EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón La Joya de los Sachas: Que establece la delimitación del barrio 9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II 2
- Cantón Puyango: Que expide la Metodología de valoración de avalúos especiales para zonas urbanas para el bienio 2026-2027 15
- Cantón Samborondón: Que expide el Plan maestro sectorial del desarrollo urbanístico de la zona denominada Isla Creta 42

Año II - Nº 1575 - 64 páginas
Quito, jueves 30 de julio de 2026

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 1 establece: “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.

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución…”

Que, el inciso primero del numeral 1 del Art. 3 de nuestra Carta Suprema establece como uno de los deberes primordiales del Estado el “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales…”

Que, la misma Constitución en el numeral 13 del Art. 66 reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y voluntaria.”

Que, el Art. 84 de la Norma Suprema del Ecuador determina: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.”

Que, el mismo cuerpo normativo Supremo, en el Art. 95 dispone: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.

La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”

Que, el Art. 96 ibídem dispone: “Se reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular para desarrollar procesos de autodeterminación e incidir en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos.

Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes y la rendición de cuentas."

Que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, conforme lo determina el primer inciso del Art. 240 de la Constitución.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD- en el literal b) del Art. 4 establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados: "La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales".

Que, el COOTAD en su Art. 7 reconoce, entre otros, a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir.

Que, los literales a) y c) del Art. 54 del COOTAD establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las de "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" y de "Establecer el régimen del 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".

Que, conforme lo disponen los literales a), x) y z) del Art. 57 del COOTAD, al Concejo Municipal le corresponde:

"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;

z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial…."

Que, el COOTAD en el Art. 306 dispone: "Se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana en los gobiernos

autónomos descentralizados municipales o distritales. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercerán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana…"

Que, el mismo cuerpo legal especificado en el considerando anterior, en su Art. 307 determina: "Serán funciones de los consejos barriales y parroquiales urbanos los siguientes:

a) Representar a la ciudadanía del barrio o parroquia urbana y a las diversas formas de organización social existentes en el espacio territorial;

b) Velar por la garantía y el ejercicio de los derechos ciudadanos;

c) Ejercer el control social sobre los servicios y obras públicas;

d) Apoyar a programas y proyectos de desarrollo social, económico y urbanístico a implementarse en beneficio de sus habitantes;

e) Participar en los espacios y procesos de elaboración de los planes de desarrollo, operativos anuales y del presupuesto en sus respectivas jurisdicciones territoriales;

f) Promover la integración y participación de todos los pobladores y pobladoras del barrio;

g) Promover la capacitación y formación de las y los pobladores del sector para que actúen en las instancias de participación; y,

h) Ejercer los demás derechos políticos y ciudadanos reconocidos en la Constitución."

Que, el Art. 1 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana establece como objeto de esta Ley el de "propiciar, fomentar y garantizar el ejercicio de los derechos de participación de las ciudadanas y los ciudadanos, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícitas, de manera protagónica, en la toma de decisiones que corresponda, la organización colectiva autónoma y la vigencia de las formas de gestión pública con el concurso de la ciudadanía; instituir instancias, mecanismos, instrumentos y procedimientos de deliberación pública entre el Estado, en sus diferentes niveles de gobierno, y la sociedad, para el seguimiento de las políticas públicas y la prestación de servicios públicos; fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; y, sentar las bases para el

funcionamiento de la democracia participativa, así como, de las iniciativas de rendición de cuentas y control social."

Que, la misma Ley Orgánica de Participación Ciudadana, en su artículo 3, establece los objetivos de la Ley, estipulando: "Esta Ley incentiva el conjunto de dinámicas de organización, participación y control social que la sociedad emprenda por su libre iniciativa para resolver sus problemas e incidir en la gestión de las cuestiones que atañen al interés común para, de esta forma, procurar la vigencia de sus derechos y el ejercicio de la soberanía popular. Los objetivos de la presente Ley son:

1. Garantizar la democratización de las relaciones entre la ciudadanía y el Estado en sus diferentes niveles de gobierno; la igualdad de oportunidades de participación de las ciudadanas y los ciudadanos, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícita, en los diversos espacios e instancias creados para la interlocución entre la sociedad y el Estado; el acceso de la ciudadanía a la información necesaria para encaminar procesos dirigidos a la exigibilidad de los derechos y deberes, el control social y la rendición de cuentas en la gestión de lo público y lo privado cuando se manejen fondos públicos;
2. Establecer las formas y procedimientos que permitan a la ciudadanía hacer uso efectivo de los mecanismos de democracia directa determinados en la Constitución y la ley; así como, los procesos de elaboración, ejecución y control de las políticas y servicios públicos;
3. Instituir mecanismos y procedimientos para la aplicación e implementación de medidas de acción afirmativas que promuevan la participación igualitaria a favor de titulares de derechos que se encuentren en situaciones de desigualdad;
4. Fijar los criterios generales con los cuales se seleccionarán a las ciudadanas y los ciudadanos que formen parte de las instancias y espacios de participación establecidos por esta Ley;
5. Promover la formación en deberes, derechos y una ética de interés por lo público que haga sostenible los procesos de participación y la consolidación de la democracia;
6. Proteger la expresión de las diversas formas de disenso y diferencias entre las personas y los colectivos en el marco de la Constitución y la ley; y,
7. Respaldar las diversas iniciativas de participación, organización, gestión y control social impulsadas de forma autónoma por la ciudadanía y las distintas formas organizativas de las ciudadanas y los ciudadanos, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícita."

Que, La Ley ibídem, en su artículo 30 manifiesta: "Se reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular que contribuyan a la defensa de los derechos individuales y colectivos, la gestión y resolución de problemas y conflictos, al fomento de la solidaridad, la construcción de la democracia y la búsqueda del buen vivir; que incidan en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como, de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos.

Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión. Las diversas dinámicas asociativas y

organizativas deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes, la rendición de cuentas y el respeto a los derechos establecidos en la Constitución y la ley, así como la paridad de género, salvo en aquellos casos en los cuales se trate de organizaciones exclusivas de mujeres o de hombres; o, en aquellas, en cuya integración no existan miembros suficientes de un género para integrar de manera paritaria su directiva.

Para el caso de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, se respetarán y fortalecerán sus propias formas organizativas, el ejercicio y representatividad de sus autoridades, con equidad de género, desarrollados de conformidad con sus propios procedimientos y normas internas, siempre que no sean contrarios a la Constitución y la ley."

Que, el artículo 31 de la Ley referida en el considerando anterior expresa: "El Estado garantiza el derecho a la libre asociación, así como, a sus formas de expresión; y, genera mecanismos que promuevan la capacidad de organización y el fortalecimiento de las organizaciones existentes."

Que, La Ley ibídem en su artículo 33 dispone: "Para la promoción y fortalecimiento de las organizaciones sociales, todos los niveles de gobierno y funciones del Estado prestarán apoyo y capacitación técnica; asimismo, facilitarán su reconocimiento y legalización."

Que, la referida Ley Orgánica de Participación Ciudadana, en el Art. 35 establece: "Para apoyar y promocionar a las organizaciones sociales, los diferentes niveles de gobierno considerarán los siguientes criterios: la alternabilidad en su dirigencia, el respeto a la equidad de género, su alcance territorial e interculturalidad."

Que, el artículo 36 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana es fundamental para el reconocimiento de las organizaciones sociales aún sin que hayan obtenido personería jurídica, pues determina: "Las organizaciones sociales que desearen tener personalidad jurídica, deberán tramitarla en las diferentes instancias públicas que correspondan a su ámbito de acción, y actualizarán sus datos conforme a sus estatutos. El registro de las organizaciones sociales se hará bajo el respeto a los principios de libre asociación y autodeterminación.

El Estado deberá crear un sistema unificado de información de organizaciones sociales; para tal efecto, las instituciones del sector público implementarán las medidas que fueren necesarias.

Las organizaciones sociales regionales deberán registrarse de conformidad con la Constitución."

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 4 establece las siguientes definiciones:

"(…) **3. 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.

3. (sic) **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.

4. 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 (…)"

Que, el Art. 10 de la ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, establece las condiciones generales para la conformación de Barrio, en el caso de existir lotizaciones intermedias que no han solicitado su reconocimiento como barrio o la unificación y se encuentren territorialmente inmersas dentro de esta conformación de un nuevo barrio las mismas automáticamente pasarán a formar parte del nuevo barrio conformado si técnicamente se ve la viabilidad de lo indicado.

Que, mediante Nº002-C-GADMCJS-2018, de fecha 05 de enero del 2018, suscrito por el Secretario General, certifica que en sesión ordinaria de Concejo Municipal resolvió aprobar la Lotización "Víctor Guiallas II".

Que, mediante sesiones ordinarias de fechas 06 y 13 abril del año 2018, el Concejo Municipal expidió la ORDENANZA QUE APRUEBA LA UNIFICACIÓN DE LA LOTIZACIÓN SANTA MARIANITA II, LOTIZACIÓN JUAN XXIII, PREDIO DEL ITSO, Y PREDIOS PRIVADOS AL BARRIO "9 DE OCTUBRE".

Que, mediante oficio S/N, de fecha 29 de noviembre del 2025, suscrita por el Sr. Miguel Guaillas – Presidente de la Lotización Víctor Guaillas II, solicita al barrio 9 de Octubre, nos permita la adhesión de la Lotización Víctor Guaillas II al barrio 9 de Octubre a fin de pertenecer al mismo, poder contar con las garantías necesarias, así como los derechos y obligaciones constantes en las ordenanzas municipales.

Que, mediante oficio N°001-2025-LOT-V. GUAILLAS, suscrito por el Sr. Miguel Guaillas – Presidente del barrio 9 de Octubre, indica lo siguiente:
"(…)de forma unánime nos hemos manifestado en la decisión de anexar a nuestra lotización Víctor Guaillas 2 como parte integrante del barrio 9 de octubre, y sea reconocida esta forma de organización social con expresión de la soberanía popular y que va a contribuir a la defensa de los derechos individuales y colectivos, la gestión y resolución de problemas y conflictos, al fomento de la solidaridad, la construcción de la democracia y la búsqueda del buen vivir de los asociados, considerando además que el artículo 306 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce a los Barrios como unidades básicas de participación ciudadana en los gobiernos autónomos descentralizados municipales o distritales y que se articulan al sistema de gestión participativa, para lo

cual la administración pública debe promover la creación de aquellas organizaciones barriales que la libre participación ciudadana genere.

En estas consideraciones y con fundamento en lo determinado en el literal j) del artículo 57 del COOTAD. ("Crear, modificar, fusionar o suprimir parroquias urbanas y rurales, barrios y comunidades, de conformidad con la ley") solicitamos se anexe la Lotización Víctor Guaillas 2 al barrio 9 de octubre (sic.) de la parroquia de La Joya de los Sachas, debiendo para el efecto determinar sus límites territoriales y la emisión de la respectiva ordenanza que para tal efecto nos autorice".

Que, mediante acta de sesión de fecha 08 de enero del 2026, suscrito por el Tnlgo. José Morejón – Presidente y la Ing. Grace Ramírez – Secretaría del barrio 9 de Octubre, indican que con relación al pedido de la unificación de la lotización al barrio, de forma unánime de todos los presentes respaldaron que continue con el proceso de anexión ya que esto es un apoyo para todos los ciudadanos que habitan en este sector.

Que, mediante Informe Técnico N°014-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 27 de marzo del 2026, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho – Jefe de la Unidad de Riesgos, concluye:
"Realizada la inspección de campo y con base en la información disponible para el proceso de anexión de la Lotización Víctor Guaillas 2 al barrio 9 de Octubre, que comprende 21 manzanas con 147 lotes, se informa lo siguiente:

- En la actualidad se encuentra FUERA DEL NIVEL ALTO de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.
- Se evidencia la presencia de una fuente hídrica dentro del predio # 02, manzana # 17, la cual requiere ser delimitada conforme a la normativa técnica y legal vigente, a fin de establecer y precisar las áreas verdes y las zonas de protección correspondientes.
- Respecto a la amenaza antrópica en la actualidad la Lotización Víctor Guaillas 2 limita con la plataforma petrolera SACHA PAD-20 en sentido norte y además en sentido este se evidencia existir el cruce de tuberías de petróleo. Mismos que requieren la evaluación por el área o institución correspondiente y posterior su delimitación.

Recomendación
- Realizar la evaluación correspondiente por el área o institución pertinente respecto a la existencia de la infraestructura petrolera (SACHA PAD-20) y la delimitación correspondiente de las tuberías de petróleo, con la finalidad de evaluar y delimitar el nivel de afectación a los lotes en proceso de anexión.
- Delimitar las áreas de protección respecto a la fuente hídrica existente en el lote # 02, Mz # 17.
- Al área correspondiente, dar seguimiento a los procesos de construcción de edificaciones nuevas y ampliaciones, con la finalidad de reducir las condiciones de vulnerabilidad física, en cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de la Construcción.
- Se recomienda solicitar las factibilidades de alcantarillado pluvial con la finalidad de evitar inundación por anegamiento a futuro".

Que, mediante memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-2761-M-GD de fecha 08 de mayo de 2026, suscrito por la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino - Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en su parte pertinente indica lo siguiente:

"La Dirección de Gestión de Planificación determina que es técnicamente factible la anexión de la lotización Víctor Guaillas II, al Barrio 9 de Octubre, toda vez que el referido informe recoge los criterios técnicos, que sustentan la viabilidad de la propuesta, considerando aspectos de integración urbana, continuidad del tejido territorial, accesibilidad, así como la consolidación en función de la dinámica actual del sector".

Que, mediante memorando Nro. GADMCJS-DGAPA-2026-1511-M-GD de fecha 15 de junio del 2026, suscrito por el Ing. Luis Jonathan Martínez Martínez - Director de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, concluye:

"En virtud de lo expuesto, esta Dirección emite criterio técnico favorable para el proceso de anexión de la Lotización Víctor Guaillas 2 al barrio 9 de Octubre, dejando expresamente establecido que la incorporación futura de los servicios de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y demás servicios básicos será definida dentro de la planificación institucional y de los resultados del Plan Maestro actualmente en ejecución, instrumento técnico que permitirá programar las futuras ampliaciones de cobertura hacia este sector".

Que, mediante levantamiento planimétrico, de fecha abril del 2026, suscrito por la Arq. Linda Sanacan – Directora de Gestión de Planificación, Arq. Vito Arrobo – Jefe de Ordenamiento Territorial y la Arq. Viviana Zuleth Gómez Herrera – Analista de Ordenamiento Territorial, proceden a delimitar la propuesta del barrio 9 de Octubre.

Que, mediante Informe 04- VGH-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 18 de junio del 2026, suscrito por la Arq. Linda Sancan – Directora de Gestión de Planificación, Arq. Vito Arrobo – Jefe de Ordenamiento Territorial y el Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera – Analista de Ordenamiento Territorial, concluye:

- La nueva delimitación del barrio 9 de Octubre no afecta la morfología urbana del cantón La Joya de los Sachas, por lo que se implanta en la trama y tejido urbano generando desarrollo y crecimiento urbano.

- La propuesta participativa de delimitación de barrio conformado por la "Lotización Víctor Guillas II y el Barrio 9 de Octubre, en función del análisis integral como vialidad, accesibilidad, uso de suelo y estructura parcelaria; se determina que es técnicamente viable y favorece la optimización de la gestión territorial, dotación de servicios básicos y planificación futura.

- Por consiguiente, se emite criterio técnico favorable para la aprobación de los planos delimitación del barrio 9 de Octubre como una sola unidad territorial básica, quedando definida con la siguiente delimitación y linderación:
(…).

- Las recomendaciones relacionadas con las áreas de protección, retiros de fuentes hídricas, retiro de línea de alta tensión han sido incorporadas y delimitadas en el

plano general de delimitación barrial, conforme a las disposiciones y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la normativa municipal vigente.

Que, uno de los derechos desarrollados en el nuevo marco Constitucional, es sin duda el Derecho de Participación Ciudadana, que se refleja en el empoderamiento de la ciudadanía en la gestión pública y su coparticipación en la toma de decisiones en la administración del recurso público.

Que, uno de los objetivos en los que se debe enfocar las decisiones legislativas del cantón La Joya de los Sachas es en fortalecer la organización barrial y generar un nivel alto de apropiación, identificación y reconocimiento de la ciudadanía y su participación social a través de las unidades básicas de participación ciudadana como es un Barrio.

Que, es importante, y en reconocimiento de los derechos de participación ciudadana, que el GAD Municipal de la Joya de los Sachas, emita normativa que permita delimitar uno de los barrios tradicionales de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas y anexar la Lotización Olalla, para la mejor estructuración e identificación, propendiendo a la organización y cooperación de la ciudadanía con las acciones municipales; implica un reconocimiento social a una organización que se encuentra asentada dentro de una área de crecimiento.

Que, barrio es toda subdivisión con identidad propia de una ciudad, pueblo o parroquia. Su origen puede ser una decisión administrativa, una iniciativa urbanística o simplemente un sentido común de pertenencia de sus habitantes basado en la proximidad o historia.

Que, la participación tiene como fin influir en los procesos de toma de decisiones en los diferentes aspectos de interés grupal, esto significa intervenir con poder de decisión, tomando en cuenta que la propuesta a decirse, debe satisfacer los requerimientos de todo el grupo.

Lograr que los miembros de una organización tomen la decisión de participar e involucrarse para alcanzar su propio desarrollo, lleva todo un proceso, es por ello la preocupación de encontrar nuevas y mejoras formas de convivencia y especialmente aquellas referentes a la implicación en los asuntos relacionados con la comunidad, como también con las cuestiones que afectan a la colectividad

La importancia que se le da al desarrollo organizacional se deriva de que el talento humano es decisivo para el éxito o fracaso de cualquier comunidad. En consecuencia, su manejo es clave para el éxito organizacional en general, comenzando por adecuar la estructura de la organización, planificando la conducción de los grupos de trabajo y desarrollando relaciones que permitan prevenir los conflictos entre grupos y satisfacer necesidades de las organizaciones barriales.

Que, la doctrina ha establecido que la organización barrial “Es un espacio de unión permanente y estable de personas identificadas por la presencia de un problema común (económico, social, político, cultural, recreacional, de superación, etc.), que

les liga a unos con otros, para de manera integrada resolver los problemas, satisfacer las necesidades, promover intereses en general de este grupo, fomentar la unidad, solidaridad, gestionar obras ante los gobiernos locales y otras entidades públicas o privadas; así como, la protección de sus derechos colectivos e individuales, por ello la creación de organizaciones que les permitan llegar a estas metas siguiendo intereses colectivos y dejando atrás la necesidad personal"

Que, el Barrio 9 de Octubre, constituye un elemento fundamental dentro del desarrollo urbanístico y económico de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana; por estos motivos, es necesario que el Concejo Municipal proceda a su delimitación territorial tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia y la aplicación del principio de equidad territorial, reconociéndole además con el nombre de Barrio "9 de Octubre".

En uso de las facultades conferidas en el Art. 240 de la Constitución de la República y Arts. 7 y 57 literal a) y z) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con lo que hace referencia al Sumak Kawsay,

EXPIDE:

LA "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA DELIMITACIÓN DEL BARRIO 9 DE OCTUBRE Y ANEXIÓN DE LA LOTIZACIÓN VÍCTOR GUAILLAS II".

Art. 1.- Reconocer la organización Barrial "9 de Octubre" como una unidad básica de participación ciudadana dentro de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

Art. 2.- Reconocer el Barrio que se delimita en la presente Ordenanza con el nombre de "9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II" y así deberá reconocerse en todos los ámbitos tanto público como privado.

Art. 3.- El objetivo principal de la presente Ordenanza es fortalecer la organización barrial y generar un nivel alto de apropiación, identificación y reconocimiento de la ciudadanía y su participación social dentro de la vida política y económica del cantón La Joya de los Sachas, en una construcción permanente de la democracia participativa y la creación de espacios de encuentro común para definir y satisfacer necesidades colectivas.

Art. 4.- Aprobar la delimitación del Barrio 9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II, perteneciente a la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, conforme se desprende del Informe Técnico No. 04-VGH-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 18 de junio del 2026 y sus respectivos planos que forman parte integrante de la presente ordenanza, en los que se indica que es factible la propuesta participativa de delimitación del barrio 9 de Octubre como una propuesta integral de unificación de la Lotización Víctor Guaillas II al Barrio 9 de Octubre.

Art. 5.- Se establece como límites de la delimitación Barrio "9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II", acorde al informe emitido por la Dirección de

Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y sus planos, y en concordancia con la delimitación barrial propuesta y acordada con la ciudadanía, los siguientes:

Linderos y superficies

- NORTE:
01-P02 EN 22.70 m CON BARRIO LUZ Y VIDA
P03-P04 EN 257,80 m CON BARRIO LUZ Y VIDA
P05-P06 EN 99,00 m CON BARRIO LUZ Y VIDA
P07-P08 EN 201,20 CON BARRIO LUZ Y VIDA
P08-P09 EN 421,20 m CON SAN FERNANDO

- SUR:
P10-P11 EN 439,00 m CON LIMITE URBANO
P11-P12 EN 220,80 m CON LIMITE URBANO Y LOTE DE ARMIJOS FRANCISCO
P13-P14 EN 88,10 CON LOTE DE ARMIJOS FRANCISCO
P15-P16 EN 147,80 m CON BARRIO LUZ DE AMERICA
P16-P17 EN 138,80 m CON BARRIO LUZ DE AMERICA
P17-P18 EN 47.90 CON BARRIO LUZ DE AMERICA
P19-P20 EN 83,30 m CON BARRIO LUZ DE AMERICA

- ESTE:
P02-P03 EN 26,90 BARRIO LUZ Y VIDA
P04-P05 EN 128,10 m CON BARRIO LUZ Y VIDA
P06-P07 EN 123,80 m CON BARRIO LUZ Y VIDA
P09-P10 EN 233,14 m CON LIMITE URBANO
P12-P13 EN 111,80 m CON LOTE DE ARMIJOS FRANCISCO
P14-P15 EN 127,20 m CON LOTE DE ARMIJOS FRANCISCO
P18-P19 EN 57,20 m CON BARRIO LUZ DE AMERICA

- OESTE:
P20-P21 EN 484,20 m CON AV.LOS FUNDADORES
P21-P01 EN 264,60 m CON AV.LOS FUNDADORES

SUPERFICIE: CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CON MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS **(42,1661 HA).**

RESUMEN DE CUADRO DE ÁREA			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m2)**	**ÁREA (HAS)**	**PORCENTAJE**
ÁREA EN LOTES	306,916.0438	306.916	72,79%
ÁREAS VERDES	10.951,23	1,0951	2,60%
ÁREAS COMUNALES	8.303,36	0,8303	1,97%
ÁREA DE CALLES	95,490,60	9,5491	22,65%
ÁREA TOTAL	421.661,23	42,1661	100%

Art. 6.- El Barrio “9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II”, contempla un sistema vial de uso público, así mismo, los trazados viales se sujetarán a la planificación Municipal.

Art. 7.- La unificación de la Lotización Víctor Guaillas II al Barrio 9 de Octubre no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización, reconocimiento o unificación del barrio constituirá título traslaticio de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad, conforme lo estipulado en el Art. 10 de la ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Una vez que entre en vigencia la presente Ordenanza, en todo trámite administrativo municipal y en las instancias de participación ciudadana, se reconocerá e identificará territorialmente al Barrio “9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II” de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, dentro de los límites y superficies establecidas en este Instrumento normativo.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza se emite sin perjuicio de la competencia del Ministerio del ramo para la aprobación de los estatutos y otorgar personería jurídica a la organización barrial.

TERCERA.- Los límites del Barrio “9 de Octubre y anexión de la lotización Víctor Guaillas II” pueden ser susceptibles de modificación de acuerdo a la planificación Municipal.

CUARTA.- Forma parte integrante de la presente Ordenanza, el plano de delimitación del Barrio, elaborado por la Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA.- A la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas expresamente todo cuerpo legal de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en el presente cuerpo normativo.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA.- La presente Ordenanza se publicará en la página Web y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de La Joya de los Sachas y se remitirá un ejemplar para su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los 16 días del julio del 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
KATHERIN LIZETH HINOJOSA ROJAS

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa del cantón
La Joya de los Sachas

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
Secretaría General

Certifico: Que, la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA DELIMITACIÓN DEL BARRIO 9 DE OCTUBRE Y ANEXIÓN DE LA LOTIZACIÓN VÍCTOR GUAILLAS II**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en sesión de concejo ordinaria en primer y segundo debate, efectuados los días 07 de julio y 15 de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
Secretaria General

Razón: Siento como tal que, siendo las 14H00 del día jueves 16 de julio del año dos mil veintiséis, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho La Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas Alcaldesa del cantón La Joya de los Sachas, Certifico.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
Secretaria General

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, sanciono la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA DELIMITACIÓN DEL BARRIO 9 DE OCTUBRE Y ANEXIÓN DE LA LOTIZACIÓN VÍCTOR GUAILLAS II.** y, ordeno su Promulgación en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, a los dieciocho días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
KATHERIN LIZETH HINOJOSA ROJAS

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa del cantón
La Joya de los Sachas

La Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas Alcaldesa del cantón La Joya de los Sachas, Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA DELIMITACIÓN DEL BARRIO 9 DE OCTUBRE Y ANEXIÓN DE LA LOTIZACIÓN VÍCTOR GUAILLAS II**, a los dieciocho días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).- Lo certifico.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
Secretaria General

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUYANGO

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE AVALÚOS ESPECIALES PARA ZONAS URBANAS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026 - 2027

1.- ANTECEDENTES.

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

El país no dispone de una normativa ni un manual de procedimientos para la valoración predial especial, debido a que no existe uniformidad en cuanto a los factores que se debe aplicar, lo que propicia, que cada municipalidad tome decisiones respecto a la adopción de una metodología a aplicarse para estos casos.

El Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puyango, conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD).

En año 2017 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, contrato la actualización del Catastro Urbano de la ciudad de Alamor y las cinco cabeceras parroquiales del Cantón Puyango, consultoría en la que no se incluyó una propuesta de metodología de avalúos especiales, de predios que por sus características particulares su valoración pudiera resultar errónea.

El Concejo Municipal de Puyango, en primer debate en la sesión ordinaria Nro.00110-2025, desarrollada el martes 23 de diciembre de 2025 y en segundo y definitivo debate en sesión Extraordinaria Nro. 0034-2026 de fecha 8 de enero de 2026, discutió y aprobó, la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026 -2027".**

En enero del 2026, con la aplicación de la ordenanza y la consiguiente generación de los títulos de crédito, la ciudadanía y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, constatan que algunos predios, de la ciudad de Alamor y Cabeceras Parroquiales, cuyas superficies son grandes, que están destinados en la actualidad a cultivos, que la cobertura de sus servicios básicos a toda su superficie es limitada, y que tienen afectaciones topográficas, naturales y antrópicas, tienen valores excesivamente altos en sus avalúos, en este contexto, el Concejo Municipal de Puyango solicita a través de Alcaldía que el departamento de Planificación y Avalúos revise la valoración de dichos predios y se proponga una metodología de valoración especial técnica de estos predios para que se rectifiquen los errores suscitados, se mejore la calidad del catastro y la ciudadanía pueda cancelar un valor justo de impuesto predial de sus bienes.

Que, el 08 de enero de 2026, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango aprueba en segundo debate **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DELIMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026-2027"**, cuerpo legal que es sancionado por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango el día 13 de enero del 2026.

2.- JUSTIFICACIÓN.

Según la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026-2027" en su Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA, Literal 9**.** Determinación de Avalúos Especiales indica que:
El Avalúo Especial, se constituye en un análisis técnico puntual, que se aplica a un predio o conjunto de predios urbanos, cuyas características intrínsecas requieren ser especialmente analizadas y revisadas, debido a sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y análisis comparativo de precios en el mercado local, en el propósito de contar con un valor real de propiedad.
De oficio o a petición del usuario o conjunto de usuarios el GAD Municipal de Puyango realizara avalúos especiales de predios urbanos, para ello y en cada caso, o casos, la Unidad de Avalúos y Catastro elaborara una propuesta técnica metodológica que justifique y sostenga legal y técnicamente la realización de dichos avalúos especiales, propuesta que será aprobada por el Concejo Municipal, y quien además, mediante resolución aprobara los nuevos valores de avalúos de los predios sometidos a este análisis especial.
La aprobación del avalúo especial, es decir la nueva valoración del predio, por parte del Concejo Municipal, tendrá vigencia hasta la actualización del Catastro Urbano Municipal del nuevo bienio; además dicho avalúo especial servirá como referencia para la actualización del Catastro Urbano en el siguiente bienio.
El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango, ante la constante necesidad de mantener actualizada, veraz y confiable, su información catastral y conscientes del dinamismo del crecimiento de los sectores urbanos, así como de los errores que pudieron haberse cometido en la valoración de algunos predios urbanos de la ciudad de Alamor y Cabeceras parroquiales, en el catastro actual; considera pertinente diseñar una propuesta de "valoración especial" de predios que tienen características diferenciadas y particulares, propuesta, que permitirá al equipo técnico de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADM de Puyango, realizar una nueva valoración económica de ciertos predios urbanos cuyos avalúos no son equitativos y justos, bajo la aplicación de criterios técnicos, metodológicos, y de conocimiento de la realidad inmobiliaria local.

La valoración inmobiliaria es una ciencia interdisciplinaria que requiere de mucha información, análisis de valores de oferta en el mercado, método y técnicas de valoración para procesar datos y llegar a establecer el valor de un determinado bien inmueble.

Con las herramientas otorgadas por la plataforma de gestión de suelos SINAT, la valoración del uso de suelo se logra realizar de forma rápida, ágil y sencilla respetando la forma técnica y profesional al levantar información. Así mismo para valoraciones que necesitan temas y análisis específicos la plataforma facilita el ingreso de un avaluó especial para obtener datos más objetivos para la valoración de suelo.

Para la valoración de un bien inmueble se considera el valor del suelo más el valor de la construcción, estos a su vez están afectados por los diferentes factores que ameritan o demeritan su valor. para el caso del valor del suelo se considera lo establecido en el código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización (COOTAD), es decir, el valor del m^2 suelo se establece a través de un método de comparación con precios del mercado de otros inmuebles dentro del mismo sector; mientras que para la construcción se emplea el método de reposición, que no es más que considerar la construcción como nueva o depreciarla por su edad, vida útil del material o estado de conservación.

De esta manera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, con la finalidad de obtener valores reales, realizará avalúos especiales, en las zonas Urbanas de

una manera técnica, justa y objetiva que mantenga coherencia con los valores vigentes en el mercado.

Con esta metodología el resultado será preciso, confiable y consistente, lo cual permite garantizar a los ciudadanos la equidad en los procesos catastrales.

3.- OBJETIVO GENERAL.

1. Mejorar la calidad del catastro urbano del cantón Puyango, a través de la aplicación de una metodología técnica de valoración especial, que permita al usuario del catastro contar una información real actualizada y confiable de su predio; y, tributar un valor justo por su propiedad.

4.- OBJETIVOS ESPECIFICIOS.

1. Diseñar una propuesta técnica metodológica para la aplicación de avalúos especiales a predios o inmuebles urbanos del cantón Puyango,
2. Realizar avalúos especiales a las propiedades que presentan características especiales o atípicas por sus condiciones geográficas, topográficas, físicas y de uso del suelo.

5.- MARCO TEÓRICO

La tierra es factor clave para la planificación urbana y es un insumo básico para toda política de vivienda y construcción del espacio público. Ello exige el máximo rigor sobre la percepción científica, los instrumentos y los métodos idóneos para determinar el precio de las tierras urbanas y rurales. Se puede considerar que en muchos casos que es el mercado, y no la propiedad particular del suelo, lo que define su precio, teniendo en cuenta que las edificaciones también tienen un valor agregado para su comercialización todo esto en consistencia con la valoración de la utilidad en el proceso productivo del espacio construido. (Pérez Torres, 2015)

La tierra constituye un recurso de vital importancia para el bienestar del ser humano, debido a que es el recurso que sustenta la producción económica y las complejas funciones de servicio social, cultural y ecológico. De allí su importancia cultural, jurídica y religiosa. En muchas sociedades existe una relación estrecha entre el poder de decisión de una persona y la cantidad y calidad de sus derechos sobre este recurso.

La tierra además de ser considerada como una fuente principal de riqueza, también constituye la base para la vivienda, alimentación y actividades económicas. En las zonas rurales, la integración o exclusión social depende, a menudo, únicamente de la situación de las personas en relación con la tierra y el acceso a servicios básicos y sociales que influye directamente en la demanda de la tierra.

Un estudio de valoración del recurso tierra constituye una herramienta que facilita la comprensión de las interrelaciones naturales, sociales y económicas que giran en torno al sector rural con lo urbano. (ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA AGRICULTURA Y LA ALIMENTACIÓN, 2003) El concepto de valoración propuesto no se limitará a determinar los beneficios económicos y monetarios que la tierra brinda al ser humano, se refiere también a que es de carácter multifinalitario, ante lo cual se han establecido prioridades de conformidad con la realidad local ecuatoriana.

Para lo dicho anteriormente la Municipalidad realizara el avalúo basando la información en las normas establecidas por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT) Asociación de Municipalidades Ecuatorianas AME, Sistema Nacional para la Administración de Tierras SINAT, en la cual se encuentra toda la información Catastral Urbano-Rural.

El Avalúo Especial.- Se constituye en un análisis técnico puntual, que se aplica a un predio o conjunto de predios urbanos, cuyas características intrínsecas requieren ser especialmente analizadas y revisadas debido a sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y análisis comparativo de precios en el mercado local, en el propósito de contar con un valor real de la propiedad.

El catastro es un instrumento técnico fundamental para la gestión tributaria del Municipio, puesto que sobre esta información se planifica la ciudad, por lo tanto, es muy importante contar con información actualizada sobre las características físicas, legales y económicas.

En el aspecto económico se hace prioritario contar con un avalúo lo más cercano a la realidad, por este motivo es importante contar con una metodología de Valoración que permita realizar avalúos reales. Este trabajo de investigación permitirá a los municipios tener una Metodología que permita realizar Avalúos especiales en zonas urbanas de una manera técnica, justa y objetiva, que mantenga coherencia con los valores de mercado vigentes.

En el mundo moderno los municipios necesitan convertirse en instituciones más eficientes, en la realización de sus actividades, implementando Sistemas de Información que les permita ser más competitivas.

El resultado final que proporcione la metodología debe ser preciso, confiable y consistente, lo cual permite garantizar a los ciudadanos la equidad en los procesos catastrales.

6.- METODOLOGÍA DE AVALÚOS ESPECIALES.

6.1. Del proceso a desarrollar.

El procedimiento para la realización de avalúos especiales, contará con la ejecución de los siguientes pasos:

1.- Solicitud del usuario para el avalúo especial dirigido al Alcalde /Alcaldesa.

2.- Inspección técnica al inmueble, en la que se analizarán los múltiples factores que deriven en la valoración justa y real de la propiedad.

En el análisis técnico de la propiedad, se tendrá en cuenta para la valoración total del inmueble, la superficie de terreno que recibe una influencia directa de todos los servicios básicos que presta la zona urbana, y su excedente la influencia que recibe de la zona rural; tanto para la superficie identificada y trazada como urbana y rural, se emplearán aquellos parámetros y factores específicos aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, en el plano del valor de la tierra, tales como: Factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

3.- Elaboración de fichas Técnicas.

La ficha contendrá información general del predio, una fotografía área del predio, en la que se identifica plenamente el área urbana y el área que debe considerarse como rural, además cada superficie tendrá un cuadro en el que se exponen todos los valores de los factores que se han revisado en la valoración del suelo tanto urbano como rural y su

respectivo cuadro de avalúo bruto total del suelo, constará también en la ficha algunas fotografías del predio, tanto de su superficie urbana, rural y de las construcciones existentes.

4.- Creada la ficha de valoración esta será revisada y aprobada por el Jefe de *avalúos y catastros, quién elaborará un sucinto informe sobre la misma.*

5.- Seguido, la Jefatura de Avalúos organizará por cada inmueble, un expediente de Avalúo Especial, mismo que será remitido al Concejo Municipal, instancia que mediante resolución aprobará dicho avalúo. Hay que resaltar que la Jefatura de Avalúos podría remitir al Concejo Municipal un Conjunto de expedientes de predios para su aprobación, en tal caso lo hará con la documentación pertinente y una hoja resumen con la información básica de los predios considerados para la aprobación de los avalúos especiales.

6.- El Concejo Municipal, en reunión Ordinaria u Extraordinaria, procederá a la aprobación de los avalúos especiales mediante resolución, de igual forma si se trata de un conjunto de predios, la resolución se emitirá para todos los predios, tal como lo solicita la jefatura de Avalúos, siempre y cuando cada expediente de avalúo especial cuente con la documentación completa.

7.- Aprobados los avalúos especiales de los predios por parte del Concejo Municipal, el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal de Puyango, remitirá el trámite a la Jefatura de Avalúos, instancia que subirá al SINAT, la información de cada una de las fichas de los predios y los documentos habilitantes escaneados de cada uno de los predios.

8.- Finalmente, la Jefatura de Avalúos solicitará a la Jefatura de Rentas, dar de baja el titulo existente del predio, a la vez que emite un nuevo Título de Crédito de Pago de impuesto Predial Urbano por avalúo especial realizado.

La consecuente puesta en vigencia de la presente metodología para avalúos especiales, se aplicará solo a predios urbanos , cuyas características intrínsecas requieren ser especialmente analizadas y revisadas, debido a sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y análisis comparativo de precios en el mercado. De la revisión de factores técnicos y la obtención del nuevo avalúo del predio**.**

6.1.1. Valoración de la superficie urbana.

Para la valoración de los predios afectados por sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y con uso agrícola se van a considerar los siguientes factores.

Factores de modificación:

a. Factor área del predio

Superficie m2		coeficiente
0.00	25.00	0.90
25.01	50.00	0.95
50.01	75.00	0.95
75.01	100.00	1.00
100.01	250.00	1.10
250.01	500.00	0.95
500.01	1000.00	0.85
1000.01	2000.00	0.75
2000.01	4000.00	0.70
4000.01	8000.00	0.6
8000.01	16000.00	0.55
16000.01	1000000.00	0.50

b. Factor frente del lote

Longitud (m)		**coeficiente**
0.00	2.00	0.60
2.01	4.00	0.70
4.01	6.00	0.80
6.01	8.00	0.90
8.01	10.00	1.00
10.01	30.00	1.05
30.01	34.00	1.10
34.01	42.00	1.15
42.01	58.00	1.125
58.01	90.00	1.10
90.01	154.00	1.075
154.01	1000000.00	1.05

c. Factor fondo del lote

Longitud (m)		**coeficiente**
0.00	5.00	0.80
5.01	11.00	0.90
11.01	16.00	1.00
16.01	21.00	1.00
21.01	27.00	1.05
27.01	77.00	1.1
77.01	177.00	1.15
177.01	377.00	1.20
377.01	777.00	1.175

777.01	1577.00	1.15
1577.01	3177.00	1.125

d. Factores característicos del suelo

Forma del terreno	
Regular	1.00
Irregular	0.85
Muy Irregular	0.70
Localización del lote	
Esquinero	1.15
Intermedio	1.00
Interior	0.75
Bifrontal	1.15
En cabecera	1.15
Manzanero	1.25
En Pasaje	0.90
Triángulo	0.90
En T	0.90
En Cruz	1.10
Topografía	
Plano	1.10
Inclinado Ascendente	0.90
Inclinado Descendente	0.80
Ocupación del lote	
Edificada	1
En Construcción	0.90
No edificada	0.80
Características de la vía – material de la vía	
Tierra	0.90
Lastre	0.95
Piedra	1.00
Adoquín	1.00
Cemento	1.00
Asfalto	1.00

e. Servicios Básicos.

Abastecimiento de agua	
Servicio/ red pública	1.00
Pozo agua	1.00
Agua lluvia	1.00
Carro Repartidor	1.00
Otro	1.00

No tiene	1.00
Rio/lago/mar	1.00
Energía eléctrica	
Servicio/ Red Publica	1.00
Planta o generador privado	1.00
Panel Solar	1.00
Otro	1.00
No Tiene	1.00
Eliminación de excretas	
Servicio/red publica	1.00
Pozo séptico	1.00
Letrina	1.00
Río/lago/ mar	1.00
Otro	1.00
Paso servidumbre	1.00
No tiene	1.00
Alumbrado público	
Tiene	1.00
No tiene	1.00

Avalúo total del suelo urbano

Se expresa a través de la siguiente fórmula:

Atsu= Avalúo total del suelo urbano

Au= Área útil

P=Precio del suelo (zona valorativa)

Fm=Factores de modificación

Atsu= Au*P*FM

Área útil *precio de la manzana (USD)*factores de modificación



AREA TOTAL DEL PREDIO : 16845.19 m²		
AREA DEL SUELO URBANO	631.36 m²	

6.1.2. Valoración de la edificación

Se suman las unidades constructivas de acuerdo a la ordenanza aprobada para edificaciones "*Catastro Urbano para el Cantón Puyango págs. 28-32".* Estas serán ingresadas manualmente en el sistema de acuerdo a sus características, las cuales considerará:

a. Área de la edificación:
Correspondiente al área de implantación

b. Valor de la estructura.
Para la valoración de las unidades constructivas *se clasificarán en 5 tipologías estructurales.*

Tipología	Columnas	Mampostería Portante	Paredes	Cubierta	Niveles	Valor por m²
T1	Hormigón Armado	No Tiene	Ladrillo, Bloque, Gysum, Prefabricado H°S°, Madera, Madera con tratamiento periódico, Adobe / Tapial, No Tiene	Losa H° A°, Asbesto cemento, Cady paja, Cerámica, Chova, Ferro cemento, Madera Ladrillo, Policarbonato, Teja ordinaria, Teja vidriada, Tejuelo, Zinc, No Tiene	Desde 4 pisos o más	**366.90**
T2	Hormigón Armado	No Tiene	Ladrillo, Bloque, Gysum, Prefabricado H°S°, Madera, Madera con tratamiento periódico, Adobe / Tapial, Caña, No Tiene	Losa H° A°, Asbesto cemento, Cady paja, Cerámica, Chova, Ferro cemento, Madera Ladrillo, Policarbonato, Teja ordinaria, Teja vidriada, Tejuelo, Zinc, No Tiene	Desde 1 a 3 pisos	**344.40**
T3	Acero (Hierro Cercha Metálica), Mixto Metal y Hormigón	No Tiene	Ladrillo, bloque, gysum, Prefabricado H°S°, Malla, Zinc, Lona, Madera, Madera con tratamiento periódico, Piedra, Adobe / Tapial, Piedra, No Tiene	Losa H° A°, Asbesto cemento, Cady paja, Cerámica, Chova, Ferro cemento, Madera Ladrillo, Policarbonato, Teja ordinaria, Teja vidriada, Tejuelo, Zinc, No Tiene	Hasta 5 pisos	**323.90**
T4	Madera, Madera con Tratamiento Periódico	No Tiene	Bahareque, Caña, Ladrillo, Bloque, Ferrocemento, Gysum, Prefabricad H°S°; Madera, Madera con tratamiento periódico, Común, Madera Fina, Malla, Zinc, Lona, Adobe / Tapial, No Tiene	Losa H° A°, Asbesto cemento, Cady paja, Cerámica, Chova, Ferro cemento, Madera Ladrillo, Policarbonato, Teja ordinaria, Teja vidriada, Tejuelo, Zinc, No Tiene	Hasta 3 pisos	**267.80**
T5	No tiene	Ladrillo, Bloque, Adobe, Tapial	Bahareque, Caña, Ladrillo, Bloque, Ferrocemento, Gysum, Prefabricad H°S°; Madera Común, Madera con tratamiento periódico, Madera Fina, Malla, Zinc, Lona, Adobe, Tapial, Piedra, No Tiene	Asbesto cemento, Cady paja, Cerámica, Chova, Ferro cemento, Madera Ladrillo, Policarbonato, Teja ordinaria, Teja vidriada, Tejuelo, Zinc, No Tiene, Otro	Hasta 3 pisos	**210.00**

c. Factores de modificación

Se considera los siguientes factores:

a) Tipo de acabado

TIPO DE ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	0.70
TRADICIONAL/BASICO	0.85
ECONOMICO	1.00
BUENO	1.15
LUJO	1.30

d. Factor de depreciación

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener la depreciación se empleará la siguiente fórmula:

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

e). Estado de conservación de la construcción.

FACTOR	CLASE	COEFICIENTE
Estado de conservación	Muy bueno	1.10
	Bueno	1.00
	Regular	0.85
	Malo	0.60
	Obsoleto	0.10
Etapa	Abandonado	0.70
	En acabados	0.75
	En estructura	0.65
	En planos	0.00
	Reconstruida	0.75
	Sin modificación	1.00
	Terminada	1.00

f). Vida Útil y Valor Residual de las Construcciones

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	**55**
	ALUMINIO	**60**
	CAÑA	**10**
	HORMIGON ARMADO	**80**
	MADERA	**40**

	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	**50**
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	**80**
	NO TIENE	**35**
	OTRO	**10**
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	**80**
Mampostería Portante	ADOBE	**80**
	BLOQUE	**30**
	LADRILLO	**50**
	NO TIENE	**35**
	PIEDRA	**100**
	TAPIAL	**80**

Avalúo de edificación

Se calcula con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{V = A * V_E * F_m}$$

En donde:

A = Área de implantación

V_e = Valor de la estructura

Fm = Factores de modificación

Avalúo total superficie urbana más edificación.
Se expresa de la siguiente manera:

$$\mathbf{Aloteu = A_L + A_C + A_m}$$

$\mathbf{A_U}$ = Avalúo del predio urbano

$\mathbf{A_L}$ = Avalúo del lote

$\mathbf{A_c}$ = Avalúo de unidades constructivas

$\mathbf{A_m}$ =Avalúo de mejoras

6.1.3. Valoración área rural.

Para la valoración de suelos rurales nos apegaremos a la valoración utilizada por el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales (SIGTIERRAS) y el procedimiento para la valoración dentro del Sistema Nacional para la administración de Tierras (SINAT).

Para ello tenemos los siguientes factores:

- Por sus coberturas
- Agregación
- Uso de suelo
- Tecnificación
- Zonas agrarias
- Superficie
- Factor de pendientes

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1.1
2	5 - 10	SUAVE	1.07
3	10 - 20	MEDIA	0.92
4	20 - 35	FUERTE	0.82
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.72
6	45 - 70	ESCARPADA	0.62
7	> 70	ABRUPTA	0.52

- **Factor de riego.**

DESCRIPCIÒN DEL RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.15
OCASIONAL	1.10
NO TIENE	0.92

- **Edad de cobertura.**

DESCRIPCION EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.92
PLENA PRODUCCION	1.10
FIN DE PRODUCCION	1.00

- **Titularidad.**

DESCRIPCIÒN EDAD	COEF_EDAD
CON TITULO	1.15
SIN TÍTULO	0.95
S/I	0.95

- **Accesibilidad.**

Clases de Accesibilidad	Descripción de la Accesibilidad	Coeficiente de Accesibilidad
1	Muy alta	1.10
2	Alta	1.05
3	Moderada	1.00
4	Regular	0.95
5	Baja	0.90
6	Muy baja	0.85

- **Diversificación.**

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	**COEF.**	**APLICACIÓN DE FACTOR**
Merito	1.2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.0	
Demerito	0.8	

Avalúo del lote área rural

Se expresa a través de la siguiente fórmula:

Alr= Σ((S1xP1) + (S2xP2) +……+ (SnxPn)

En donde:

Alr = Avalúo del lote rural.

S1…n = Superficie del predio intersecado con las UAA, expresado en hectáreas.

P1…n=Precio o valor de la UAA, expresado en dólares Americanos por hectárea.

Tabla 1. Categorías de Uso Alternativas al Agrario, áreas mínimas y máximas.

CATEGORIA	AREA (m²)	
	MINIMA	MAXIMA
UAA1	0	350
UAA2	350,01	700
UAA3	700,01	1000
UAA4	1000,01	3000
UAA5	3000,01	5000
UAA6	5000,01	7500
UAA7	7500,01	10000

Agregaciones

AGREGACION	1110ZH01		1110ZH02		1110ZH03		1110ZH04	
	No tec.	Tec.	No tec.	Tec.	No tec.	Tec.	No tec.	Tec.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00



AREA TOTAL DEL PREDIO : 16845.19 m²		
AREA DEL SUELO RURAL	16213.83 m²	

6.1.4. Avalúo especial.

El avalúo especial será la sumatoria de los avalúos de las áreas urbano rural y unidades constructivas y mejoras expresado en la siguiente fórmula:

$A_E = Al_U + A_C + Alr$.

A_E = Avalúo especial

Al_U = Avalúo urbano

A_C = Avalúo de unidades Constructivas

Alr = Avalúo Rural

Esta sumatoria determinará el valor de la propiedad que ingresa al sistema.

7. DOCUMENTOS A GENERARSE EN LA APLICACIÓN DE LOS AVALÚOS ESPECIALES.

Se refiere a documentos que se generen al realizar los avalúos especiales y además los que se solicita al usuario, documentos que en conjunto serán, como se lo manifestare anteriormente archivados y cargados a una plataforma virtual como respaldo de información. Cada predio contará con una carpeta en donde constarán los siguientes documentos:

7.1. Solicitud del usuario.

7.2. Informe de inspección.

7.3. Ficha de valoración del avalúo especial.

7.4. Informe de revisión y aprobación de la Jefatura de Avalúos.

7.5. Oficio de la Jefatura de avalúos, en donde solicita se apruebe el avalúo especial.

7.6. Resolución del Concejo Municipal en donde se aprueba el avalúo especial.

7.7. Oficio del Ejecutivo del GAD Municipal de Puyango, en donde se comunica a la Jefatura de avalúos, la aprobación del avalúo especial.

7.8. Emisión de nueva carta de pago.

8.- RESULTADOS

- La presente propuesta técnica – metodológica, proporcionará al GAD Municipal de Puyango, los elementos técnicos para un óptimo resultado de los avalúos especiales de los predios los cuales deben ser considerados debido a sus condiciones de uso.

- Con este modelo de Valoración, logramos ajustar una valoración más detallada y justa para la condición que amerita el uso del suelo. Con el levantamiento de la información en campo, el uso que se da a los suelos, las características de las unidades constructivas, los servicios de las cuales disponen tales como vías de acceso, alumbrado, potencial de expansión, entre otros factores los cuales ajustado las áreas de influencia valorativas (*AIVAS*).

- Mejorar la calidad del catastro, para que la ciudadanía cancele un impuesto predial justo y que el catastro se constituya en una herramienta e instrumento de planificación y desarrollo, acorde a las necesidades y requerimientos institucionales.

9.- CONCLUSIONES

- Con la presente metodología de valoración especial, el catastro urbano del cantón Puyango, mejorará su calidad de información y permitirá a la administración municipal, contar con una herramienta de planificación actualizada y acorde a la realidad local.

- Los nuevos valores de avalúos que se obtengan de la aplicación de esta metodología, permitirán ajustar el valor real de la propiedad con características especiales o atípicas y con ello recaudar los valores justos por concepto de impuesto predial anual.

- Con la información recogida en campo, se logró obtener un buen resultado para la valoración, y sobre todo tener la fuente donde proviene la información.

- Debido a que los predios cuentan con extensiones muy grandes de sus áreas y a la vez no están en condiciones de expansión territorial o para realizar una comercialización con objetivos habitables quedando solo para su uso agrícola se ha procedido a realizar esta metodología que permite extraer solo el área que si prestaría servicios y con potencial comercial debido a que lograría ser habitable para proyectos constructivos.

- La plataforma de valoración de suelo SINAT, nos permite visualizar las condiciones reales que poseen cada uno de los predios y con ello hacer una valoración económica real del mismo.

- La metodología propuesta es la que más se ajusta a la realidad y condiciones de las propiedades y a las áreas valorativas las cuales son utilizadas, por los propietarios de cada uno de los Predios.

10. ANEXOS

Anexo 1. Ficha de valoración para avalúo especial.

Anexo 2. Modelo de solicitud para los avalúos especiales.

Anexo 3. Formato consolidado de beneficiarios de avalúos especiales.

Elaborado por:	Sra. Nanci Rey. **JEFA DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL GADM DE PUYANGO.** Ing. Tonny Daniel Sánchez Prado **TÉCNICO DE AVALUOS Y CATASTROS DEL GADM DE PUYANGO (E)**	
Aprobado por:	Abg. José Ignacio Vivar Jara **ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.** Tcn. Cecilia del Carmen Encalada Castillo **VICEALCALDESA DEL CANTÓN PUYANGO.** Ec. Jenny Yaqueline Encalada Chamba **CONCEJALA URBANA DE PUYANGO.** Sr. Danny Fernando Sisalima Granda. **CONCEJAL URBANO DE PUYANGO.** Lcda. Mery Yomar Valdiviezo Cacay. **CONCEJAL RURAL DE PUYANGO.** Sr. Wilman Vinicio Pangúl Córdova **CONCEJAL RURAL DE PUYANGO.**	

Anexo 1. Ficha de valoración para avalúo especial.

FICHA PARA AVALUO ESPECIAL

DATOS DE UBICACIÓN

FICHA N° 1

CANTÓN:	PUYANGO
PARROQUIA:	ALAMOR
CLAVE CATASTRAL	1110500107002024000 1
CÓDIGO ÚNICO PREDIAL	4852.00
PROPIETARIO	CARDENAS BENITES MAYRA LOURDES
CÉDULA:	0704131754
TELÉFONO:	
DIRECCIÓN:	

UBICACIÓN : ALAMOR



CARACTERÍSTICA DEL LOTE ACTUAL

ÁREA:	10574.83	m²
	1.06	
ZONA VALORATIVA	1110500107002	
VALOR:	30.00	

COORDENADA UTM / CUERPO DOS

X=609262.14 m E Y=9555650.96 m S



CARACTERÍSTICAS DE LOTE ÚTIL

ÁREA ÚTIL:	1241.00	8.00	Factor	0.75
FRENTE PROMEDIO:	73.00	10.00	Factor	1.10
FONDO:	17.00	4.00	Factor	1.00

CARACTERÍSTICAS DE LOTE

- TOPOGRAFÍA	Inclinación Descendente	Factor	0.80
- FORMA	Irregular		0.95
- OCUPACIÓN:	Edificada	Factor	1.00
LOCALIZACIÓN DE LOTE EN MANZANA	Intermedio	Factor	1.00

SERVICIOS BÁSICOS

- ABASTECIMIENTO DE AGUA	Servicio/Red Publica	Factor	1.00
- ALUMBRADO PÚBLICO	Tiene	Factor	1.00
-ENERGÍA ELÉCTRICA	Servicio/Red Publica	Factor	1.00
- ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	Pozo séptico	Factor	1.00

CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA

- MATERIAL DE LA VÍA	Cemento	Factor	1.00
			0.63



Valor del suelo Bruto			37230.00
AVALÚO DE LOTE :			
A = AL* P * Fm	AL= Avaluó del lote	P= Zona Valorativa	Fm: factores de modificación
AVALÚO TOTAL DEL SUELO URBANO			23343.21
AVALÚO DE SUELO RURAL RURAL			5376.32
AVALÚO TOTAL			28719.53
AVALÚO DE EDIFICACIONES			83613.43
AVALÚO TOTAL			112332.97



AVALÚO DE LOTE DENTRO DE INFLUENCIA RURAL Y DE USO AGRÍCOLA

9334	área de lote en zona rural
1	

Valoración del Suelo		Factores empleados	
Cobertura	UNIDAD.ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	Titularidad :	1
Agregación	UNIDAD.ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	Accesibilidad :	1
Uso de Suelo	CULTIVOS	Diversificación :	1
Tecnificación	NOTECNIFICADO	Avaluo bruto Suelo :	9894
ZAH	1110ZH02	Avaluo neto Suelo :	
Superficie (Ha)	1	**Avalúo Neto Total Suelo:**	**5376**
Avalúo Bruto	9894		
F. Pendiente	1		
Factor Riego	1		
Factor Edad	1		
Avalúo Neto	5659		



AVALÚO DE LOTE URBANO CON ÁREA RURAL

Nombre: CARDENAS BENITES MAYRA LOURDES

C I : 0704131754

CLAVE CATASTRAL: 11105001070020240001

CANTÓN : PUYANGO

PARROQUIA : ALAMOR

ÁREA DE LOTE 2

9333.83 m2

0.9334 Has

Valoración del Suelo

	Cobertura	Agregación	Uso de Suelo	Tecnificación	ZAH	Superficie (Ha)	Avalúo Bruto	F. Pendiente	Factor Riego	Factor Edad	Avalúo Neto
1	UNIDAD.ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	UNIDAD.ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	CULTIVOS	NO TECNIFICADO	1110ZH02	0.93	9893.86	0.52	1.10	1.00	5659.29

	Factores empleados	
	Titularidad :	0.95
	Accesibilidad :	1.00
	Diversificación :	1.00
	Avalúo bruto Suelo :	9893.86
	Avalúo neto Suelo :	5659.29
	Avalúo Neto Total Suelo :	**5376.32**







Anexo 2. Modelo de solicitud para los avalúos especiales.

Fecha:……

Sr. Abg.
José Ignacio Vivar Jara.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUYANGO
Alamor. -

Reciba un cordial y fraterno saludo del suscrito Sr. **……**, con cédula de identidad **Nro. ……,** domiciliado en **……**, luego permítame exponerle comedidamente que soy propietario de un bien inmueble ubicado en **……**, con clave catastral **Nro. ……**, el mismo que según el catastro actual tiene un valor de **USD. ……..,** en este contexto quiero manifestarle comedidamente que el valor calculado y ceñido para dicha propiedad es muy elevado, no es justo, pues entiendo que, la apreciación de las características particulares de mi propiedad y la aplicación de factores para el cálculo de dicho avalúo en su momento no fue la correcta, por parte de quienes hicieron el catastro en el año 2026 y 2027, en virtud de aquello le solicito se realice una inspección a mi propiedad, en el propósito de que se constate lo antes expuesto y se realice una nueva valoración especial a la misma, tomando en cuenta sus particulares condiciones, y así, contar con un valor de la propiedad que se ajuste a lo real y con ello atenerme a cancelar un valor justo del impuesto predial.

En el anhelo de ser atendido oportunamente con lo solicitado, con profundos sentimientos de consideración y estima.

Atentamente.

Firma:…….

Nombres y Apellidos: ……..
C.C: ……..
SOLICITANTE.

Anexo 3.

BENEFICIARIOS AVALÚOS ESPECIALES

Fecha presentación: ……..

Nro.	Titular	Nro. Ced.	Clave Catastral	Ubicación del predio		Superficie (m²)	Avalúo Actual			Avalúo Especial		
				Parroquia	Barrio		Terreno	Construcción	Total	Terreno	Construcción	Total

Fecha aprobación: ……..

Abg. José Ignacio Vivar Jara	Ec. Jenny Yaqueline Encalada Chamba	Sr. Danny Fernando Sisalima Granda.
ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.	**CONCEJALA URBANA DE PUYANGO.**	**CONCEJAL URBANO DE PUYANGO**
Tcn. Cecilia del Carmen Encalada Castillo.	Lcda. Mery Yomar Valdiviezo Cacay.	Sr. Wilman Vinicio Pangúl Córdova
VICEALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.	**CONCEJAL RURAL DE PUYANGO.**	**CONCEJAL RURAL DE PUYANGO.**

Es dada y firmado en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango. - Alamor, 02 de junio de 2026.- Alamor, junio 19 de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR JARA

Ab. José Ignacio Vivar Jara
ALCALDE DEL CANTON PUYANGO

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez Guerrero
SECERETARIA GENERAL DEL GADMP

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certifico que la propuesta de **"METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE AVALÚOS ESPECIALES PARA ZONAS URBANAS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026 - 2027".** fue discutida y aprobada por el concejo Municipal del Cantón Puyango en un solo debate en la sesión ordinaria Nro. 00123-2026, desarrollada el martes 2 de junio de 2026. Alamor 22 de junio de 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez G
SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO: - En la ciudad de Alamor, a los 23 días del mes de junio de 2026, a las 11H00 VISTOS: de conformidad con lo que dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la presente ordenanza. –

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez G
SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

EJECUTESE:

ALCALDIA DEL CANTON PUYANGO: - Alamor, veinticinco de junio de 2026, a las 09H00 VISTOS: -Habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales, SANCIONO la "propuesta de **"METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE AVALÚOS ESPECIALES PARA ZONAS URBANAS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2026 - 2027".** para que entre en vigencia a partir de su aprobación y respectiva publicación en el Registro Oficial y pagina web institucional.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR JARA

Ab. José Ignacio Vivar Jara

ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.

CERTIFICO: - Que proveyó y firmo la ordenanza que antecede el Ab. José Ignacio Vivar Jara, alcalde del Cantón Puyango, a los veintinueve días del mes de junio de 2026, a las 14H00.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez G

SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajos los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

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

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que la determina el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

QUE, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana; y, que constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales;

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

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 determina que al Planificación garantizará el Ordenamiento Territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

QUE, el numeral 1 de artículo 264 de la Carta Magna, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece 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 del suelo urbano y rural;

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

QUE, en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del martes 19 de octubre de 2010 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que establece la organización político-administrativa del estado ecuatoriano en el territorio: el régimen

de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial;

QUE, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, se señala en Disposiciones Generales: DECIMO SEXTA.- "los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberá codificar y actualizar toda normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio WEB de cada institución";

QUE, el literal h) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

QUE, el artículo 5 de mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

QUE, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;

QUE, el artículo 54 ibídem, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: 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; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen del 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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) Las demás establecidas en la ley;

QUE, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras las de 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 del a interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, los literales a) w), y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: 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; w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deba reglarse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

QUE, de conformidad con los literales d) y e) del art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones que tiene el alcalde, en el ámbito de sus competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, esta de presentar proyectos de ordenanzas al Concejo Municipal, y la facultad privativa de denunciar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos;

QUE, en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que 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, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su Art. 8 el derecho a edificar, señalándose que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal;

QUE, en la Gaceta Oficial se aprobó la el 11 de febrero del 2022 la Reforma Parcial a la Ordenanza que actualiza integralmente el plan de desarrollo y ordenamiento territorial e instituye el plan de uso y gestión de suelo del Cantón Samborondón y su alineación al plan nacional de desarrollo creando oportunidades 2021-2025

QUE, La I. Municipalidad de Samborondón debe contar con una legislación actualizada, que regule los procesos de urbanización y de edificación dentro del perímetro urbano del Cantón, que le permita ejercer a cabalidad el mandato legal de control de las urbanizaciones y de las construcciones.

QUE, es necesario ampliar y desarrollar soluciones urbanísticas diferentes, exclusivas y armónicas ante el constante y acelerado crecimiento urbano del cantón, fundamentalmente en ciudadelas y urbanizaciones que no cuentan con sus propios Reglamentos Internos, que permitan particularizadamente establecer sus normas de edificaciones.

QUE, vista la situación presentada, la actual administración municipal dispuso la urgente revisión y estudio de la normativa aplicable en la zona de promoción inmediata y desarrollo urbanístico, ubicada en el sector de SABANILLA, en un área de 48,10 hectáreas (481.048,86 m2) de terreno aproximadamente, donde se proyecta el desarrollo, dentro de las coordenadas que constan en el Anexo No.1 -Plano del Polígono de Intervención Territorial.

QUE, esta Ordenanza sirva de plataforma para la formulación y ejecución del Plan Maestro Sectorial- de Desarrollo ZONA ISLA CRETA, como el elemento que determine y regule la normativa específica bajo cuyo esquema se ejecuten los desarrollos urbanísticos dentro de dicho territorio, por lo que es necesario y conveniente la promulgación de la presente ordenanza, cuyo alcance normativo se sustenta o complementa con el Plano del Polígono de Intervención Territorial.

QUE, con **Informe Técnico #453-DERU-2026** de fecha 27 de mayo de 2026, la Arq. Liliana Guerrero Aguirre, Mgtr., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, informa al señor Alcalde Ing. Juan José Yúnez Nowak, sobre el **"…***PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA.*

> *El Desarrollo Urbanístico de la Zona ISLA CRETA tiene como principal objetivo consolidar un nuevo concepto urbanístico que responda a las características particulares del sector. Su ubicación, distante de la ciudad consolidada y rodeada por el río Babahoyo, permite generar un entorno de tranquilidad y contacto con la naturaleza, ofreciendo condiciones óptimas para un desarrollo urbano integral y sostenible.*
>
> *El Plan Maestro comprende un área total de 481.048,86 m2, distribuida en dos etapas de ejecución: la primera, con una superficie de 255.866,75 m2, y la segunda, con 225.182,11 m2. Esta planificación busca garantizar un crecimiento ordenado y funcional del proyecto, acorde con las necesidades actuales y futuras del territorio.*
>
> *En este contexto, el Plan Maestro contempla mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, priorizando la integración con el entorno natural y tomando como referencia la demanda de suelo derivada del crecimiento poblacional, así como de las actividades productivas, recreativas y complementarias. Para ello, se propone un esquema integral de uso de suelo que permita regular de manera sostenible el crecimiento del sector.*

Además de las disposiciones generales, la presente ordenanza establece normas específicas relacionadas con las condiciones de edificabilidad, habitabilidad, constructibilidad y regulación de los usos de suelo, con el propósito de asegurar un desarrollo armónico y equilibrado.

El Plan Maestro será aplicado dentro del PIT (Plano del Polígono de Intervención Territorial), el cual contempla distintas zonas de clasificación destinadas a garantizar una distribución coherente y equilibrada de los usos de suelo, en armonía con el entorno y la ubicación estratégica del desarrollo. De esta manera, se promueve un crecimiento urbano ordenado, sostenible y funcional del territorio

De esta manera, el Plan Maestro busca garantizar que las edificaciones a desarrollarse cumplan con los requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, en concordancia con el propósito de cada edificación y con las normativas técnicas vigentes. Asimismo, se prioriza el cumplimiento de condiciones de seguridad, resistencia estructural y protección contra incendios, así como la eficiencia de los procesos constructivos a emplearse.

A su vez, las propuestas arquitectónicas deberán integrarse armónicamente con el entorno, considerando aspectos como alturas permitidas, accesos y salidas vehiculares, y las características propias de la zona. De igual manera, se promoverán soluciones técnicas adecuadas a las condiciones climáticas, geológicas y ambientales del sector, fomentando un desarrollo urbano sostenible y coherente con el medio natural.

Este "PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA" consta de:

Seis (6) Capítulos
Cuarenta y un (41) Artículos
Dos (2) Disposiciones Generales
Una (1) Disposición Derogatoria
Seis (6) Disposiciones Finales
Catorce (14) Anexos…"

Que, con **Oficio No. 619-AJ--IMCS-2026** de fecha junio 17 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, se dirige al Ing. Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, para manifestarle su pronunciamiento jurídico sobre el ***"PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA",*** indicando: **"…***En atención al Oficio #453-DERU-2026, de fecha 27 de mayo del 2026, suscrito por la Arquitecta Liliana Guerrero Aguirre, Mgtr., en su calidad de Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, quien solicita a Usted y por su intermedio al Concejo Cantonal, la aprobación del "PLAN MAESTRO SECTORIALDEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA", propuesta que se desarrollará sobre el Lote de terreno ubicado en el Sector ISLA CRETA (Ahora ISLA GRAMINEA, actualmente lote de terreno denominado "ISLA GRAMINEA", ubicado en el Sector Sabanilla, en la Parroquia Rural Samborondón, del cantón Samborondón.*

PRONUNCIAMIENTO LEGAL.- *En virtud de lo referido y en consideración a las disposiciones constantes en la Constitución de la República del Ecuador, a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo el informe técnico favorable de la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, esta Asesoría Jurídica, en razón de los antecedentes de hecho y de derecho, considera procedente que el Concejo Municipal, conozca y apruebe mediante Ordenanza el* ***"PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA",*** *propuesta que se desarrollará sobre el Lote de terreno ubicado en el Sector. ISLA CRETA (Ahora ISLA GRAMINEA), actualmente lote de terreno denominado "ISLA GRAMÍNEA", ubicado en el Sector Sabanilla, en la Parroquia Rural Samborondón, del cantón Samborondón; conforme al proyecto presentado mediante informe técnico #453-DERU-2026, suscrito por la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana…".*

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

EXPIDE:

PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto. - Los planes maestros sectoriales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial (PIT) en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana; es por ello que la presente ordenanza busca realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el Cantón Samborondón en un Polígono de Intervención Territorial determinado, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo con la planificación, y propender al buen vivir de acuerdo con un correcto manejo del uso y la ocupación del suelo.

Este documento constituye un instrumento complementario de planificación, el cual en cumplimiento a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), detalla y complementa los contenidos normativos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón, en lo referente a los lineamientos y procedimientos en cuanto a la aplicación de las normas generales.

El Plan Maestro Sectorial del Desarrollo Urbanístico, Zona ISLA CRETA, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de desarrollos urbanísticos a ser implantados en el PIT que constituye un área de 481.048,86 metros cuadrados, incorporando así un desarrollo planificado en el Nuevo Samborondón.

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

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza será aplicada dentro del PIT (Anexo No.1 Plano del Polígono de Intervención Territorial). Las normas de esta Ordenanza, por su carácter de especial y de ámbito geográfico definido prevalecerá sobre cualquier otra existente o que se expida con carácter general. Para la aplicación de esta Ordenanza se tomará en cuenta con carácter obligatorio el contenido de cualquier división o revisión posterior de macrolotes y lotes que responda al diseño definitivo del Proyecto.

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

El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico, contempla acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, considerando el entorno en el que se encuentra. El Polígono de Intervención Territorial se normará y tendrá regulaciones orientadas a controlar el fraccionamiento de lotes, las normas de edificación urbana entre otras.

Art. 4.- Documentos complementarios. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos con carácter obligatorio que se detallan a continuación:

1. **Plano del Polígono de Intervención Territorial (PIT):** Mapa que muestra la ubicación del PIT.
2. **Plano del Levantamiento con coordenadas:** El plano de levantamiento con coordenadas, son dibujos que muestran las coordenadas de la isla, así como también las mensuras y áreas.
3. **Plano de Subzonas:** Mapa que muestra las diferentes subzonas creadas dentro del PIT y sus etapas.
4. **Plano de Etapas:** Plano que muestra las fases o etapas de desarrollo del proyecto urbanístico.
5. **Plano de Lotes y Manzanas:** Plano que muestra el anteproyecto urbanístico a desarrollarse con sus cuadros de uso de suelo por etapas 1 y 2.
6. **Subzonas Características:** Matriz que describe las características de cada subzona dentro del PIT.
7. **Cuadro de Compatibilidad de Usos Específicos:** Matriz de texto y/o diagramas que regulan los usos en cada subzona.
8. **Condiciones de Edificabilidad:** Matriz de texto y/o diagramas que regulan los aspectos

de los edificios. Las condiciones varían de acuerdo con las subzonas del Plan Maestro.

9. **Norma de Estacionamientos:** Esta norma establece los requisitos que deben tener las plazas de estacionamiento vehicular.
10. **Estándares de Vías:** Matriz de dibujos, especificaciones y dimensiones que ensambla las diversas vías vehiculares o peatonales. En ella se definen y especifican las aceras, canteros y arbolado.
11. **Tipología de Retiros:** Esquema de retiros para edificaciones.

CAPÍTULO II

Sección Primera

Régimen Urbanístico del Territorio

Art. 5.- Del Plan Maestro y sus zonas de Clasificación. - El Desarrollo Urbanístico de la Zona ISLA CRETA que está comprendido en el PIT, tiene como principal objetivo desarrollar un nuevo concepto urbanístico, al estar distante de la ciudad consolidada y debido a ser una isla bordeada por el rio Babahoyo, logrando un ambiente de completa tranquilidad. El Plan Maestro tiene un área de 481.048,86 metros cuadrados, el cual se divide en dos etapas; la primera de 255.866,75 m2 y la segunda de 225.182,11 m2.

El PIT contendrá las siguientes zonas de clasificación con el objetivo de asegurar una distribución equilibrada y coherente de los usos de suelo en armonía con el sector y ubicación del desarrollo, promoviendo un desarrollo ordenado, sostenible y funcional del territorio.

Las Zonas del PIT se describen a continuación:

1. **Zona de Equipamiento Urbano (ZEU):** Son espacios destinados a la ubicación de infraestructura y servicios esenciales para el funcionamiento y bienestar de la comunidad. Estas zonas están diseñadas para poder albergar equipamientos o servicios que satisfagan las necesidades colectivas pudiendo ser públicas o privadas. Ejemplo de ellos son plantas de tratamiento, subestaciones eléctricas, canchas deportivas, áreas de recreación, parques, paradas de buses o servicio de transporte, entre otros.
2. **Zona Urbana Residencial (ZUR):** Área que permite el desarrollo prioritario de uso residencial, es decir para la construcción única de viviendas tanto unifamiliares (casas) o multifamiliares (departamentos o unidades residenciales)
3. **Zona Especial de Protección (ZEP):** Espacios definidos y protegidos por las normativas especificas debido a su importancia siendo esta ambiental, ecológica o por riesgos de inundación. Esta ZEP son suelos de restringidos al margen del Río Babahoyo; es considera una franja de conservación de al menos 15 metros desde la línea de alta marea. Las normas específicas de ocupación, edificabilidad y uso estarán definidas en esta ordenanza en su capítulo correspondiente.

Art. 6.- De las Subzonas. - La subclasificación de los destinos de usos del suelo, ocupación y edificabilidad está determinada por polígonos de menor tamaño denominados “Subzonas” las cuales se encuentran contenidas en polígonos de mayor tamaño denominados PIT.

Las subzonas corresponden a variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener una normativa de ocupación y edificabilidad básica y especifica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona. Estas subzonas podrán variar su nivel e intensidad de carácter físico y de su uso.

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD). La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un PIT.
2. La edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan.

Art. 7.- Subzonas Clasificación. - Para las consideraciones del Plan Maestro se establece que en el sector ISLA CRETA, está concebida en subzonas. Cuando su continuidad es subdividida se forman las diversas categorías de zonificación. Estas categorías incluyen estándares que promueve una diversidad similar a asentamiento orgánicamente evolucionados. Los estándares (son parámetros) que reflejan las sucesivas zonas de comunidades, tal clasificación corresponde a:

1. **Subzona Urbana Residencial ZUR-1:** Área que permite el desarrollo de uso residencial Unifamiliar.
2. **Subzona Urbana Residencial ZUR-2:** Área que permite el desarrollo de uso residencial Multifamiliar.
3. **Subzona Mixta Residencial ZMR-1:** Área que permite el desarrollo de uso residencial Unifamiliar y Comercio Menor.

Sección Segunda

Ordenamiento Físico Espacial

Art. 8.- De los usos. - Esta propuesta de zonificación se categoriza en varios tipos: Uso principal, Uso complementario, Uso Restringido, Uso prohibido. Estas cuatro categorías son aplicables a edificios y lotes bajo propiedad privada.

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

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona, es decir el uso predominante que define la naturaleza y uso principal del área.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica, siendo compatible con el uso principal, sin interferir con el propósito primordial.
3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso

principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

4. **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.

Art. 9.- Características de cada subzona. – se describen las características comunes que se encuentran en cada subzona en el Anexo No. 6 de esta ordenanza, las mismas que se relacionan a la clasificación descrita en el Art. 7 y que son tres:

a) Subzona Urbana Residencial ZUR - 1
b) Subzona Urbana Residencial ZUR – 2
c) Subzona Mixta Residencial ZMR-1

CAPÍTULO III

Sección Primera

Normas Generales

Art. 10.- Línea de construcción. - Toda edificación que se realice frente a una vía o espacio público deberá ajustarse a la línea de construcción o fábrica establecida por norma y que para cada caso determinará la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana del GADM, en cumplimiento de la ley.

Art. 11.- Cerramientos. - Los cerramientos perimetrales deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Altura 3.00 metros en los laterales y posteriores. Si colindan con cuerpos de agua no aplica la altura mínima y se podrá optar por cerramientos bajos de no más de 1.10 metros.

La altura del cerramiento será tomada desde el nivel de acera más alto frente a su lote. Los cerramientos frontales no son permitidos. No podrá tener elementos adicionales ni decorativos ni de protección de seguridad como cercos eléctricos. Los materiales y acabados utilizados en los cerramientos deberán garantizar la durabilidad, resistencia sísmica y estética acorde del plan maestro y seguridad para los residentes y visitantes.

Art. 12.- Salientes y voladizos. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes o en voladizo en la siguiente condición:

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

Art. 13.- Agua de Lluvias. - El agua de lluvias provenientes de cubierta, azoteas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido hasta

el sistema de drenaje público sin afectar a propiedades privadas vecinas o vía pública. No se permitirá que el agua lluvia se vierta sobre propiedades ajenas vecinas.

El agua de lluvia no podrá verterse directamente sobre los terrenos o edificaciones de propiedad de terceros, ni sobre espacios o vías de uso público.

Art. 14.-Separación entre Edificaciones. - Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de privacidad, seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman; salvo adosamientos permitidos en las obras menores (ver anexo 9).

Los garajes podrán adosarse al lindero vecino solo en la subzona ZUR-1 con una altura máxima de 3.00 metros no sobrepasando la altura del cerramiento lateral.

Art. 15.- Registro de vista. - A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4.00 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura y/o deberán contar con elementos arquitectónicos que impidan la visibilidad de estos.

Art. 16.- Sótanos y semisótanos. - Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén totalmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó del terreno y estos podrán ser construidos ocupando todo el solar correspondiente. No podrán ser utilizados como espacio habitable y no contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios.

Si estos pisos están construidos parcialmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó terreno se los considera semisótanos, pero su altura no podrá sobrepasar 1,50 metros sobre el nivel de la acera, tampoco podrán ser habitables ni se contarán como una planta más del edificio y respetarán los mismos retiros de la edificación.

Art. 17.- Autorización para Construcciones de Altura. - Para edificaciones que se encuentren en las zonas de influencia de aeropuertos o corredores aéreos será obligatorio obtener la autorización de la Dirección de Aviación Civil (DAC).

Art. 18.- De las antenas de telecomunicaciones. - Se determina como infraestructura esencial para la transmisión de señal de radio, televisión, telefonía móvil e internet. Estas estructuras pueden tener diferentes formas, diseños y tamaños dependiendo de la función, la tecnología utilizada y las normativas urbanísticas de la zona. La instalación de antenas de telecomunicaciones estará regulada por las normativas del GAD vigentes que buscan garantizar la seguridad, el correcto funcionamiento de los servicios y de minimizar el impacto ambiental y visual; esta infraestructura no podrá instalarse en los ACM. (Ver. Anexo 6 / Ubicación Equipamiento)

Art. 19.- Obras Menores. – Son obras de construcción de menor complejidad que requiere de la aprobación de la Dirección de Edificaciones y son:

Obra complementaria de hasta 36m2 de construcción desarrollada en un solo nivel cumpliendo los retiros especificados en el Anexo 9 de esta ordenanza.

Las obras menores podrán adosarse siempre y cuando no superen la altura del cerramiento lateral o posterior y con la debida autorización de él o los vecinos mediante una carta notariada y con reconocimientos de firmas.

Obras exteriores a una edificación tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes, canchas deportivas.

Para la construcción de piscinas esta deberán tener un retiro mínimo de 1,50metros del lindero o linderos vecinos.

Sección Segunda

De la Edificación, Requisitos, y Clasificación

Art. 20.- De las edificaciones y sus requisitos. - Las edificaciones deben de cumplir con requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, resistencia estructural al fuego, eficiencia del proceso constructivo a emplearse acorde con el cumplimiento de las normativas técnicas.

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

Art. 21.- Parámetros. - Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos deben estar definidos en el Plan Urbano o Reglamento Interno. Los Certificados de Parámetros deben consignar la siguiente información como mínimo.

1. Mapa de Zonificación
2. Sección de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano de la Localidad.
3. Usos de suelo permitidos.
4. Coeficientes de edificación COS y CUS
5. Porcentaje mínimo de área cedidas municipales (ACM)
6. Altura de edificación expresada en metros o CUS
7. Retiros
8. Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
9. Densidad expresada en habitantes por hectáreas o en área mínima de las unidades que conformarán la edificación.
10. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos
11. Áreas de riesgo o de protección que pudieran afectarlo.
12. Condiciones particulares u otros.

Art. 22.- De las clasificaciones. - En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

a. **Edificaciones aisladas (con retiros).** Se admitirán en las subzonas que así lo indiquen en lotes medianeros y esquineros, de al menos quince metros (15ml.) de frente respectivamente, y que tengan más de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2) de área (lote mínimo), siempre estos retiros deberán ser medidos desde la línea de lindero hacia el inicio de la construcción.
b. **Edificaciones adosadas (sin retiros).** Se admitirán en las subzonas que así lo indiquen con las condicionantes mínimas establecidas.
c. **Edificaciones tipo torre. -** Se permitirán en las subzonas que así se lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas. (Ver Anexo 8)

Sección Tercera

De las Condiciones de Edificabilidad

Art. 23.- Indicadores fundamentales. - Están constituidos por la Densidad Neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles. (Ver Anexo No.9)

Los indicadores de altura y retiros no restringirán la aplicación de los fundamentales como el COS y el CUS.

Art. 24.- Indicadores de edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro condiciones de edificabilidad, anexo e inherente a esta Ordenanza y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores: Anexo No. 9

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

24.2.- Intensidad de edificación:

a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote; y,

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo (sótanos y semi sótanos), ni las destinadas a estacionamientos.

24.3.- Altura de la edificación. - Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación. (Anexo 9). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

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

24.4.- Retiros. – Ver Anexo No. 9 (Condiciones de Edificabilidad)

24.5.- Plazas de estacionamiento: Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos urbanos y de edificaciones en función del número de lotes y ocupantes de esta, tal como se indica en los cuadros de Anexos No.10

La dimensión mínima que deberá tener cada espacio de aparcamiento será la siguiente dentro de edificaciones:

1. Vehículo liviano, será no menor a 2.50 x 5.00 metros (frente x fondo)
2. Vehículo unipersonal moto, será no menor a 1.20 x 2.40 metros (frente y fondo)
3. Estacionamiento Preferencial para vehículos 2.50 x 5.00 metros más franja de transferencia de 1.20m de ancho

La dimensión mínima que deberá tener cada espacio de aparcamiento en vías será la siguiente:

1. Vehículo liviano, será no menor a 2.50 x 5.00 metros (frente x fondo)
2. Vehículo unipersonal moto, será no menor a 1.20 x 2.20 metros (frente y fondo)
3. Estacionamiento Preferencial para vehículos 2.50 x 5.00 metros más franja de transferencia de 1.20m de ancho

Para satisfacer los requerimientos de espacios de estacionamiento vehicular, los edificios podrán contar con pisos subterráneos, los mismos que pueden ocupar la totalidad de los solares correspondientes, sin rebasar sus líneas de lindero. Adicionalmente los parqueos necesarios podrán ser subsanados en un edificio independiente de parqueos siempre y cuando se contemple en él, los estacionamientos necesarios para su funcionamiento.

Art. 24.6.- Accesibilidad para minusválidos. - Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, todo edificio residencial de departamentos deberá cumplir con los requisitos indispensables por norma, para personas de movilidad reducida.

CAPÍTULO IV

Sección Primera

Desarrollos Urbanísticos

Art. 25.- Definición. - Considérese desarrollo urbanístico todo proceso que tenga por objeto

propiciar el uso u ocupación del suelo a través de la construcción de obras de infraestructura urbanística, edificaciones, o el fraccionamiento de lotes.

Art. 26.- Autorización. - Todo proceso de desarrollo urbanístico deberá sujetarse previamente a la autorización del GADM, de conformidad con las normas técnicas y procedimientos vigentes determinados en las Ordenanzas relacionadas con la materia. Este deberá cumplir los procedimientos de aprobación de Anteproyecto Urbanístico y Proyecto, respectivamente. El mismo contendrá las memorias técnicas y obras de infraestructura de soporte para garantizar la funcionalidad del desarrollo urbano.

Para ello deberá también contar con la aprobación del Reglamento Interno que contendrá las normas que regulen la convivencia y el uso de los espacios; así como también los parámetros y normas de edificación, cumpliendo con las disposiciones legales vigentes.

Art. 27.- El fraccionamiento primario. - Es un término utilizado en el ámbito de la planificación urbana y la parcelación. Se refiere al primer proceso de división de un terreno en varias parcelas más pequeñas con el fin de desarrollarlas o urbanizarlas para algún uso.

El Plan Maestro Sectorial Del Desarrollo Urbanístico de La ZONA DENOMINADA ISLA CRETA, es un macrolote del cual nacerán lotes resultantes del rediseño parcelario establecido en el Plan Maestro. Bajo ningún concepto un solar derivado del proceso de urbanización podrá fraccionarse en terrenos de menor tamaño al área mínima establecida en el presente documento (ver anexo 8 – características de lote mínimo).

El fraccionamiento se podrá realizar siempre y cuando los lotes resultantes presenten los informes de factibilidad de servicios básicos, así como también cumplan las normas de área, frente, densidades establecidas en este documento y tenga acceso a una vía de acceso vehicular.

Sobre la fusión y división en las subzonas ZUR-1 y ZUR-2 será factible siempre y cuando se realice con el fin de unir tres o más lotes, a efectos de que el resultado final de la fusión- división sea un número inferior de lotes a la fusión inicial, incrementando siempre su área y frente inicial.

Art. 28.- Franja de protección. - Constituye una franja de retiro para proteger los elementos naturales. Por su importancia o utilidad funcional, requieren de condiciones especiales de uso de suelo para su preservación y mantenimiento.

Se establece la siguiente franja de protección en atención a las condiciones de vulnerabilidad por eventualidades de riesgo.

Es por ello por lo que en las riberas del rio Babahoyo deberá respetarse una franja de terreno de 15 metros desde la línea de alta marea. Estas Franjas se entienden de propiedad privada, pero con una afectación.

En esta franja se podrá desarrollar obras de mejoramiento, recreación, deportivas entre otras (ver anexo 6 – 7 y 8). En el caso de que se desarrollen proyectos de Áreas Cedidas al Municipio (ACM) como parques o áreas deportivas, estas podrán ser computables dentro del porcentaje de equipamientos o áreas verdes según corresponda.

Art. 29.- Porcentajes de uso de suelo. - Los porcentajes de usos del suelo admitidos son los siguientes:

a) Para las áreas vendibles será menor o igual al sesenta y cinco por ciento (65%) del total del área que comprende el PIT.

b) Para uso vial. - que comprende las vías vehiculares y/o peatonales, además de los estacionamientos vehiculares que no sean de propiedad particular, serán destinada una superficie entre el quince por ciento (15%) y el veinticinco por ciento (25%) del área del PIT, incluyendo todas las vías de dominio público y de dominio privado de uso público que existan y que se esperan que existan en este sector.

c) 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 con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Art. 30.- Desarrollo por etapas. - Las obras de urbanización e infraestructura, así como los usos de suelo y los equipamientos, se pueden implementar en forma independiente o por etapas, llegando gradualmente a alcanzar niveles de urbanización completa.

Para el efecto, los porcentajes mencionados en el artículo anterior deberán ser aplicados a la totalidad del Plan Maestro, pudiendo cada etapa variar dichos porcentajes.

Art. 31.- Obtención del porcentaje. - Estos porcentajes se obtendrán con relación al área total del PIT.

Cuando una o varias vías correspondientes a la estructura vial general atraviesen total o parcialmente el área a urbanizarse, se imputará dicha área afectada a los porcentajes señalados en los artículos anteriores, ya sea que la obra la ejecute total o parcialmente el promotor y/o urbanizador, como cualquier institución pública, directamente o por delegación, concesión o cualquier otra modalidad.

Art. 32.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo: Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un proyecto urbano bajo las prescripciones del presente Plan Maestro Sectorial se entenderá a las siguientes disposiciones:

1.- En los desarrollos urbanísticos de tipo residencial que requieran la habilitación de espacios, vías, parques, equipamiento urbano comunal, así como equipamiento de instalaciones de infraestructura básica como plantas de tratamiento, subestaciones entre otros se imputara tales espacios como áreas de cesión gratuita (ACM), de esta obligación se exceptúan los proyectos residenciales sometidos a proyectos de Régimen de Propiedad Horizontal, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para los copropietarios.

2.- El o los Propietarios y/o los desarrolladores inmobiliarios estarán obligados a otorgar espacios o áreas necesarias para la implementación del equipamiento de los servicios básicos, como Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Sanitarios, Telefonía, Electricidad y cualquier otro servicio necesario para el desarrollo del sector. Estos espacios no están obligados a ubicarse dentro de los límites del PIT de esta ordenanza, sin embargo, deberá presentar y sustentar la ubicación de los mismos, o cumplir con las factibilidades de las empresas prestadoras de los servicios para cualquier proyecto dentro del PIT.

Art. 33.- Áreas verdes. - Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo con los diseños aprobados y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse. De igual forma, se deberá proveer las instalaciones necesarias para el mantenimiento. Hasta que no sea entregada la obra urbanística al GADM de forma total por parte del propietario o promotor, el mantenimiento de las áreas verdes y vías correrá por la cuenta del promotor y/o propietario.

Art. 34.- Áreas vendibles. - Las áreas vendibles están constituidas por los lotes urbanizados que forman parte de los desarrollos urbanísticos a ser ejecutados de acuerdo con el Plan Maestro de Sectorial, incluyéndose aquellos que, conforme regulaciones, se puedan incorporar posteriormente.

Art. 35.- Los espacios recreativos o contemplativos podrán ser de propiedad privada y en este evento, serán considerados como parte del porcentaje del área comunal vendible.

Art. 36.- La vialidad secundaria. - Las vías secundarias, que son las vías interiores de los desarrollos urbanísticos, podrán ser vehiculares y peatonales, y la dimensión de su sección será en función de los requerimientos de la demanda de tráfico a que van a estar sometidas. Todas las vías contemplarán en su diseño la separación de las calzadas y la protección del tráfico peatonal. (Ver Anexo No. 10 Estándar de vías)

Art. 37.- El equipamiento comunal, que corresponde a las áreas verdes, plazas, parques, campos recreativos, podrá integrarse o no con el equipamiento comunal vendible, pero deberán quedar claramente identificados los lotes que corresponden a cada uno de ellos siempre y cuando se cumpla con los porcentajes establecidos en el COOTAD.

Sección Segunda

De la infraestructura

Art. 38.- La infraestructura. - Para hacer posible la implementación urbanística en las parcelaciones y/o macrolotes, y lotes del sector del PIT, requiere que a su vez posea las siguientes obras de infraestructura básicas:

a) El sistema eléctrico
b) Las redes de voz, datos o de comunicación, o el sistema que permita el servicio
c) El sistema de agua potable
d) La canalización de las aguas lluvias.
e) El tratamiento de aguas servidas PTARD y su canalización.
f) Centro de Acopio de Desechos no peligrosos

Art. 39.- De las obras de infraestructura. - Los desarrollos urbanísticos a promoverse y ejecutarse en el PIT del Plan Maestro Sectorial, deberán sujetarse a las disposiciones técnicas que sobre la materia el I. Municipio de Samborondón requiera para cada caso, especificadas que sobre la materia se adjuntan, y que básicamente son las siguientes:

a) **Del sistema eléctrico:** El proyecto de la provisión y distribución de energía eléctrica, con

la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobadas por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.

b) **De las redes de Voz y Datos:** El proyecto de la provisión de redes, con la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobadas por la Municipalidad del Cantón y el ente regulador correspondiente. También se admitirá la presentación de sistemas que no requieren redes, debiendo prever los espacios respectivos.

c) **Del abastecimiento de agua potable:** El establecimiento del caudal de agua potable requerido para los desarrollos residenciales y/o comerciales, y más consideraciones técnicas, serán aprobados por la Municipalidad del Cantón y por el ente regulador del servicio.

d) **Del drenaje de aguas lluvias:** Cada desarrollo urbanístico deberá tener un sistema interno e independiente de aguas lluvias, para lo cual se sujetará a lo que se establece en el diseño, y aprobado por el Municipio y por el ente regulador del servicio.

e) **De las aguas servidas:** Cada desarrollo urbanístico deberá conectarse a un sistema interno o externo de recolección de aguas servidas, las cuales deberán recibir tratamiento adecuado antes de evacuarlas al río o reutilizarlas, o a los diseños sustentados y refrendados por un ingeniero especialista responsable. Los procedimientos técnicos se sujetarán a las disposiciones que sobre la materia imparta la Municipalidad del Cantón y el ente regulador correspondiente.

Art. 40.- A la aprobación del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico de la ISLA CRETA, así como también a la aprobación de los fraccionamientos que generen vías, ACM áreas verdes, o cada uno de los desarrollos urbanísticos, las vías y ACM áreas verdes pasan a ser bienes de dominio público; salvo que constituyan área común o de circulación dentro de un régimen de propiedad horizontal o sean consideradas privados.

CAPÍTULO V

GLOSARIO DE TERMINOS

Art. 41.- Para la interpretación y aplicación de la presente Ordenanza, este artículo provee definiciones para términos que son técnicos por su naturaleza o que pudieran no reflejar el uso común del término. Si un término no es definido en esta ordenanza, se utilizará el uso corriente. Estas definiciones se basan en la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la Real Academia de la Lengua.

Área: Espacio de tierra comprendido entre ciertos límites.

Desarrollo urbanístico: 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.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

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

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.

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.

Lote: Parcela procedente de la división de un terreno destinado a la edificación.

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.

Parque: En una población, espacio que se dedica a praderas, jardines y arbolado, con ornamentos diversos, para el esparcimiento de sus habitantes.

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.

Plaza: Lugar ancho y espacioso dentro de un poblado, al que suelen afluir varias calles.

Solar o Solares: Porción de terreno donde se ha edificado o que se destina a edificar.

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

CAPÍTULO VI: DE LAS DISPOSICIONES

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los proyectos urbanísticos que se desarrollen dentro de este PIT, deberán presentar junto con el proyecto respectivo según las normas del GADM vigentes los Reglamentos internos que no podrán contradecir lo establecido en esta Ordenanza.

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

DISPOSICIONES DEROGATORIA

ÚNICA. - Derogase todas las disposiciones municipales de carácter general, particular o especial en la parte que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico de La ISLA CRETA, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se circunscribirán todos los proyectos.

SEGUNDA. - Para efectos de su ordenamiento territorial del sector de la ISLA CRETA, se lo ha dividido en zonas, conforme lo señalado en los estándares de desarrollo del Plan Regulador en los cuales se desarrollarán conjuntos habitacionales, áreas de recreación y otras, permitiendo que cada unidad mantenga condiciones selectivas, privilegiando que no produzcan impacto ambiental negativo.

TERCERA. - El Plan Maestro representa el marco físico espacial en el que se va a desarrollar el proyecto integral, con condiciones ambientales adecuadas, capaz de brindar solución a los requerimientos de viviendas de calidad, seguridad y comodidad, logrando un ambiente de completa tranquilidad, rodeado de naturaleza.

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

QUINTA. - Forman parte hábil de esta ordenanza todos los anexos indicados en los artículos que anteceden.

SEXTA. - VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional www. samborondon.gob.ec; y, en el Registro Oficial; al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DE LA CIUDAD SAMBORONDÓN

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA,** fue discutido y aprobado en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **23/2026 y 24/2026 realizadas los días 18 de junio de 2026 y 25 de junio de 2026**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Junio 25 de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL: Envíese el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA DENOMINADA ISLA CRETA**, 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, Julio 01 de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.- **Samborondón, Julio 08 de 2026.**

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

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

SECRETARÍA MUNICIPAL.- Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial, el Ing. Juan José Yúnez Nowak**,** Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **LO CERTIFICO.- Samborondón, Julio 08 de 2026.**

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

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ANEXOS

1. **PLANO UBICACIÓN DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL**
2. **PLANO LEVANTAMIENTO CON COORDENADAS**
3. **PLANO TOPOGRAFÍA**
4. **PLANO DE SUBZONAS - MAPA DE ZONIFICACION CON CUADRO DE USOS.**
5. **PLANO DE ETAPAS**
6. **PLANO DE LOTES Y MANZANAS / EQUIPAMIENTOS**
7. **CARACTERISTICAS DE LAS SUBZONAS**
8. **COMPATIBILIDAD DE USOS ESPECIFICOS**
9. **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**
10. **NORMA DE ESTACIONAMIENTOS**
11. **ESTANDARES DE VIAS TIPO 1 -2 Y 3**
12. **TIPOLOGIA DE RETIROS**
13. **RENDERS Y VOLUMETRIAS**
14. **ESTUDIOS**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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