimo y cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. Se solicitará una autorización a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana para la construcción del mismo, a fin de obtener la verificación de los límites del predio y verificar su limpieza. De igual forma las edificaciones no terminadas u obras en abandono deberán contar con su respectivo cerramiento, permanecer limpias y sin causar afectaciones a los solares colindantes.

El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente con una altura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m). A partir de retiros de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de cuatro metros (4.00m.) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los linderos(s) frontal(es) será opcional y sujeto a aprobación.

Artículo 23.- De las Edificaciones y sus Requisitos. -
Las edificaciones deben de cumplir con requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, resistencia estructural al fuego, eficiencia del proceso constructivo a emplearse acorde con el cumplimiento de las normativas técnicas y legales establecidas en la presente ordenanza.

Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realicen en ellas, en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos, circulaciones y condiciones de uso. Se ejecutará con materiales componentes y equipos de calidad que garanticen seguridad, durabilidad y estabilidad.

En las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica, en las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del paisaje, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo futuro de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios de la ciudad, renovación urbana y zonificación.

Así mismo se deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada uno de los trámites que se realizan en la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, establecidos en el Anexo # 1 de la Ordenanza de edificaciones y Regulación Urbana para la parroquia urbana satélite La Puntilla y demás que requiera esta corporación municipal.

Art. 24.- De la prohibición de almacenamiento y manejo de materiales peligrosos.- En el ámbito territorial regulado por la presente Ordenanza, no se permitirá como uso permitido o condicionado el almacenamiento, depósito, manejo, procesamiento o utilización de materiales peligrosos, inflamables, explosivos, combustibles, tóxicos, corrosivos o reactivos, cuando por su naturaleza, características, cantidad, incompatibilidad o nivel de riesgo, las actividades que los involucren no correspondan a la clasificación de industria limpia establecida en la presente Ordenanza.

Se mantendrá la prohibición de desarrollar actividades que, por las características de los materiales que almacenan o manipulan, correspondan a industria de alto impacto o industria peligrosa, así como aquellas que no sean compatibles con el uso de suelo establecido en la presente Ordenanza. Para efectos de aplicación y control, se consideran dentro de las

categorías de materiales peligrosos sujetas a las prohibiciones y restricciones previstas en este artículo, entre otras, las siguientes y sus similares:

Material / grupo	Ejemplos
Explosivos	Pólvora, dinamita, ANFO
Gases inflamables	GLP, hidrógeno, acetileno
Gases no inflamables	Nitrógeno, argón, helio
Gases tóxicos	Cloro, fosgeno, amoníaco
Líquidos inflamables	Gasolina, etanol, acetona, thinner
Sólidos inflamables	Azufre, naftalina, nitrocelulosa
Combustión espontánea	Fósforo blanco, organometálicos
Reactivos con agua	Sodio, potasio, carburo de calcio
Oxidantes	Nitrato de amonio, hipoclorito de calcio, percloratos
Peróxidos orgánicos	Peróxido de benzoilo
Sustancias tóxicas	Cianuro de sodio, arsénico, metanol
Corrosivos	Ácido sulfúrico, HCl, soda cáustica
Peligros diversos	Baterías de ion-litio, hielo seco

Fuente: Benemérito Cuerpo de Bomberos de Samborondón.

Los materiales/grupos y ejemplos precedentemente se utilizarán como referencia para la evaluación de compatibilidad y nivel de riesgo, sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan conforme a la normativa técnica nacional vigente.

La incorporación de los materiales señalados en el presente artículo no implica por sí misma que todos ellos se encuentren prohibidos en cualquier circunstancia, sino que su almacenamiento, manejo o utilización dentro del ámbito de esta Ordenanza estará sujeto a la clasificación del uso de suelo, a la categorización de la actividad y al cumplimiento de las condiciones técnicas determinadas por la autoridad competente.

En ningún caso las condiciones de seguridad establecidas en la presente Ordenanza podrán interpretarse como autorización para desarrollar actividades expresamente prohibidas como industria de alto impacto o industria peligrosa.

Art. 25.- De la viabilidad técnica para el almacenamiento y manejo de materiales peligrosos.- El almacenamiento, manejo, utilización o procesamiento de materiales peligrosos que no se encuentre expresamente prohibido por la presente Ordenanza podrá ser considerado técnicamente viable únicamente cuando la actividad corresponda a un uso permitido o condicionado y se cumplan integralmente las disposiciones de la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2266 vigente, así como las disposiciones aplicables del Acuerdo Ministerial No. 142 del Ministerio de Ambiente y Energía, sus futuras reformas, actualizaciones o normas que los sustituyan.

La evaluación de viabilidad deberá considerar, como mínimo:

a) La identificación, clasificación y características de los materiales;
b) La cantidad máxima de almacenamiento, manejo o utilización;
c) Las condiciones de almacenamiento y segregación;
d) La compatibilidad entre los materiales almacenados;
e) Las condiciones de ventilación, señalización, accesibilidad y seguridad;

f) Los sistemas de prevención y protección contra incendios requeridos de acuerdo con el nivel de riesgo;
g) Las hojas de datos de seguridad HDS/SDS y el etiquetado correspondiente;
h) El plano de almacenamiento y distribución de los materiales;
i) El plan de emergencia y los procedimientos de respuesta ante incidentes;
j) Los medios y condiciones de acceso para los organismos de respuesta a emergencias; y,
k) Las demás condiciones técnicas que determine la Dirección de Seguridad y Riesgos, dentro del ámbito de sus competencias.

El cumplimiento de la NTE INEN 2266 y del Acuerdo Ministerial No. 142 del Ministerio de Ambiente y Energía, no podrá entenderse como autorización para desarrollar actividades prohibidas por la presente Ordenanza.

Cuando las cantidades, características o nivel de peligrosidad de los materiales superen los parámetros o condiciones establecidos en la normativa técnica aplicable, la actividad deberá someterse a una evaluación técnica especializada y cumplir las medidas adicionales de prevención y protección que determine la autoridad competente.

La viabilidad técnica tendrá carácter específico para el proyecto, actividad, materiales y cantidades declaradas, y no sustituirá los demás permisos, autorizaciones, registros, licencias o certificados que sean exigibles por otras autoridades competentes.

Art. 26.- Del informe de viabilidad de la Dirección de Seguridad y Riesgos.- Previo a la emisión del Certificado de Uso de Suelo por primera vez y a su renovación, para las actividades desarrolladas dentro del ámbito territorial de la presente Ordenanza que involucren almacenamiento, manejo, utilización o procesamiento de materiales que, por su naturaleza, características, cantidad o nivel de riesgo, requieran evaluación en materia de prevención y protección contra incendios, será obligatorio contar con el Informe de

Viabilidad de la Dirección de Seguridad y Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Para el efecto, la Dirección Municipal competente en materia de Uso y Gestión del Suelo remitirá a la Dirección de Seguridad y Riesgos la documentación técnica correspondiente, a fin de que se efectúe la evaluación respectiva y se emita el Informe de Viabilidad dentro del ámbito de sus competencias.

El Informe de Viabilidad deberá determinar, según corresponda:

a) La compatibilidad de la actividad y de los materiales declarados con el uso de suelo asignado al predio;
b) La clasificación y nivel de riesgo de la actividad;
c) La viabilidad técnica de las condiciones de almacenamiento, manejo y operación;
d) El cumplimiento de las medidas de prevención y protección contra incendios aplicables;
e) Las condiciones y medidas de seguridad que deberán ser implementadas; y,
f) La procedencia o improcedencia de la actividad desde el ámbito de prevención y protección contra incendios.

El Certificado de Uso de Suelo no podrá ser emitido ni renovado cuando el Informe de Viabilidad determine que la actividad se encuentra prohibida por la presente Ordenanza o que no cumple las condiciones técnicas mínimas de seguridad exigibles.

La obtención del Informe de Viabilidad no exime al titular de la actividad de obtener los demás permisos, autorizaciones, registros, licencias o certificados establecidos en la normativa municipal y nacional vigente.

Art. 27.- Del Reglamento Interno y Plan de Emergencia de los proyectos. - Todo proyecto desarrollado denominados centros logísticos, de operación, industriales y similares, dentro

del ámbito territorial de la presente Ordenanza, cuya naturaleza, actividad, ocupación o nivel de riesgo lo requiera, deberá contar con un Reglamento Interno y un Plan de Emergencia, previo al inicio de sus actividades y durante todo el tiempo que se encuentre en funcionamiento.

El Reglamento Interno establecerá, como mínimo, las disposiciones relativas a:

a) Administración y operación del proyecto;
b) Obligaciones y responsabilidades de propietarios, administradores, operadores y usuarios;
c) Control de accesos;
d) Normas de seguridad y prevención;
e) Mantenimiento de instalaciones y sistemas de protección;
f) Manejo y almacenamiento seguro de materiales;
g) Procedimientos para la atención de incidentes; y,
h) Las demás disposiciones necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento y seguridad del proyecto.
i) El Plan de Emergencia deberá elaborarse de acuerdo con las características y nivel de riesgo del proyecto y contendrá, como mínimo:
j) Identificación y evaluación de riesgos;
k) Organización y responsables para la atención de emergencias;
l) Procedimientos de actuación;
m) Rutas y medios de evacuación;
n) Puntos de encuentro;
o) Sistemas de alerta y comunicación;
p) Recursos y equipos disponibles;
q) Procedimientos de coordinación con los organismos de respuesta;
r) Programación de capacitaciones; y,
s) Programación y ejecución de simulacros.

El Reglamento Interno y el Plan de Emergencia deberán mantenerse actualizados, disponibles y ser conocidos por los responsables, trabajadores, usuarios y ocupantes del proyecto, según corresponda.

La Dirección de Seguridad y Riesgos podrá requerir su actualización cuando se produzcan modificaciones sustanciales en las actividades, infraestructura, ocupación, materiales almacenados o nivel de riesgo del proyecto.

Art. 28.- De los permisos de funcionamiento. - La Dirección de Justicia y Vigilancia a través de las Comisarías Municipales, otorgará el permiso de funcionamiento para las actividades desarrolladas dentro del ámbito territorial de la presente Ordenanza, que involucren almacenamiento, manejo, utilización o procesamiento de materiales que, por su naturaleza, características, cantidad o nivel de riesgo, requieran evaluación especial en materia de prevención y protección contra incendios, que se encuentren en centros logísticos, de operación e industriales y similares; respaldado en el certificado de inspección favorable o su equivalente, emitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Samborondón.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Si las condiciones presupuestarias lo permiten, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, a través de las unidades administrativas competentes, gestionará la incorporación de dos (2) profesionales especialistas en gestión de riesgos, prevención y protección contra incendios, quienes reforzarán la Dirección de Seguridad y Riesgos y apoyarán al resto de servidores de la dependencia, para realizar la evaluación técnica y elaborar y emitir los Informes de Viabilidad establecidos en la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Los proyectos y actividades existentes dentro del ámbito territorial de la presente Ordenanza que, por su naturaleza, características, ocupación o nivel de riesgo, se encuentren obligados a contar con Reglamento Interno y Plan de Emergencia, tendrán un

plazo máximo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, para elaborar, aprobar e implementar dichos instrumentos.

Durante dicho plazo, los propietarios, promotores, administradores y responsables de los proyectos deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y prevención de riesgos.

Una vez cumplido el plazo establecido, el Reglamento Interno y el Plan de Emergencia, constituirán instrumentos de cumplimiento permanente y deberán mantenerse actualizados de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Una vez aprobada la presente Ordenanza, con los respectivos anexos, planos y cuadros, será enviada para su suscripción en el Registro Municipal de la Propiedad a fin de asegurar su cumplimiento, en especial los usos de suelo designados.

SEGUNDA: Los proyectos y desarrollos futuros que se ejecuten dentro del ámbito territorial de la presente Ordenanza deberán contar, previo a su ejecución y de acuerdo con su naturaleza y ubicación, con las autorizaciones, permisos, certificaciones o pronunciamientos que correspondan en materia de recursos hídricos, marítima, fluvial y portuaria, emitidos por las autoridades competentes, de conformidad con la normativa nacional vigente.

En caso de proyectos que contemplen muelles, varaderos, desembarcaderos, facilidades portuarias u obras sobre cuerpos de agua, deberán obtenerse previamente las autorizaciones sectoriales correspondientes, sin perjuicio de las autorizaciones municipales que sean aplicables

TERCERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia, desde la fecha de aprobación por el Pleno del Concejo y se publicará en el dominio web del GADM de Samborondón www.samborondon.gob.ec en la Gaceta Municipal, al amparo de lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese expresamente la Ordenanza del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. – Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), aprobada en las Sesiones Ordinarias No. 25/2013 y 26/2013 realizadas los días 4 y 11 de julio del 2013; Ordenanza Reformatoria del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. – Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), aprobadas en las Sesiones Ordinarias No. 01/2014 y 02/2014 realizadas los días 9 y 16 de enero del 2014; Segunda Ordenanza Reformatoria del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. – Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.), aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias 04/2023NC y 05/2023NC realizadas los días 07 de junio del 2023 y 16 de junio del 2023; y, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 1490 del miércoles 20 de marzo de 2024; así como todas las ordenanzas reformatorias, modificatorias, complementarias, disposiciones y normas de igual o menor jerarquía que se hubieren expedido con anterioridad y que regulen, reformen, modifiquen o sean incompatibles con el Plan Parcial Corredor Avenida Miguel Yúnez – Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.) y con la presente Ordenanza Sustitutiva.

En consecuencia, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, toda referencia normativa al Plan Parcial Corredor Avenida Miguel Yúnez – Vía al Puente Alterno Norte (P.A.N.) se entenderá efectuada conforme a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza Sustitutiva.

SEGUNDA.- Deróguese exclusivamente el Capítulo II de la Ordenanza Reformatoria al Régimen de Suelo denominado "El Nuevo Samborondón", publicada en el Registro Oficial, Edición Especial N.º 762, de 9 de diciembre de 2025, así como las disposiciones, anexos, cuadros, matrices o referencias contenidas en dicho Capítulo II que resulten directamente vinculadas con las materias reguladas por la presente Ordenanza Sustitutiva.

La derogatoria prevista en esta disposición no comprende los demás capítulos, disposiciones, anexos o contenidos de la referida Ordenanza Reformatoria, los cuales permanecerán vigentes en todo aquello que no se oponga a la Constitución de la República, la ley, los instrumentos de planificación territorial vigentes y la presente Ordenanza Sustitutiva.

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

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

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.),** fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **30/2026 y 31/2026 realizadas los días 14 de agosto de 2026 y 21 de agosto de**

2026, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 21 de Agosto de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.),,** para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 26 de Agosto de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

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

aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.- **Samborondón, 02 de Septiembre de 2026.**

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

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.),,** el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Mgtr., Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, 02 de Septiembre de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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