

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

CMC-04-2025 Cantón Cayambe: Que expide la primera reforma a la Ordenanza de creación de la parroquia rural Santa Rosa de Cuzubamba	2
07-2025 Cantón Machala: Que reforma a la Ordenanza de creación de la Empresa Pública “Red Municipal de Salud Machala-EP”	8
- Cantón Samborondón: Del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”	12

ORDENANZA-CMC-04-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 1944, ante el clamor ciudadano, el Concejo Municipal del cantón Cayambe, presidido por el señor Don, Heriberto Maldonado, aprobó la ordenanza de creación de la nueva parroquia Santa Rosa de Cuzubamba, en cuyo texto del numeral dos se manifiesta: *"Dar a la expresada parroquia su nombre autóctono de "Santa Rosa de Cuzubamba", para conservar vivo el recuerdo de su origen;"*.

ANTECEDENTES.- Si bien es cierto, el deseo latente de la población se vio plasmado con la creación de la nueva parroquia, no es menos cierto que, el Concejo Municipal de aquel entonces, en su afán de cumplir con el requerimiento del pueblo, comete una imprecisión al escribir la palabra "CUZUBAMBA", con Z, cuando lo correcto y de acuerdo a los antecedentes tomados para designar el nombre a la nueva parroquia, se considera entre los más importantes y se señala a la hacienda Santa Rosa de Cusubamba, que dicho sea de paso, de acuerdo a datos históricos, tenía una antigüedad de más de un siglo a la fecha de creación de la parroquia, debió haberse escrito "CUSUBAMBA", es decir utilizando la letra S en lugar de la letra Z. En términos actuales estaríamos hablando de un error de tipeo, situación que vendría a ser subsanable, por mandato constitucional y legal.

Si consideramos estrictamente al antecedente principal para conceder el nombre, así como al texto de creación de nuestra parroquia, está claro que los orígenes del nombre se basan en la entonces hacienda "**SANTA ROSA DE CUSUBAMBA**", que ocupaba la mayor parte del territorio de nuestra parroquia, entonces, podríamos hablar de que en realidad existió la imprecisión al redactar el nombre de nuestra parroquia con la letra **Z**. Estamos seguros de que Cusubamba se escribe con S, pues así lo corrobora documentación obtenida tanto de la hacienda Cusubamba, así como documentos expedidos por el Registro Civil, tales como partidas de nacimiento, partidas de defunción, entre otros, cuyo origen se remonta a la década de los 40, del siglo pasado.

Si de conservar los orígenes se trata, es imperativo que se revise y se reforme una de las palabras que conforman el nombre de nuestra parroquia, específicamente la palabra **CUZUBAMBA**, entonces, en adelante lo correcto de acuerdo a nuestros orígenes e historia, es que nuestra parroquia se denomine "**SANTA ROSA DE CUSUBAMBA**".

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo primero expresa que: *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada"*;

Que, el Art. 21 de la Carta Magna, expresa: *"Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas"*;

Que, el Art. 66 numeral 28 de la norma suprema dice: *"El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido, debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales"*;

Que, el Art. 240 Ibídem manifiesta: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias"*;

Que, el artículo 24 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *"Las parroquias rurales constituyen circunscripciones territoriales integradas a un cantón a través de ordenanza expedida por el respectivo concejo municipal o metropolitano"*;

Que, el artículo 25 del mismo cuerpo de leyes, determina para la creación de las parroquias rurales, *"corresponde al respectivo concejo municipal la creación o modificación de parroquias rurales, mediante ordenanza que contendrá la delimitación territorial y la identificación de la cabecera parroquial. El proyecto contendrá la descripción del territorio que comprende la parroquia rural, sus límites, la designación de la cabecera parroquial y la demostración de la garantía de cumplimiento de sus requisitos"*;

Que, el artículo 57 literales "a" y "v" del COOTAD, expresan: *"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"*

"Crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal, para lo que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros.";

Que, el Art. 67 del COOTAD dice: *"Proponer al concejo municipal proyectos de ordenanzas en beneficio de la población."*

Que, el Art. 322 del Ibídem expresa: *"Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados."*

Que, el Concejo Municipal de Cayambe, en su sesión ordinaria, de fecha 6 de diciembre de 1944, aprobó la ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba.

Que, la ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba, fue publicada en el Registro Oficial el 9 de diciembre del 1944.

Que, una vez recopilado información y documentación histórica se evidencias que la actual Parroquia Rural Santa Rosa de Cuzubamba, configuraba una unidad territorial y cultural con los anejos que fueron parte de la antigua hacienda de Santa Rosa de Cusubamba, siendo este el antecedente principal para el nombre, es importante rectificar y corregir para que en adelante se escriba correctamente quedando de la siguiente manera "CUSUBAMBA".

Que, una vez realizado la recopilación y análisis de documentación pública de los habitantes de Santa Rosa de Cuzubamba, se determina que en cuyos textos se hace constar Santa Rosa de Cusubamba.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, de su facultad legislativa, al amparo de lo dispuesto en el Art. 240 de la Constitución de la República; y, el Art 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA.

Art. 1.- Sustitúyase en el contexto general que contiene la Ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba, "CUSUBAMBA", es decir sustitúyase la letra z por la letra s y en adelante hágase constar CUSUBAMBA con la letra S.

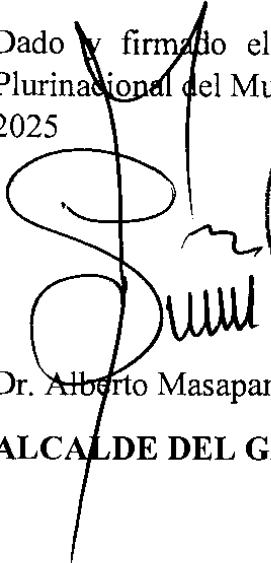
Art. 2.- En adelante el nombre de la parroquia será, Santa Rosa de Cusubamba.

Art. 3.- De la presente reforma, notifíquese de forma inmediata a todos los entes privados y públicos.

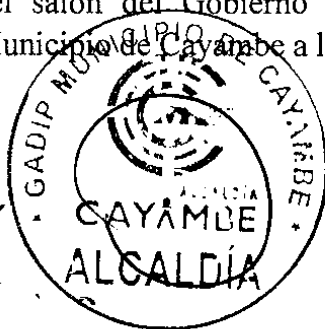
Art. 4 - Del cumplimiento de la presente reforma, encárguese a la Secretaría General y de Concejo del GADIP-MC.

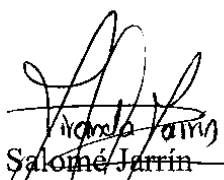
La presente reforma entrará en vigencia a partir de la sanción correspondiente por parte del ejecutivo cantonal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los dieciséis (16) días del mes de julio del año 2025


Dr. Alberto Masapanta

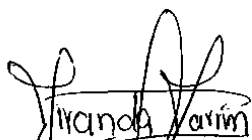
ALCALDE DEL GADIPMC




Abg. Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

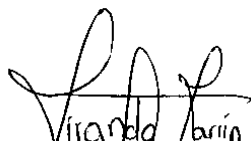
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. – Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del dos mil veinticinco, LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 29 de mayo del 2025, con siete votos a favor y; y en segundo debate en sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 09 de julio del 2025, con ocho votos a favor.



Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, a los dieciséis días de julio del dos mil veinticinco, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.

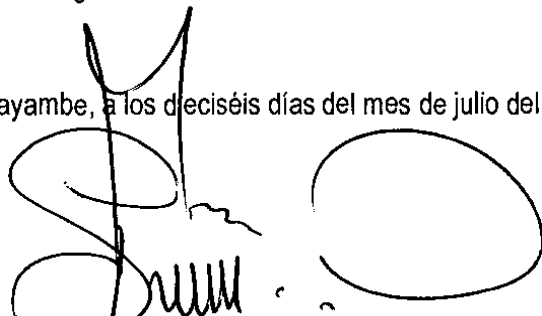


Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDE DE CAYAMBE. – Analizada la presente PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, **SANCIONÓ** sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

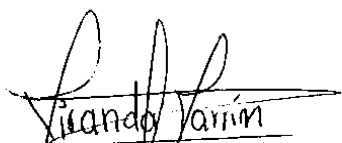


Dr. Alberto Masapanta

ALCALDE GADIPMC

RAZÓN. – Siento por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., que antecede. Lo certifico. –

Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinticinco.



Abg. Miranda Salomé Jarrin

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.



Firmado electrónicamente por:
**MIRANDA SALOME
JARRIN REYES**

Validar únicamente con FirmaEC

ORDENANZA N° 07-2025**EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA****REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”.****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 362 de la Constitución de la República norma que la atención de salud como servicio público se prestará a través de las entidades estatales, privadas, autónomas, comunitarias y aquellas que ejerzan las medicinas ancestrales alternativa y complementarias. Los servicios de salud serán seguros, de calidad y calidez, y garantizarán el consentimiento informado, el acceso a la información y la confidencialidad a la información de los pacientes;

Que, igualmente la norma suprema ordena en el artículo 366 que el financiamiento público en salud será oportuno, regular y suficiente, y deberá provenir de fuentes permanentes del Presupuesto General del Estado. Los recursos públicos serán distribuidos con base en criterios de población y en las necesidades de salud. El Estado financiará a las instituciones estatales de salud y podrá apoyar financieramente a las autónomas y privadas siempre que no tengan fines de lucro, que garanticen gratuidad en las prestaciones, cumplan las políticas públicas y aseguren calidad, seguridad y respeto a los derechos. Estas instituciones están sujetas a control y regulación del Estado;

Que, en el artículo 55 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se establecen las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, entre las que se encuentra la de “planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud...”;

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, dispone que al Concejo Municipal le corresponde: 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; En uso de las facultades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:**REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”.**

Art. 1.- Refórmese el Art. 5 por el siguiente:

Art. 5.- El Directorio de la Empresa Pública “Red Municipal de Salud Machala – EP” estará integrado por cuatro miembros principales y sus respectivos suplentes.

Son miembros principales del Directorio:

- a) El Alcalde o Alcaldesa, o su delegado/a, quien deberá ser un funcionario/a, y ejercerá las funciones de Presidente del Directorio;
- b) Un funcionario/a de la I. Municipalidad de Machala, designado/a por el Alcalde o Alcaldesa;
- c) Un representante de la ciudadanía, designado por el Concejo Cantonal, quien será escogido de una terna propuesta por el Alcalde; y,
- d) Una o un Concejal, designado por el I. Concejo Cantonal.

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Ilustre Concejo del GAD Municipal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web institucional.

Dado y aprobado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los tres días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**DARIO XAVIER MACAS
SALVATIERRA**

Validar Únicamente con FirmaEC

Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA.**



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**

Validar Únicamente con FirmaEC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I.
CONCEJO CANTONAL DEL GAD
MUNICIPAL DE MACHALA.**

Machala, 11 de septiembre de 2025.

CERTIFICO:

Que, la REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Ordinaria del 20 de agosto de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 03 de septiembre de 2025 en Segundo Debate.

Machala, 11 de septiembre de 2025.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza. Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE MACHALA**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”, para su respectiva sanción y aprobación.**

Machala, 11 de septiembre de 2025.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”**; y, ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, 11 de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DARIO XAVIER MACAS
SALVATIERRA**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**

CERTIFICO:

Que, la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA “RED MUNICIPAL DE SALUD MACHALA-EP”**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, 11 de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ÁNGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA **CIUDAD DE**
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”

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

Exposición de Motivos

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

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

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), constituye un instrumento que complementa la aplicación de otros cuerpos legales que regulan aspectos relacionados con el ordenamiento territorial y gestión del suelo como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales, La Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico del Ambiente, entre otras.

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

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

CONSIDERANDO:

Que, La Constitución de la República del Ecuador reconoce en su artículo 14, el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, artículo 30, establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

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

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

29. Los derechos de libertad también incluyen:

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

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

En los casos de impacto ambiental grave o permanente, incluidos los ocasionados por la explotación de los recursos naturales no renovables, el Estado establecerá los mecanismos más eficaces para alcanzar la

restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas.

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

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

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

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

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

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

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.
11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización,

división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;
- o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

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

- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;

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

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

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

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Artículo 140 del COOTAD, establece “(...) la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza en sus procesos de ordenamiento territorial (...);

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

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

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

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

Constituyen bienes de uso público:

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

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

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

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

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

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

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

Que, en el artículo 470 del COOTAD. Fraccionamiento y reestructuración, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

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

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

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el numeral 1 del artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, es uno de los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establece la sustentabilidad; la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá

el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Que, el artículo 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, define como ordenamiento territorial al proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

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

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

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

Que, en el artículo 18 del ibídem, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece en el numeral 2 la siguiente subclasificación:

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

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

3. El suelo rural de expansión urbana podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo; será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito

metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

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

Que, en el artículo 31 del ibídem, los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 43 del ibídem, de los Estándares Urbanísticos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

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

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

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

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

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

Que, el artículo 87 de la LOOTUGS, el acceso al suelo para vivienda de interés social, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

En los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá

a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento (10%) de dichas actuaciones.

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

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

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

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

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el

planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

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

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales. El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Que, la Resolución 0012-CTUGS-2022, en el artículo 27, de las tramas verdes y libres, en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 424 y 470 del

COOTAD, adicionalmente, se analizara el sistema de los espacios libres, entendidos más allá del sistema de zonas verdes, en relación a la dimensión entre esos espacios, y la dimensión natural y/o ambiental de la ciudad en el territorio, por ejemplo, el río o los ríos, humedales o cauces urbanos, son la parte más sensible de las relaciones del sistema hídrico con el urbano.

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

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

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

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

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

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

Que, mediante **Oficio No. 624-AJ-GADMCS-2024**, de fecha 24 de julio del 2024, el Procurador Sindico remite a la Directora de Edificaciones el proyecto de la Primera Reforma a la Ordenanza del Plan Maestro de Normativa y Criterios de Diseño para el sector denominado "El Nuevo Samborondón" con el fin de que se dé un pronunciamiento acerca de lo establecido en dicha reforma, toda vez que

se tendrá que presentar la recomendación de aprobación ante el concejo municipal.

Que, con Memorandum No. 651-DERU-2024 de fecha 23 de diciembre de 2024, la Arq. Liliana Guerrero A., en su calidad de Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, manifiesta al señor Procurador Síndico Municipal, Ab. Carlos Limongi Hanna, lo siguiente

“...Mediante la presente remito a usted el proyecto de la reforma a la ORDENANZA DE PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN", toda vez que se ha realizado una constante revisión entre las partes; y se han hecho los correctivos necesarios para que la misma cumpla con la mejoría requerida para el funcionamiento de la ordenanza en mención, tal como consta en su solicitud mediante el Oficio No. 624-AJ-GADMCS-2024...”.

Que, con Oficio No. 027-AJ-GADMCS-2025 de fecha Enero 14 de 2025 el señor Procurador Síndico Municipal, Ab. Carlos Limongi Hanna, se dirige a la máxima autoridad del Cantón, señalando en su pronunciamiento jurídico:

“...La comunidad de Samborondón ha sido testigo del notable desarrollo y progreso en la zona conocida como “El Nuevo Samborondón”, lo que traerá consigo importantes inversiones para el cantón. Estas inversiones impulsan la innovación en la región, facilitando tanto las nuevas implementaciones realizadas como las que se planean llevar a cabo en el futuro.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón emitió la "Ordenanza del Plan Maestro de Normativa y Criterios de Diseño para el sector denominado "El Nuevo Samborondón"; esta ordenanza tenía como objetivo establecer las regulaciones y el diseño para dicha zona, con el fin de asegurar que se logren las mejoras necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la mencionada ordenanza.

En este sentido, se concluye que es factible y necesario aprobar la "ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN", ya que ajustar la normativa a las necesidades actuales resultará en un servicio más eficiente y de mejor calidad para los habitantes de Samborondón. Asimismo, esta permitirá que la ordenanza funcione adecuadamente y que se puedan satisfacer las demandas del cantón de manera efectiva.

*Por los antecedentes de hecho, los principios jurídicos y normas jurídicas invocadas, acogiendo el informe técnico de la Directora de Edificaciones Regulación Urbana, contenido en el Oficio No. 651-DERU-2024, de fecha 23 de diciembre del 2024, esta Asesoría Jurídica estima procedente que el Concejo Municipal conozca, debata y apruebe la " **ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN"**, con la finalidad de que se adecuen las necesidades actuales, y con la aplicación de la misma se logre un óptimo funcionamiento, cumpliendo eficientemente con los principios de calidad, eficiencia, eficacia, evaluación y mejora continua, mismos que conllevan a la administración pública hacia la mejora continua y la evaluación de sus acciones para garantizar un servicio de calidad..."*

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 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”**

**TITULO I
PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto.

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

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

Este instrumento de planificación urbanística complementaria, Rige para el territorio con Polígonos de Intervención Territorial PU11 - PU13 – PU15, situados al norte de la parroquia urbana satélite La Puntilla clasificados como: suelo urbano, subclasificado: como no consolidado

Artículo 3.- Delimitación Limítrofe.

Su delimitación se establece de la siguiente manera:

Por el Norte: predios de la Lotización Dos Cerros; predio de la Unidad Educativa Monte Tabor; el eje de vía de la Av. Miguel Yúnez Zagía; el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN; el eje del canal de riego, el eje de vía del Vial 7; otro eje de canal de riego; y, por último el eje del estero El Tejar.

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

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

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

canal de riego, que linda con los sectores C y E de la lotización Hipódromo Buijo; y por último, por el lindero de la Lotización La Gloria, linderos de propiedad de terceros.

3.1. Límites

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

- **Por el Norte:** linda con los predios de la Lotización Dos Cerros, Unidad Educativa Monte Tabor desde el punto de coordenada 001 hasta el punto de coordenada 008; continua por el eje de la Av. Miguel Yúnez Zagia, que linda con el polígono urbano Corredor Av. Miguel Yúnez Zagia, de la parroquia urbana Samborondón, desde el punto de coordenada 008 hasta el punto de coordenada 009; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN, desde el punto de coordenada 009 hasta el punto de coordenada 010, continua por el eje del canal de riego desde el punto de coordenada 010 hasta el punto de coordenada 013; continua por el eje de vía del Vial 7, desde el punto de coordenada 013 hasta el punto de coordenada 014; continua por el eje del canal de riego desde el punto de coordenada 014 hasta el punto de coordenada 015; continua por el eje del canal de riego desde el punto de coordenada 015 hasta el punto de coordenada 023; y, por último, continua por el eje del Estero El Tejar desde el punto de coordenada 023 hasta el punto de coordenada 046.

Puntos	Coord X	Coord Y	Puntos	Coord X	Coord Y
001	626658,456	9773991,663	024	631003,583	9773913,202
002	626700,797	9773992,924	025	631170,509	9773879,706
003	626730,102	9773978,960	026	631291,707	9773803,878
004	626772,330	9773944,988	027	631312,459	9773748,300
005	626895,715	9773898,907	028	631523,742	9773610,059
006	626890,141	9773879,666	029	631541,052	9773543,332
007	627455,373	9773981,550	030	631639,279	9773510,783
008	627382,517	9774353,687	031	631788,571	9773421,627
009	627960,217	9774457,731	032	631862,800	9773440,060
010	627932,097	9774117,603	033	631890,449	9773431,593
011	628300,404	9774095,742	034	631944,267	9773399,060
012	628470,648	9774122,619	035	632064,127	9773457,494
013	629025,846	9774351,568	036	632069,842	9773394,787
014	629031,132	9774328,563	037	632157,948	9773368,276
015	629467,100	9774501,806	038	632154,625	9773465,960
016	629532,765	9774170,225	039	632206,060	9773507,659
017	629649,618	9774101,708	040	632239,927	9773457,282
018	630131,744	9774058,838	041	632278,451	9773395,264
019	630224,629	9774057,413	042	632271,677	9773344,464
020	630547,209	9774049,423	043	632195,054	9773315,254
021	630725,700	9774151,427	044	632235,059	9773272,285
022	630800,048	9774129,731	045	632328,404	9773274,402
023	630992,691	9774022,635	046	632454,139	9773168,844

- **Por el Este:** por la ribera del río Babahoyo, desde el punto de coordenada 046 hasta el punto de coordenada 052; continua por el lindero del proyecto urbanístico Country Club, desde el punto de coordenada 052 hasta el punto de coordenada 067; y, por último, de nuevo por la ribera del río Babahoyo desde el punto de coordenada 067 hasta el punto de coordenada 077.

Puntos	Coord X	Coord Y	Puntos	Coord X	Coord Y
046	632454,139	9773168,844	062	632210,338	9770895,514
047	632366,168	9772900,283	063	632241,534	9771010,310
048	632346,891	9772727,241	064	632363,188	9771081,593
049	632370,565	9772493,353	065	632391,250	9771177,939
050	632444,854	9772266,404	066	632409,324	9771271,136
051	632500,363	9772172,497	067	632631,208	9771349,857
052	632518,079	9772036,079	068	632723,301	9771057,858
053	631316,762	9771694,854	069	632849,772	9770768,536
054	631416,066	9771000,384	070	632988,679	9770549,063
055	631525,587	9770863,264	071	633261,721	9770267,705
056	631571,049	9770900,803	072	633722,105	9769841,037
057	631715,471	9770951,229	073	633920,784	9769602,520
058	631854,983	9770809,859	074	634050,957	9769283,162
059	631931,670	9770697,230	075	634071,065	9768953,385
060	632089,704	9770691,797	076	634007,778	9768721,391
061	632154,618	9770798,210	077	633925,096	9768601,337

- **Por el Sur:** por la ribera del río Babahoyo, desde el punto de coordenada 077 hasta el punto de coordenada 079; continua por el eje del canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Sam Bo donde se desarrolla el proyecto urbanístico Ciudad Santiago desde el punto de coordenada 079 hasta el punto de coordenada 083; continua por el lindero del proyecto urbanístico Ciudad Santiago en el continente, desde el punto de coordenada 083 hasta el punto de coordenada 095; de nuevo continua por el canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río Babahoyo, que linda con la isla Las Garzas, donde se desarrolla el proyecto urbanístico Ciudad Santiago, desde el punto de coordenada 095 hasta el punto de coordenada 096; y, y por último, continua por el canal, resultado del retiro lento de las aguas del Río

Babahoyo, que linda con la isla la isla Bartolomé desde el punto de coordenada 096 hasta el punto de coordenada 100.

Puntos	Coord X	Coord Y	Puntos	Coord X	Coord Y
077	633925,096	9768601,337	089	632092,739	9769189,923
078	633595,159	9768500,321	090	632050,020	9770018,261
079	633302,894	9768540,723	091	631862,126	9769997,002
080	632965,979	9768753,104	092	631893,790	9769474,079
081	632722,373	9768822,669	093	631793,045	9769478,158
082	632404,475	9768893,614	094	631803,748	9769248,645
083	632122,136	9769016,730	095	631781,463	9769211,481
084	632302,533	9769537,483	096	631186,034	9769463,068
085	632205,447	9769534,525	097	630786,480	9769646,999
086	632240,845	9769628,852	098	630507,005	9769834,763
087	632138,052	9769628,427	099	630346,204	9769902,586
088	632130,220	9769190,346	100	630331,998	9769924,711

- **Por el Oeste:** por el lindero del proyecto urbanístico La Costa, desde el punto de coordenada 100 hasta el punto de coordenada 113; continua por el eje de vía de la Av. Ing. León Febres Cordero Rivadeneira, desde el punto de coordenada 113 hasta el punto de coordenada 116; continua por el lindero del proyecto urbanístico Ciudad Celeste, desde el punto de coordenada 116 hasta el punto de coordenada 124; continua por el eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Ciudad Celeste, desde el punto de coordenada 124 hasta el punto de coordenada 184; continua por el eje del Estero Buijo que linda con el proyecto urbanístico Jardines de Parque Magno, desde el punto de coordenada 184 hasta el punto de coordenada 189; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN que linda con los predios A-1-6 y A-1-7 de la Cía. Ltda. Urbarepublic, desde el punto de coordenada 189 hasta el punto de

coordenada 194; continua por el eje del canal artificial del proyecto DAUVIN, que linda con el sector C de la lotización Hipódromo Buijo desde el punto de coordenada 194 hasta el punto de coordenada 205; continua por el eje del canal de riego, que linda con los sectores C y E de la lotización Hipódromo Buijo, desde el punto de coordenada 205 hasta el punto de coordenada 213; y, por último, por el lindero de la Lotización La Gloria, linderos de propiedad de terceros desde el punto de coordenada 213 hasta el punto de coordenada 001.

Con una superficie aproximada de 1.859,23 hectáreas.

Puntos	Coord X	Coord Y
100	630331,998	9769924,711
101	630386,396	9769942,491
102	630461,968	9769949,582
103	630465,486	9770033,528
104	630463,961	9770112,475
105	630397,380	9770125,981
106	630311,122	9770164,258
107	630059,569	9770165,087
108	630076,141	9770408,178
109	630092,969	9770409,210
110	630074,805	9770491,098
111	630066,550	9770553,798
112	630062,740	9770614,256
113	630056,125	9770811,844
114	629928,140	9770812,568
115	629828,533	9770801,235
116	629747,212	9770802,409
117	629760,293	9771111,930
118	629918,791	9771107,661
119	629915,883	9771421,318
120	630103,398	9771416,455
121	630107,511	9771532,407
122	630064,146	9771718,594
123	629893,633	9771723,758
124	629901,503	9771994,066
125	629842,204	9771986,847
126	629783,657	9771990,525
127	629659,944	9771935,253
128	629573,702	9771856,936
129	629484,101	9771788,317

Puntos	Coord X	Coord Y
130	629476,354	9771721,190
131	629442,183	9771691,761
132	629405,209	9771702,576
133	629384,287	9771694,440
134	629357,089	9771651,693
135	629310,615	9771640,620
136	629247,525	9771583,311
137	629220,802	9771525,963
138	629193,285	9771494,742
139	629140,567	9771496,065
140	629103,657	9771519,084
141	629067,224	9771506,602
142	629003,452	9771577,145
143	628765,924	9772039,125
144	628739,371	9772039,717
145	628670,397	9771949,097
146	628633,831	9771894,752
147	628660,607	9771836,967
148	628664,417	9771818,552
149	628653,411	9771781,933
150	628658,702	9771753,252
151	628652,987	9771676,629
152	628646,425	9771664,987
153	628601,870	9771641,069
154	628556,749	9771589,598
155	628537,911	9771547,900
156	628542,435	9771366,210
157	628526,603	9771301,789
158	628499,043	9771261,038

Puntos	Coord X	Coord Y
159	628506,928	9771242,385
160	628508,833	9771213,069
161	628566,819	9771161,666
162	628533,482	9771080,068
163	628500,885	9771038,581
164	628433,787	9770975,928
165	628419,816	9770912,216
166	628398,861	9770866,496
167	628410,768	9770838,503
168	628406,799	9770820,247
169	628331,128	9770790,878
170	628294,615	9770802,520
171	628264,188	9770796,434
172	628228,999	9770764,420
173	628155,709	9770781,617
174	628071,571	9770823,951
175	628032,280	9770817,971
176	627997,223	9770771,034
177	627914,382	9770841,678
178	627888,770	9770953,015
179	627886,019	9771022,865
180	627840,298	9771069,855
181	627806,432	9771070,490
182	627764,522	9771094,620
183	627758,595	9771137,589
184	627707,583	9771169,339
185	627686,152	9771192,516
186	627704,805	9771244,110
187	627751,631	9771233,700

Puntos	Coord X	Coord Y
188	627767,506	9771249,708
189	627766,845	9771332,522
190	627743,032	9771480,425
191	627744,620	9771507,280
192	627733,110	9771532,945
193	627736,947	9771569,325
194	627708,346	9771707,140
195	627675,635	9771813,825
196	627684,486	9771912,748
197	627609,284	9772097,916
198	627621,353	9772150,944
199	627665,306	9772221,028
200	627676,517	9772284,648
201	627748,621	9772430,169
202	627798,197	9772577,493
203	627827,562	9772674,912
204	627895,016	9773141,764
205	627863,938	9773255,063
206	627627,967	9773174,864
207	627596,839	9773148,843
208	627577,214	9773188,129
209	627567,607	9773236,265
210	627548,964	9773773,939
211	626943,885	9773671,241
212	626870,343	9773665,939
213	626727,986	9773612,090
214	626649,629	9773690,402
215	626600,122	9773823,696
216	626639,163	9773962,272
001	626658,456	9773991,663

Artículo 4. Glosario

Constituye una disposición mediante la cual se delimita la interpretación y alcance de esta norma municipal. Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Implantación Aislada. Son los predios de terrenos que contienen edificios de perímetro libre, es decir son los predios de terrenos que contienen edificaciones

que están retiradas de las líneas divisorias del predio y no constituyen medianeras. Tienen retiros a todos los lados del predio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Polígonos de intervención territorial. Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de

características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

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

Suelo urbano. *Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.*

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

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

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

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

Tratamientos urbanísticos. Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

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

Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención

para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

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

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

Tratamiento de conservación. *Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.*

Tratamiento de desarrollo. *Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su*

incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y adecuada a la realidad cultural.

Artículo 5.- Abreviaturas.

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

COPYFP:	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
CONALI:	Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos.
COS:	Coeficiente de ocupación del suelo.
COST:	Coeficiente de ocupación del suelo total.
GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado.
GADM:	Gobierno/s Autónomo/s Descentralizado/s municipal/es o metropolitano/s.
IGM:	Instituto Geográfico Militar.
IPRUS:	Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
MTD:	Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
MTOP:	Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
PDOT:	Plan/es de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PIT:	Polígonos de Intervención Territorial.
PUGS:	Plan/es de Uso y Gestión del Suelo.
PUC:	Plan/es Urbanístico/s Complementario.
UAU:	Unidad de Actuación Urbanística.

TITULO II NORMAS

CAPÍTULO I NORMAS DE ACTUACIÓN PARA EL SUELO URBANO

Artículo 6.- Del Suelo Urbano.

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

Artículo 7.- De los Permisos en Suelo Urbano.

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

Artículo 8.- Del Control en Suelo Urbano.

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

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

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

CAPITULO II

NORMAS DE ACTUACION PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 9.- Del Suelo Rural de Expansión Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

TITULO III

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANISTICA COMPLEMENTARIA

CAPITULO I

EL PLAN PARCIAL

Artículo 12- Contenido

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

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Ubicación del Plan Parcial
- 1.3 Sectores del Plan Parcial
- 1.4 Microcuencas y Cauces Hídricos
- 1.5 Líneas Eléctricas de Alta Tensión

- 1.6 Antecedentes
 - 1.6.1 Nueva Zona de Crecimiento Urbano
 - 1.6.2 Prospección y Zonificación Ambiental
- 1.7 Delimitación Limítrofe
 - 1.7.1 Limites
- 1.8 Situación Ambiental
 - 1.8.1 Clima
 - 1.8.2 Agua
 - 1.8.3 Aire
 - 1.8.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgos

CAPÍTULO 2

COMPONENTE URBANISTICO

- 2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial del Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal
- 2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal
- 2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano
 - 2.3.1 Esquema de Zonas de Uso del Suelo.
 - 2.3.2 Esquema de Subzonas de Uso del Suelo.
 - 2.3.3 Infraestructura Vial Fundamental y Planificada
- 2.4 Afectaciones Cauces Hídricos, Viales, Líneas Alta Tensión
- 2.5 Zonificación de los Usos de Suelo
 - 2.5.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos

2.5.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

ANEXOS

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

Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos: ZMRC1, ZMRC2 29

Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos: ZICS

Cuadro Anexo B 4.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura

Cuadro Anexo B 5.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

Plano 1.- Ubicación. Mapa NS-UBI

Plano 2.- Sectores. Mapa NS-SEC

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

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

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

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

Plano 7.- Delimitación Limítrofe. Mapa NS-DEL

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

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

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

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

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

Plano 13.- Afectaciones Cauces Vías, Líneas. Mapa NS-AHA

Artículo 13.- Clasificación del Suelo.

Se encuentra clasificado en:

a) Suelo Urbano

b) Suelo Rural de Expansión Urbana

En los sectores Hcda. No Expropiada, San Francisco de Asís, San Nicolás, Sabanilla, Palma Sola, Buijo, y Barranca; situados en la parroquia urbana satélite La Puntilla, se identifican áreas óptimas para receptor asentamientos poblacionales y áreas con limitaciones para estos usos, debido a que corresponden a franjas de protección de canales de riego, esteros, ríos, red eléctrica de transmisión y subtransmisión de alta y media tensión, los cuales se encuentran identificados en: el Plano 2.- Sectores. Mapa NS-SEC, el Plano 3.- Microcuencas y Cauces Hídricos. Mapa NS-MCH, el Plano 4.- Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Mapa NS-LAT, y el Plano 13.- Afectaciones Cauces Vías, Líneas. Mapa NS-AHA.

Artículo 14.- Afectaciones con Franjas de protección

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

Se establecen las siguientes franjas de protección:

- a)** La franja de protección de los canales de riego existentes en el territorio, es de 3,00 metros de cada lado del canal, medidos a partir de la orilla.

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

14.2 Infraestructura eléctrica:

- d) La franja de protección por el tendido de la red de subtransmisión eléctrica de 69 KV Dos Cerritos – Recreo 1 y 2, que atraviesa de norte a sur el territorio, es de 8,00 metros medidos desde el eje hacia cada lado.
- e) La franja de protección de las dos líneas del tendido de la red transmisión eléctrica de 230 KV Milagro – Pascuales, que atraviesa de manera inclinada por el norte del territorio, es de 15,00 metros medidos desde el eje hacia cada lado.

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

Artículo 15.- Usos de Suelo.

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

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

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Usos Específicos			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
ZR1	Residencial Densidad media	Vivienda Unifamiliar 1 y 2 plantas	Equipamiento En solares independientes: • Educación General Básica. • Asistencia Social. • Cultural y Religioso. • Organización Social. • Seguridad Pública. • Salud.	Comercio Aplica a actuaciones urbanísticas sólo en predios frentista hacia las vías tipo arteriales existentes y las viales planificadas en proceso y por construir. Afín a la vivienda al por menor, de alcance barrial, generalmente se accede a pie, es un servicio de proximidad o cotidiano. • Tiendas de abarrotes. • Mini mercados. • Carnicerías. • Panaderías. • Confiterías. • Heladerías. • Pastelerías. • Farmacias. • Boticas. • Droguerías. • Bazares. • Papelerías y útiles escolares • Centros de impresión y copiado.	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario y, restringido o condicionado.
ZR2	Densidad media alta	Bifamiliar 2 plantas			
ZR3	Densidad alta	Multifamiliar 3 plantas			
ZR4	Densidad muy alta	Multifamiliar 5 plantas			

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

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

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

15.3 Se asignan los usos de suelo Institucional, Comercio y Servicios, en el Cuadro Anexo B3 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”.

Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos: ZICS

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Usos Específicos			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
ZICS	Institucional, Comercio y Servicios Densidad muy alta	instituciones públicas o privadas, actividades comerciales y la prestación de servicios diversos	Servicios de turismo y recreación • Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. • Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. • Oficinas y agencias de turismo. • Depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 100 cilindros.	Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición del uso de la vía pública. • Servicios comerciales de diversión y turismo: bares, discotecas en tanto cumplan con condiciones de seguridad y estén a más de 100 m de establecimientos educativos, religiosos y de salud.	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario y, restringido o condicionado.

Artículo 16.- Delimitación de la Ocupación del Suelo

La delimitación de la ocupación del suelo, por otra parte establece la intensidad de aprovechamiento de suelo permitida en cada zona o subzona para efectos de establecer la edificabilidad a permitirse. Ver Cuadro Anexo B5 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado “El Nuevo Samborondón”.

Tal como lo establece la Cuadro Anexo B5 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)”, este aprovechamiento establece la forma de ocupación de suelo permitida así como las condiciones de edificabilidad o edificación básica máxima y, se lo norma en función de la condición del ordenamiento, el tamaño del lote mínimo, los retiros mínimos, la altura básica máxima de la edificación establecida en términos de número de plantas, la intensidad de la edificación en relación al tamaño del lote, y la densidad poblacional neta máxima permitida.

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón"
Normas de Uso y Ocupación de Suelo - Delimitación (Intensidad) de la Ocupación de Suelo

Cuadro Anexo B 5.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

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

NOTA: En el caso que se requiera que la edificabilidad sea superior a la establecida en el presente cuadro Anexo B5, el municipio tiene la premisa y es el titular de los derechos de edificación, podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior determinado; como mecanismo de regulación del mercado del suelo o captura de plusvalía generada por aumento en la norma.

Artículo 17.- Fraccionamientos.

Bajo ningún concepto un solar derivado de un proceso de urbanización ubicado en área residencial podrá fraccionarse en terrenos de un tamaño menor al del área mínima establecida en el presente documento para la Zona Residencial en la cual está ubicado. El fraccionamiento se podrá realizar siempre que los nuevos solares resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, tamaño, predio promedio, densidad, frentes y áreas mínimas según lo establecido en el Cuadro Anexo B5 "Condiciones de la Edificación (Ocupación)" del artículo 16 de este documento y tengan acceso a una calle o vía pública.

Dentro del polígono objeto de este Plan Parcial denominado "El Nuevo Samborondón", los propietarios podrán solicitar autorización para realizar subdivisiones o fraccionamientos para fines no urbanísticos. Entendidos éstos

como los requeridos para viabilizar el avance de este plan parcial en zonas urbanas no consolidadas, dejando constancia que, al momento de someter esos predios para aprobación del proyecto con fines urbanísticos, el Municipio exigirá las cesiones totales correspondientes de acuerdo a la Ley.

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

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

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

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

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

Artículo 19.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo.

Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio bajo las prescripciones del presente Plan Parcial se atenderá a las siguientes disposiciones: En los desarrollos urbanísticos que requieran habilitación de espacios, vías, parques, equipamiento urbano comunal y el equipamiento de instalaciones de infraestructura como servicios higiénicos, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, entre otros, se imputarán tales espacios como áreas de cesión gratuita a la Municipalidad, ACM; de ésta obligación se exceptúan los Conjuntos Habitacionales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para todos los copropietarios.

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

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

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

El 35% exigible en urbanizaciones se descompondrá en:

- a) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
- b) 20% para vías vehiculares y/o peatonales, incluyendo en ellas parterres, aceras y bordillos. En caso de que, de manera sustentada, se destine menos o más de este porcentaje, en el cuadro de porcentajes se sumará la diferencia positiva al rubro de parques y zonas de recreación y, de existir, la negativa no podrá afectar el porcentaje mínimo del 15% determinado para áreas verdes y comunales.

Artículo 20.- De las clasificaciones.

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

- a) **Edificaciones con retiros:** Se desarrollarán según las siguientes variantes:
 - I. Implantación Aislada
 - II. Implantación Adosada
 - III. Implantación Continua

- b) Edificaciones tipo torre:** Estas edificaciones se permitirán en las zonas detalladas, en el Cuadro Anexo B5 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)” del artículo 16, que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.

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

Con el fin de precautelar la consistencia paisajística de la zona, la altura de las edificaciones tipo torre no sobrepasará el 90% de los metros lineales del frente del predio, bajo ningún caso se excederá de 15 pisos incluyendo planta baja más una terraza como se indica en el Cuadro Anexo B5 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)”, contenido en el artículo 16 del presente documento.

Artículo 21.- Indicadores de Edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad constan en el Cuadro Anexo B5 “Condiciones de la Edificación (Ocupación)” del artículo 16 de este documento y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

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

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

- i) Dos personas para el dormitorio principal.
- ii) Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

b) Intensidad de edificación:

Determinados en el Cuadro Anexo B5 del artículo 16 del presente documento.

- i) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS),
- ii) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS),

c) Altura de la edificación: Corresponden a los establecidos para cada subzona en el Cuadro Anexo B5 del artículo 16 del presente documento. Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- i) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas.
- ii) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.
- iii) La altura de cada edificio, será medida en números de pisos. Cada piso deberá ser medido de piso interior a piso interior del piso inmediatamente superior. Las alturas totales no podrán sobrepasar el máximo permitido, debiendo ser acotada desde la cota 0.00 de acera (o su equivalente).
- Zona Residencial 1: Solares Unifamiliares: Altura de la vivienda 4,50 metros de una planta y 9,00 metros de dos plantas, contados desde la cola de acera.

- Zona Residencial 3: Solares Multifamiliares de 3 pisos: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.
 - Zona Residencial 4: Solares Multifamiliares de 5 pisos: Altura de la Edificación 20,00 metros, contados desde la cota de acera.
 - Zona Mixta Residencial Comercial 1: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.
 - Zona Mixta Residencial Comercial 2: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.
 - Zona Institucional, Comercio y Servicios: Altura de la Edificación 12,00 metros, contados desde la cota de acera.
- d) Retiros:** Espacios urbanos que circundan las edificaciones para garantizar la luz y la ventilación de los espacios internos de la edificación. Se establecerán conforme a lo establecido para cada subzona en el cuadro de normas de ocupación y edificación del suelo urbano del presente instrumento.
- e) Otros elementos:** Para los parámetros no detallados en el presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial denominado "El Nuevo Samborondón", como cerramientos, autorización de incremento en la intensidad de utilización del suelo, entre otros, se determinará conforme lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones del Cantón.

Artículo 22.- Zona de equipamiento.

El o los propietarios y/o promotores inmobiliarios se obligan a determinar y otorgar los espacios o áreas necesarias para la zona de equipamiento de los servicios como

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

Artículo 23.- Vialidad interna.

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

Artículo 24.- Estacionamiento.

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

Cuadro 8. Normas de los Estacionamientos

Usos	Normas
ZONA DE USO RESIDENCIAL	
Residencial de media alta, alta, muy alta densidad	ZR-1
	– 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios.
	ZR-2
	– 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios.
	ZR-3
	– 1 c/ unidad de vivienda de 1 dormitorio.
	– 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios.

	ZR-4 – 1 c/ unidad de vivienda de 1 dormitorio. – 2 c/ unidad de vivienda de 2 y 3 dormitorios. Los estacionamientos de visitantes se ubicarán dentro del área útil del terreno Para el caso de los edificios que tengan 15 pisos, el GADMCS establecerá los parámetros de parqueos necesarios
ZONA DE USO MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL	
Supermercados	1 c/ 20 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² ; c/15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ²
Almacenes por departamentos	1 c/ 30 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² ; c/35 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ²
Centros comerciales	1 c/25 m ² de locales y área de circulación para el público
Restaurantes	1 c/15 m ² de local
Hoteles	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	1 c/25 m ² de área de atención al público, más 1 c/40 m ² de bodegaje e instalación Administrativa
Oficinas, consultorios	1 c/40 m ² de oficina o fracción
Servicios de esparcimiento	1 c/10 m ² de área de construcción
Finanzas (bancos) y seguros	1 c/25 m ² de construcción
Servicios a las empresas	1 c/25 m ² de área de construcción
Servicios personales directos	1 c/local de hasta 40 m ² más 1 adicional por cada 15 m ² de excedente
ZONA DE EQUIPAMIENTO	
Educación Cultura	Primaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes
	Secundaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes
	Superior 1 c/20 m ² de área de construcción
	Cinematógrafos: 1 c/ 15 m ² de área de construcción
Organizaciones Religiosas Culto	1 c/15 m ² de área de construcción
Servicios médicos (Salud)	1 c/35 m ² de área de construcción, sin hospitalización
	1 c/2 camas con hospitalización

Artículo 25.- Sanciones.

Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo

establecido en el Código Orgánico Administrativo y las Ordenanzas Municipales vigentes.

DISPOSICIONES GENERALES:

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

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

- a) Que el suelo se halle comprendido en áreas urbanizables con aptitud para receptor asentamientos humanos.
- b) Que los usos de suelo a los cuales se destinen los equipamientos, correspondan a los usos establecidos por la presente Ordenanza.
- c) Que sean emplazados en el sector, siempre que se logre una adecuada integración espacial con los asentamientos, en términos de la vialidad, equipamiento y características de ocupación.
- d) Que el terreno destinado a equipamiento se halle comprendido en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y de existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Empresa AMAGUA CEM.

- e) Que se garantice por parte de la Empresa Eléctrica Regional, que corresponda, una adecuada dotación del servicio de energía eléctrica.
- f) Que el proyecto de equipamiento cumpla las directrices de planificación física adicionales que para cada caso emitirá la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, misma que certificará su cumplimiento previo la aprobación del proyecto.

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

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA.- Deróguese la Ordenanza del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Sector Barranca, denominado “El Nuevo Samborondón”. Aprobada en las sesiones ordinarias 14/2019 y 17/2019 realizadas los días 11 de abril del 2019 y 07 de mayo del 2019.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional [www. samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, en el Registro Oficial de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veinticuatro días del mes de Enero del año 2025.



Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **02/2025 y 03/2025 realizadas los días 16 de enero de 2025 y 24 de enero de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Enero 24 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Enero 29 de 2025.**



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, Febrero 05 de 2025.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN

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 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, Febrero 05 de 2025.**



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/AM

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.