



# SAMBORONDÓN

## GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 1

### EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 artículo 240 de la Constitución de la Republica, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdiccionales territoriales.

**Que**, en el numeral 1 del 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**, 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 competencias.

**Que**, el artículo 5 del 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 su en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.





## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

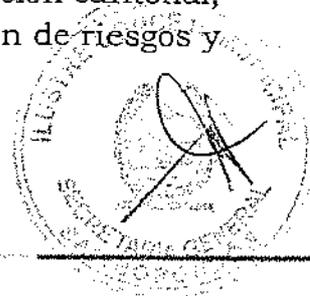
PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 2

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico Territorial, Autonomía, tienen como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrían asumir, se reconoce a los concejos 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 ibidem, 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 constitución de equidad e inclusión en territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen del uso de suelo y urbanismo, para lo cual determinara las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para las 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;
- k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;
- o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) las demás establecidas en la ley.





## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 3

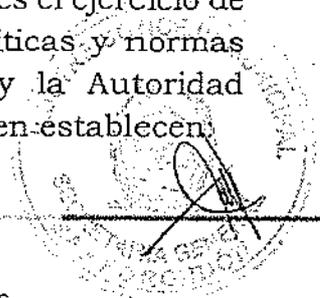
**Que**, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del gobierno descentralizado municipal, entre otras de:

- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal u formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y respeto a la diversidad;
- b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.
- h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

**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 regularse 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 del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

**Que**, en el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente se determina las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental. En el marco de sus competencias ambientales exclusivas y concurrentes corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales el ejercicio de las siguientes facultades, en concordancia con las políticas y normas emitidas por los Gobiernos Autónomos Provinciales y la Autoridad Ambiental Nacional. Los numerales 1, 2, 5 y 8 en su orden establecen:





# SAMBORONDÓN

## GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 4

1. Dictar la política pública ambiental local;
2. Elaborar planes, programas y proyectos para la protección, manejo sostenible y restauración del recurso forestal y vida silvestre, así como para la forestación y reforestación con fines de conservación;
5. Prevenir y erradicar plagas y enfermedades que afectan a bosques y vegetación natural;
8. Regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano;

**Que**, existe la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA**, la misma que fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias **25/2021** y **26/2021** realizadas los días **25 de junio del 2021** y **01 de Julio del 2021**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial N° 1773, del lunes 29 de Noviembre de 2021.

**Que**, se realizó un estudio (Cuadro Anexo No.5), con recomendaciones específicas para realizar un manejo integrado de la plaga ***Cripticerya multicastrices*** (escama acanalada colombiana), que pone en riesgo a las áreas verdes del cantón Samborondón, y que deben ser aplicadas actualmente y en los proyectos constructivos actuales futuros que cuentan áreas verdes.

**Que**, la Dirección de Gestión Ambiental, mediante oficio 068-DGA-2021 de fecha 10 de noviembre del 2021, en lo pertinente señala: "Que las áreas verdes municipales y privadas fueron infestadas de una plaga conocida como el Pulgón. Frente a este problema nuestro Municipio lidero conjuntamente con la Universidad Espiritu Santo, la realización de un estudio para determinar el manejo integral de esta plaga y de las que vinieran en el futuro. Como resultado de este estudio se realizaron algunas recomendaciones para el manejo y que deben estar integradas dentro de una ordenanza. Con tal antecedente salvo su mejor criterio adjunta el proyecto de la PRIMERA





# SAMBORONDÓN

## GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 5

### REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA”

**Que,** del **informe técnico #747-DE-2021**, de fecha 23 de diciembre del 2021, suscrito por la Arq. Liliana Guerrero Directora de Edificaciones, señala que: “...En lo referente a agregar un texto que tome en consideración el estudio realizado en conjunto con la Universidad Espíritu Santo para determinar el manejo integral de la plaga conocida como Pulgón y de las que vivieran a futuro, logrando que las recomendaciones del mismo sean integradas a una ordenanza; esta Dirección le comunica que la reforma deberá realizarse a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla que se encuentra ya en vigencia, en la cual consideramos oportuno agregar la propuesta emitida por el Director de Gestión Ambiental con el fin de salvaguardar a la parroquia de este tipo de plagas”.

**Que,** la Procuraduría Síndica Municipal, mediante oficio 003-AJ-GADMCS-2022 de fecha 03 de enero del 2022, emite su criterio jurídico en el que manifiesta: “Esta Asesoría Jurídica, considera procedente enviar al Concejo Municipal, conozca, debata y apruebe la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA”.

**Que,** en ejercicio de las facultades que me confieren el Título V, Organización Territorial, Capítulo Primero, Principios Generales Art.240 y Capítulo Cuarto, Régimen de competencias, y el artículo 264 de la Constitución de la República y en los artículos 7, 57 literales a) y b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización,

#### EXPIDE:

**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA.**





# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 6

**Artículo 1:** Refórmese el artículo 16 que corresponde a la **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIÓN Y SUS REQUISITOS**, el cual dirá lo siguiente:

**Artículo 16.-** De las Edificaciones y sus requisitos. - las edificaciones deben 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 normas técnicas y legales establecidas en la presente ordenanza.

Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realicen en ellas en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos, circulaciones y condiciones de uso.

Se ejecutará con materiales componentes y equipos de calidad que garanticen seguridad, durabilidad y estabilidad.

En las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformando por las edificaciones colindantes, en lo referente en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica.

En las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del paisaje del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo futuro de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios de la ciudad, renovación urbana y zonificación.

En las áreas verdes de las edificaciones o áreas comunitarias, se colocarán plantas ornamentales arbustos y árboles que se encuentren libres de plagas en especial la escama algodonosa acanalada. Si las plantas se encuentran infestadas por esta plaga, monitorear las áreas verdes durante la época seca, evitar usar fertilizantes nitrogenados y fertilizar compostaje, tierra de sembrado, fertilizantes orgánicos o polvo de roca usar, realizar podas pequeñas a las plantas que tienen la plaga, lavarlas con agua, jabón y detergente.



# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 7

No colocar en áreas limpias la poda infestada con la plaga y desalojar rápidamente estos restos. Prohibir la fumigación con insecticidas químicos, para que no desaparezcan las: mariquitas, arañas, hormigas, avispas, que son los depredadores naturales de la plaga e hidratar con abundante agua a las plantas afectadas.

No sembrar plantas ornamentales al pie de los árboles infestados, esto para reducir la competencia por agua y nutrientes con los árboles que se debilitaran y son más susceptibles a la plaga. Verificar, limpiar las herramientas y vestimenta cuando esté trabajando en plantas infestadas con la plaga para no contaminar otras plantas.

Para reforestar áreas verdes de los domicilios y comunitarias especies nativas, como samancillo, cascol, fernán sánchez, algarrobo, guayacán prieto, roble rosa, etc. casi no son afectadas por el pulgón.

Los comisarios municipales en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, realizaran visitas permanentes a los viveros del cantón, para controlar y evitar la venta de plantas infestadas.

**Artículo 2: Vigencia.** - La presente Ordenanza Reformatoria, entrará en vigencia a partir de su promulgación en la gaceta municipal, en el dominio web [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, en el Registro Oficial, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA:** Queda con pleno efecto jurídico y vigencia las disposiciones contempladas en la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA**; que no se contraponga con la presente Ordenanza Reformatoria.





# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA  
... Pág. No. 8

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintisiete días del mes de enero del 2022.

Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **02/2022** y **03/2022** realizadas los días **20 de enero del 2022** y **27 de enero del 2022**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, enero 27 del 2022.

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

## SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA**. Envíese al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de

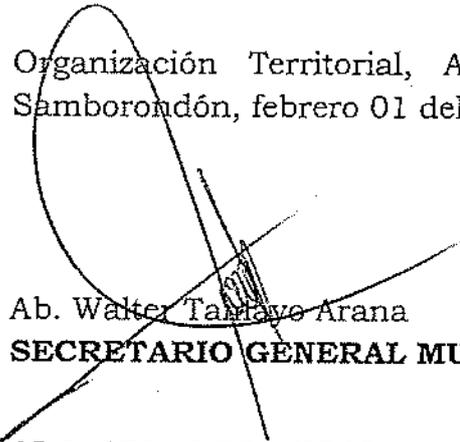


# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA  
SATELITE LA PUNTILLA

... Pág. No. 9

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.-  
Samborondón, febrero 01 del 2022.

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



## ALCALDIA MUNICIPAL.-

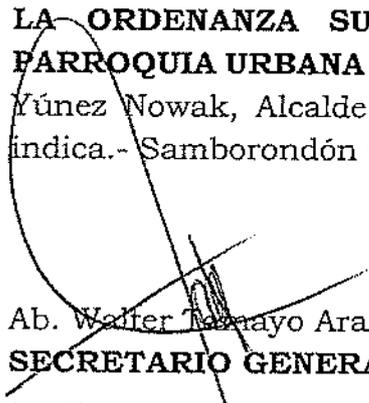
Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza Municipal, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial. Samborondón, Febrero 09 del 2022.

  
Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DEL CANTON**



## SECRETARIA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial, la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Samborondón 09 de febrero del 2022

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



