



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 1

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Su ubicación geográfica en el centro territorial del cantón Samborondón, ha determinado su asentamiento poblacional a orillas del río Los Tintos; como núcleo de mayor jerarquía la parroquia urbana Tarifa, en calidad de cabecera parroquial, es sede donde se establece El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Tarifa, gobierno que ha cumplido y elaborado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Rural Tarifa 2012-2020, 2019-2023 y, 2023-2027.

Si consideramos que en el cantón existen normativas de usos y ocupación del suelo a nivel de parroquias urbanas, sobre la utilización del suelo de manera sostenible encaminados a proteger la integridad de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad, la calidad del aire y el paisaje, así como mejorar el ambiente de acuerdo con su capacidad productiva, limitaciones y riesgos; de tal forma que satisfagan las necesidades de la población sin originar el debilitamiento de los recursos naturales.

En la circunstancia actual, aunque la infraestructura básica ha sido satisfecha, los habitantes de la parroquia urbana Tarifa desconocen de este tema transcendental para su desarrollo, por lo que, se hace imperioso adoptar políticas y estrategias que aseguren un desarrollo sostenible y propicio al buen vivir de la población. Y, para establecer el ordenamiento del uso de suelo y la edificación en la parroquia urbana Tarifa, es menester lograr los mejores impactos posibles en favor de la comunidad, a través del Plan de Uso y Ocupación de Suelo.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 2

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, que permitan llegar a un pleno desarrollo urbano sostenible. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sustenta la elaboración del Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa. El PUOS de la Parroquia Urbana Tarifa, es fundamental para ordenar el territorio, garantizar la calidad de vida de los habitantes y promover el desarrollo sostenible; busca, establecer metas específicas para el uso y ocupación del suelo, como la zonificación, la definición de usos permitidos y prohibidos, la protección de áreas naturales, la promoción de la movilidad sostenible y, un equilibrio entre el crecimiento económico, la protección del medio ambiente y la justicia social.

CONSIDERANDO:

Que, según normativa vigente, hay que considerar que las instituciones públicas estamos para cumplir la normativa legal que benefician a nuestros administrados, cumpliendo con disposiciones legales y enmarcadas en la ley como corresponde.

Que, el numeral 7 del Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es deber primordial del Estado, entre otros, proteger el patrimonio natural y cultural del país.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 3

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 30 establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República, disponen 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 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, de acuerdo con el Art. 225 de la Constitución de la República, el sector público comprende entre otros, las entidades que integran el Régimen Autónomo Descentralizado.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados, gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera, entre los que se encuentran las municipales.

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución de la República los Gobiernos Descentralizados de los Cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, de acuerdo con los artículos 82 y 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el derecho a la seguridad jurídica se garantiza a través de la



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 4

existencia de normas previas, claras y públicas, aplicadas por las autoridades competentes, considerando para el efecto, que los servidores públicos solo pueden ejercer las competencias y facultades atribuidas en el ordenamiento jurídico.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1 y 2, incluye entre las competencias exclusivas de los GAD Municipales la de "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial (...) con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural", así como "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón". Similares disposiciones constan en las letras a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, Concordante, la letra c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina como una de las funciones de los GAD municipales el "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) vigente desde el año 2010, en el Artículo 55, literal h, determina las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sobre la gestión del patrimonio, así:



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 5

"Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines".

Que, de conformidad con el Art. 471 del ibídem, se considera fraccionamiento agrícola "El que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley", el mismo que se sujeta a las disposiciones de ese Código, de las leyes agrarias y del plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, en armonía con las disposiciones legales previamente citadas, el segundo inciso de la letra b) del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante COPLAFIP) determina que "corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón"; agrega su tercer inciso que, "Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales".

Que, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Título IX, que trata de las DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, tenemos: **Art. 466.** Atribuciones en el Ordenamiento Territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 6

metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

Que, el plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras.

El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.

Que, en el Art. 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuando trata sobre ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 7

podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

Con el objeto de evaluar los logros y avances del Plan Nacional de Desarrollo y optimizar las intervenciones públicas en el territorio, los gobiernos autónomos descentralizados informarán semestralmente, a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Que, en ese mismo orden de ideas, tenemos el Art. 494 que trata sobre la "Actualización del Catastro". Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, así mismo, el Art. 496, titulado Actualización del avalúo y de los catastros. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 8

al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, debemos recordar que desde el 5 de julio de 2016 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 790, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, cuyo objeto es fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo en su Artículo 10, numeral 2 indica que: "El ordenamiento territorial tiene por objeto la protección del patrimonio natural y cultural del territorio".

Que, el Art. 20 del ibídem, el aprovechamiento urbanístico o de suelo, determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 9

- Que,** el Art. 21 del ibídem, el uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- Que,** el Art. 22 del ibídem, el uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- Que,** el Art. 23 del ibídem, los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.
- Que,** el Art. 24 del ibídem, (...). La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.
- Que,** el Art. 25 del ibídem, la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (...) será regulada mediante la asignación de:
1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 10

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 parcial.

Que, de conformidad con el Art. 72.- Concesión onerosa de derechos de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, en ese orden de ideas, se publicó en el Registro Oficial Suplemento 460 de fecha abril 3 de 2019 el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que debe ser materia de revisión permanente en razón de que norma el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecido en la Ley, entre otros aspectos.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 11

Que, con Memorándum No. 789-IMCS-OT-2025, de fecha 22 de julio de 2025, el Ing. Marcelo Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), se dirige a la máxima autoridad del Cantón, señalando:

"...Por medio de la presente, me permito realizar la entrega formal de la Propuesta de Ordenanza de aprobación para el Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, junto con los anexos correspondientes al Plan Urbanístico Complementario.

Dicho plan ha sido asumido y elaborado por esta Dirección, a partir del levantamiento de información en territorio e imágenes georreferenciadas que permitieron la generación de la cartografía temática del Componente Urbanístico, la cual incluye:

- *Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial*
- *Asignación de los Tratamientos Urbanísticos*
- *Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano*
- *Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes*
- *Esquema Vial Fundamental*
- *Zonificación de los Usos de Suelo*

Todo ello se desarrolló tomando como base la subclasificación previamente establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Samborondón 2023-2027.

En virtud de lo expuesto, hago entrega del Plan Urbanístico Complementario denominado "Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa", junto con su respectiva propuesta de "Ordenanza de aprobación para el Plan de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 12

*Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa”, elaborados por esta
Dirección...”.*

Que, con **Oficio No. 635-AJ-IMCS-2025**, de fecha 06 de agosto de 2025, el Ab.
Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal,
señala su pronunciamiento jurídico:

*“...En atención al Trámite # 197231 de Alcaldía ingresado a esta Asesoría
Jurídica con fecha 24 de Julio del 2025, al cual se adjunta el Memorándum N°
789-IMCS-OT-2025, suscrito por el Director (E) de Ordenamiento Territorial,
mediante el cual se realiza la entrega formal del “Plan de Uso y Ocupación de
Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa y su respectiva propuesta de ordenanza de
aprobación, esta Asesoría Jurídica tiene a bien manifestar lo siguiente:*

ANÁLISIS JURÍDICO:

- *Luego del análisis del PUOS, presentado por la Dirección de Ordenamiento territorial (E,) se puede determinar que este constituye un instrumento técnico y jurídico que permitirá al GAD Municipal ejercer su competencia de ordenamiento territorial conforme a la normativa vigente.*
- *Además es importante resaltar que la propuesta de ordenanza respeta los principios constitucionales de legalidad, equidad, sostenibilidad y participación ciudadana.*
- *La zonificación, delimitación de usos y asignación de edificabilidad están sustentadas en estudios técnicos, cartografía georreferenciada y normativa urbanística.*
- *La inclusión de mecanismos como la concesión onerosa de derechos y la venta de excedentes prediales con criterios sociales, refuerza el enfoque de justicia territorial y beneficio comunitario.*



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 13

- *No se evidencia afectación a derechos adquiridos ni contradicción con el ordenamiento jurídico vigente.*

La aprobación de la presente Ordenanza reviste especial importancia, ya que permitirá consolidar un marco normativo que impulse el desarrollo ordenado y sostenible de la parroquia Tarifa, fortaleciendo la planificación territorial y promoviendo inversiones que beneficien directamente a la comunidad. Este instrumento no solo contribuirá al crecimiento del sector, sino que también generará efectos positivos en el desarrollo integral del cantón Samborondón, alineándose con los objetivos de equidad, eficiencia y bienestar colectivo que orientan la gestión municipal...”.

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7; 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESUELVE:

EXPEDIR:

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta ordenanza es aprobar y poner en práctica la normativa para viabilizar sustentablemente el aprovechamiento urbanístico del suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, que genere intervenciones urbanísticas residenciales, comerciales e industriales de bajo y mediano impacto, con el fin de evitar la pérdida



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 14

irreversible del suelo agrícola de elevada productividad, y proteger – conservar ecosistemas frágiles.

Artículo 2.- Ámbito Territorial

Las disposiciones de las normas establecidas según esta ordenanza se aplican al área urbana definida para la Parroquia Urbana Tarifa según el Mapa Anexo No. C1.- Límites Parroquia Urbana Tarifa.

Artículo 3.- Glosario

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

Altura de Piso.- Distancia vertical entre los diferentes niveles de piso de una estructura, que ocupa cada planta/nivel de una construcción.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS).- Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad (construcción) en planta baja.

Concesión onerosa de derechos.- Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano; es la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un predio determinado ya sea en una planta o en varias.

Estructura.- Conjunto de elementos estructurales ensamblados para resistir cargas verticales, horizontales (sísmicas-vientos) y de cualquier otro tipo. Las estructuras se pueden clasificar en dos grandes grupos: estructuras de edificación



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 15

(como edificios residenciales, comerciales, industriales) y estructuras distintas a las de edificación (como puentes, tanques, torres, represas, etc.).

Estructuras Esenciales.- Son las estructuras que deben permanecer operativas luego de un terremoto para atender emergencias.

Forma de ocupación.- Manera en que la edificación debe ser dispuesta en el lote de terreno con el fin de desarrollarlo urbanísticamente; para este efecto se especificará mediante tipologías de ubicación si se necesita dejar retiros en los cuatros o más lados del predio, solamente en los laterales o en el lado posterior o frontal.

Frente.- Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.

Licuación.- Fenómeno mediante el cual un depósito de suelo, sea ésta grava, arena, limo o arcillas de baja plasticidad saturadas, pierde gran parte de su resistencia al esfuerzo cortante debido al incremento de presión de poros bajo condiciones de carga no-drenada, sean monotónicas o cíclicas.

Lote mínimo.- Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en el Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación).

Patrimonio Cultural.- En su más amplio sentido es a la vez un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. Es importante reconocer que abarca no sólo el patrimonio material, sino también el patrimonio natural e inmaterial.

Patrimonio natural.- Conjunto de bienes y recursos de la naturaleza que tienen un valor relevante desde el punto de vista ambiental, paisajístico, científico o cultural.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 16

Incluye ecosistemas, biodiversidad, formaciones geológicas, paisajes y otros elementos naturales que son importantes para la conservación de especies, la regulación del clima, la investigación científica y el disfrute humano.

Plan de uso y Ocupación de Suelo (PUOS).- Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del cantón Samborondón.

Retiro frontal.- Distancia mínima establecida entre el lindero frontal de un lote o terreno y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

Retiro lateral.- Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

Retiro posterior.- Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.

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

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

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

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 entenderán como prohibidos.

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

Vías locales.- Conducen el tráfico motorizado y no motorizado hacia vías con predominancia de uso residencial. En estas calles se realizan principalmente viajes cortos, por lo que la velocidad no debe exceder los 30 km/h. Además, deben ser compatibles con diseños que incluyan áreas verdes a nivel de acera, ciclovías, cruces peatonales en las intersecciones y espacios para estacionamiento vehicular.

Vías de preferencia no motorizada.- Destinada a dar preferencia de circulación y permanencia a los peatones, seguida por los demás medios de transporte no motorizados (como bicicletas y otros); permiten un desarrollo favorable para el comercio y todas las actividades adyacentes; de igual manera ofrecen un espacio seguro y agradable al reducir significativamente la contaminación ambiental, visual y acústica.

Está destinada a dar preferencia de circulación y permanencia a los peatones, seguida por los demás medios de transporte no motorizados (como bicicletas y otros). Estas áreas favorecen el desarrollo del comercio y de todas las actividades adyacentes. Asimismo, ofrecen un espacio seguro y agradable al reducir significativamente la contaminación ambiental, visual y acústica.

Z (factor).- El valor de Z de cada zona sísmica representa la aceleración máxima en roca esperada para el sismo de diseño, expresada como fracción de la aceleración de la gravedad.

Zonas Sísmicas.- El Ecuador se divide en seis zonas sísmicas, caracterizada por el valor del factor de zona Z. Todo el territorio ecuatoriano está catalogado como



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 18

de amenaza sísmica alta, con excepción del nororiente que presenta una amenaza sísmica intermedia y del litoral ecuatoriano que presenta una amenaza sísmica muy alta.

Artículo 4.- Competencia

Compete a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, hacer cumplir las disposiciones establecidas en esta normativa legal, las mismas que guardan concordancia a lo señalado en el PUOS. A través de esta ordenanza, deberán cumplirse los procedimientos establecidos para el otorgamiento de permisos de edificación, el control de la ejecución de las edificaciones y la aplicación de las correspondientes acciones en los casos de violaciones a las normas establecidas.

Artículo 5.- Contenido:

Son componentes que integran esta Ordenanza para el Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, cuyos anexos documentales forman parte hábil de esta ordenanza:

- Memoria Técnica, Anexo A

CAPITULO 1

GENERALIDADES

- 1.1 Introducción
- 1.2 Antecedentes
- 1.3 Usos de Suelo Actual
- 1.4 Situación Ambiental
 - 1.4.1 Clima
 - 1.4.2 Agua



- 1.4.3 Aire
- 1.4.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgos
- 1.5 Descripción Limítrofe

CAPITULO 2

COMPONENTE URBANISTICO

- 2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial
- 2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos
- 2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano
- 2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes
- 2.5 Esquema Vial Fundamental
- 2.6 Zonificación de los Usos de Suelo
 - 2.6.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos
 - 2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

ANEXOS

- Cuadros Anexo B
 - Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 - ZR2
 - Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos - ZR VIS
 - Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos - ZM
 - Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos - ZR1 - ZR2 - ZR VIS - ZM
 - Cuadro Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura
 - Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)
- Mapas Anexo C



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 20

- Anexo C 1.- Límites Parroquia Urbana Tarifa
- Anexo C 2.- PIT Parroquia Urbana Tarifa - Consolidado
- Anexo C 3.- Tratamiento Parroquia Urbana Tarifa - Sostenimiento
- Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa
- Anexo C 5.- Esquema vial fundamental de la Parroquia Urbana Tarifa
- Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: PRINCIPIOS.- Los principios en que se sustenta la presente ordenanza son: legalidad, generalidad, autonomía Municipal, solidaridad; y responsabilidad social.

SEGUNDA: Autorícese a la Dirección de Ordenamiento Territorial, a coordinar con las demás Direcciones Municipales pertinentes, el proceso técnico, administrativos, jurídico y financiero relacionado con el uso y ocupación del suelo en los sectores materia de este documento jurídico.

TERCERA: VERIFICACIÓN.- La Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón a través de la Dirección de Avalúo y Catastro, incorporará trabajos que incluyen la calificación de las áreas, el censo catastral y el estudio topográfico correspondiente, de los sectores intervenidos, con la inclusión de mapas, fotografías etc.

CUARTA: Para favorecer a las familias que ocupan los sectores materia de esta norma legal, en el evento de que luego de la revisión de documentos legales exista



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 21

excedentes adyacentes a los solares de su propiedad, estos se venderán de manera directa y tendrán un descuento de hasta el 50% del valor de la tierra fijado en ordenanza por la cual se valora el suelo en el Cantón Samborondón; considerando la capacidad de pago y condición socioeconómica de los titulares del derecho y dependiendo del sector en que se ubiquen. Compete a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, conocer, sustanciar, y emitir informes técnicos del procedimiento de Compra/Venta de Excedentes.

QUINTA: Se aclara que todos los solares que colinden con el Río Los Tintos y Río Babahoyo tendrán una franja de protección de treinta (30) metros de ancho a lo largo del borde del mismo, medidos desde la alta marea. Este espacio bajo ningún concepto podrá ser intervenido ni ocupado (superficie no edificable), por cuanto es una zona de amortiguamiento para prevenir inundaciones, conforme lo establece el COOTAD, en los artículos: 55 literal k); 417 literal d); 423; y, 432, según corresponda en derecho, sin perjuicios de sus concordancias con otras normas legales.

SEXTA: Para todos los procesos de venta de terrenos excedentes adyacentes a los solares con justo título, la medición, el levantamiento planimétrico del terreno materia de la venta, será realizado por el profesional del solicitante bajo la verificación de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana quien recibirá la solicitud de compra por parte del interesado dando así inicio al trámite, a efectos de agilizar el mismo.

SÉPTIMA: PROCEDIMIENTOS DE EXCEPCIÓN- MODIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.- La asignación del uso del suelo, establecido para alguna zona en



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 22

particular por el Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, podrá ser modificada por el Concejo Municipal. La correspondiente resolución del Concejo Municipal deberá sustentarse en los informes técnicos: de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Avalúos y Catastros, informe por parte de la Dirección de Asesoría jurídica. Así mismo se acompañará el informe de la Comisión Especial de los Concejales denominada: "Servicios de Obras Públicas, Planeamiento, Urbanismo, Ornato, Control de Construcciones, Vías de Comunicaciones, Catastro Avalúos y Control de Canteras". Corresponsiéndole a la Dirección de Edificaciones la ejecución de lo resuelto por el pleno del Concejo Municipal.

El cambio de uso de suelo deberá ser compensada por el solicitante a favor de la Municipalidad con el pago en dinero en una suma equivalente, por cada metro cuadrado del solar motivo del cambio de uso de suelo, hasta el 50% del avalúos catastral por metro cuadrado de terreno, de conformidad al bienio correspondiente.

OCTAVA: PROCEDIMIENTOS DE EXCEPCIÓN- INTENSIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.- En el caso que se requiera que la edificabilidad sea superior a la establecida en el presente cuadro anexo B6 del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, el municipio tiene la premisa y es el titular de los derechos de edificación, podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior determinado; como mecanismo de regulación del mercado del suelo o captura de plusvalía generada por aumento en la norma.

La intensidad del uso del suelo, establecido para alguna zona en particular por el Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la Parroquia Urbana Tarifa, en términos de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 23

densidad poblacional e intensidad de edificación, podrá ser modificada mediante Resolución del Concejo Municipal. La misma que deberá sustentarse en los estudios técnicos: de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, Dirección de Avalúos y Catastro y, de la Dirección de Asesoría Jurídica. Así mismo se acompañará el informe de la Comisión Especial de los Concejales denominada: "Servicios de Obras Públicas, Planeamiento, Urbanismo, Ornato, Control de Construcciones, Vías de Comunicaciones, Catastros Avalúos y Control de Canteras".

La intensificación otorgada, no podrá exceder del 30% en las zonas residenciales, y del 25% en las otras zonas, deberán ser compensadas por el solicitante a favor de la Ilustre municipalidad de la Ciudad de Samborondón, donde la máxima autoridad municipal lo determine como proyectos de equipamiento comunal y/o de recreación, obras de interés social en beneficio de la colectividad del Cantón; tanto en zonas rurales y urbanas.

La Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana es la autorizada para valorar la cuantía del área intensificada.

En casos excepcionales, debidamente justificados, la máxima autoridad ejecutiva administrativa podrá aprobar una intensificación de uso de suelo de hasta un máximo de 50%, para lo cual previamente deberá existir los informes técnicos y jurídicos de la comisión antes mencionada; las mismas consideraciones se aplicarán en cuanto a la intensificación a la altura de la edificación, la misma que será compensada de igual manera con obras, proyectos de interés social o de recreación; la misma que estarán sujeta de conformidad a la proyección del Cantón; tanto en zonas rurales y urbanas.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 24

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional [www. samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec), y en el Registro Oficial.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN.- La máxima autoridad ejecutiva del cantón y el Concejo Municipal serán los autorizados para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda en derecho, privilegiando el interés social de la comunidad por sobre los intereses particulares.

TERCERA: NORMAS SUPLETORIAS.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se estimará su revisión y análisis sujeto a lo dispuesto en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario, entre otros, conforme a derecho.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA: Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga a lo previsto en esta ordenanza.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 25

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

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **30/2025 y 31/2025 realizadas los días 15 de agosto de 2025 y 22 de agosto de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Agosto 22 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA**. Envíese al



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.

Página 26

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, Agosto 27 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial **Septiembre 03 de 2025.**

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA
TARIFA.**

Página 27

Oficial, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Septiembre 03 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOORONDÓN



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa

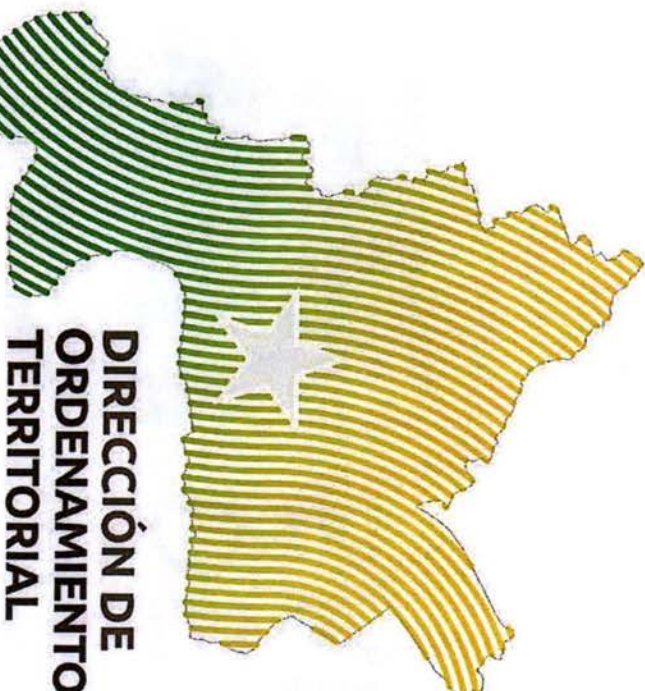


DOT



PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

PARROQUIA URBANA TARIFA CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL TARIFA



DIRECCIÓN DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Equipo Técnico:

Marcello Brambilla Serra, Ing. Mgs. Director (E)
Lizbeth Toapanta Orbea, Arq. Mgs. Subdirectora
Elías Andrade Moreira, Arq. Asistente Técnico
Ivis Salazar Magallanes, Inspectora Técnica

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

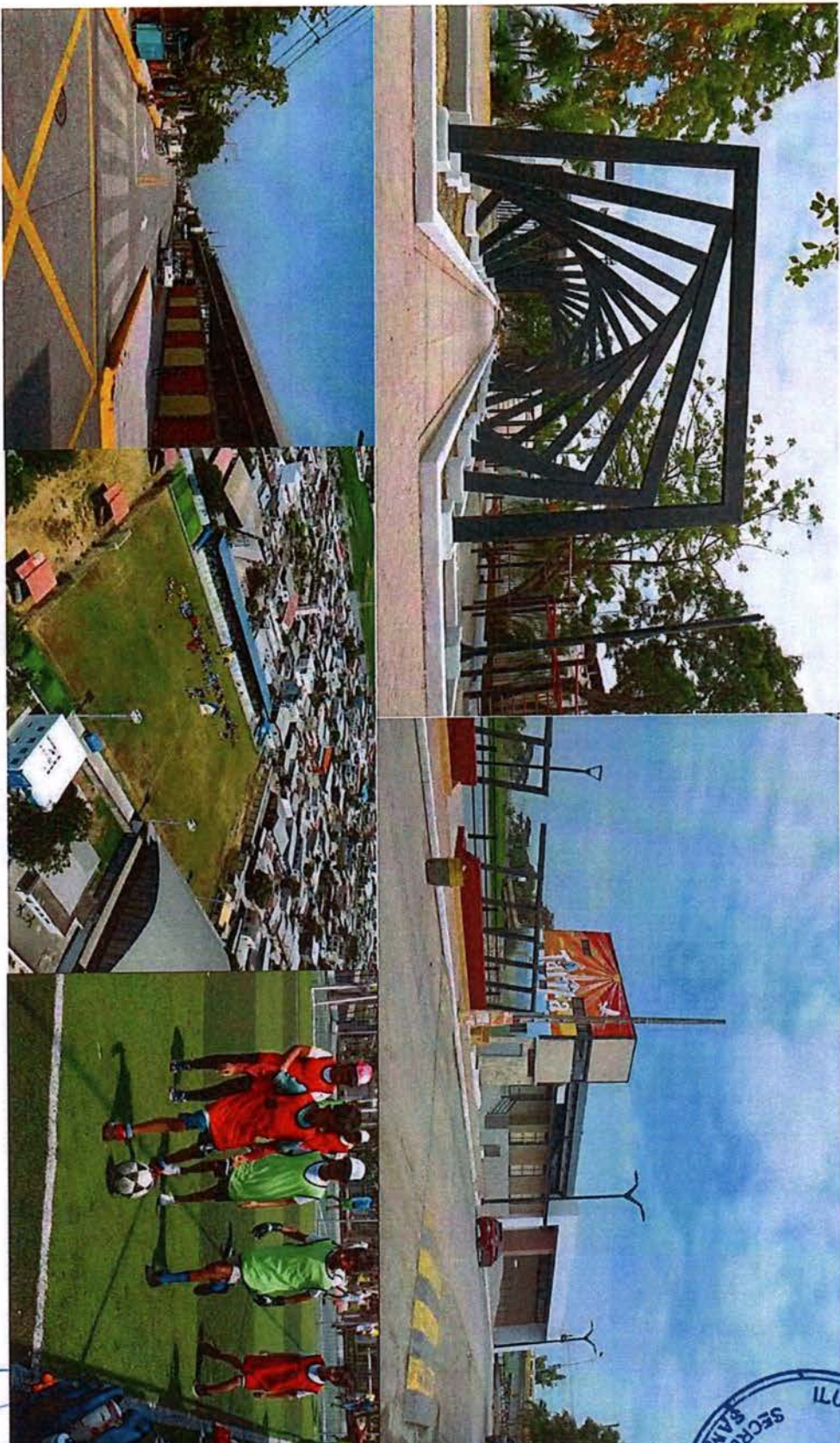
E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN**

**Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa**



**Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):**

Malecón Y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 – 3725081

**Agencia Sur
(La Puntilla):**

Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 – 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec

Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



DOT

INDICE

CAPITULO 1	
GENERALIDADES.....	
1.1 Introducción	2
1.2 Antecedentes.....	2
1.3 Usos de Suelo Actual.....	4
1.4 Situación Ambiental	6
1.4.1 Clima	6
1.4.2 Agua	6
1.4.3 Aire	6
1.4.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgos	6
1.5 Descripción Limitrofe	7
CAPTULO 2	8
COMPONENTE URBANISTICO	8
2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial.....	8
2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos	9
2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano	10
2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes	10
2.5 Esquema Vial Fundamental	14
2.6 Zonificación de los Usos de Suelo	15
2.6.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos.....	15
2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo	21



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Melicón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



ANEXOS

INDICE ANEXOS B

Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 – ZR2.....	17
Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos – ZR VIS.....	18
Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos – ZM.....	19
Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos – ZR1 – ZR2 – ZR VIS – ZM.....	20
Cuadro Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura.....	22
Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación).....	23

INDICE ANEXOS C

Anexo C 1.- Límites de la parroquia urbana Tarifa.....	25
Anexo C 2.- PIT parroquia urbana Tarifa - Consolidado	26
Anexo C 3.- Tratamiento de la parroquia Tarifa - Sosténimiento.....	27
Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo de la parroquia urbana Tarifa.....	28
Anexo C 5.- Esquema vial fundamental de la parroquia urbana Tarifa	29
Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo de la parroquia urbana Tarifa.....	30

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www. samborondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

PARROQUIA URBANA TARIFA

Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1 Introducción

Su ubicación geográfica en el centro territorial del cantón Samborondón, ha determinado su asentamiento poblacional a orillas del río Los Tintos; como núcleo de mayor jerarquía la parroquia urbana Tarifa, en calidad de cabecera parroquial, es sede donde se establece El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Tarifa, gobierno que ha cumplido y elaborado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Rural Tarifa 2012-2020, 2019-2023 y, 2023-2027.

Si consideramos que en el cantón existen normativas de usos y ocupación del suelo a nivel de parroquias urbanas, sobre la utilización del suelo de manera sostenible encaminados a proteger la integridad de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad, la calidad del aire y el paisaje, así como mejorar el ambiente de acuerdo con su capacidad productiva, limitaciones y riesgos; de tal forma que satisfagan las necesidades de la población sin originar el debilitamiento de los recursos naturales.

En la circunstancia actual, aunque la infraestructura básica han sido satisfechas, los habitantes de la parroquia urbana Tarifa desconocen de este tema transcendental para su desarrollo, por lo que, se hace imperioso adoptar políticas y estrategias que aseguren un desarrollo sostenible y propicio al buen vivir de la población; Y, para establecer la ordenación del uso de suelo y la edificación en la parroquia urbana Tarifa, es menester lograr los mejores impactos posibles en favor de la comunidad, a través del Plan de Uso y Ocupación de Suelo. Esto se lo hace posible ajustándose a las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y sus normas técnicas conexas.



Palacio Municipal

(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur

(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:

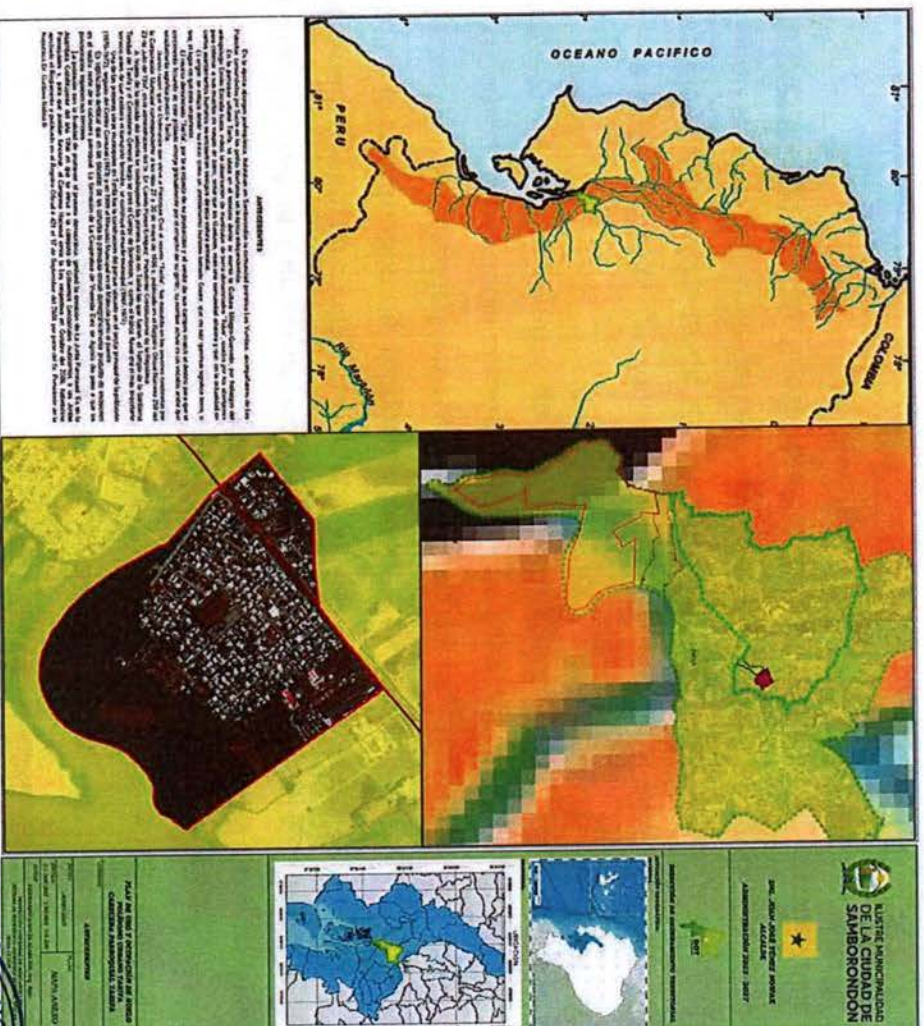
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



En la época aborigen prehispánica, habitaban en Samborondón la comunidad primitiva Los Yumbos, acompañantes de Los Patriotas comandados por Sucre en las gestas libertarias en la época independentista.

El origen se enlaza desde su inicio como un asentamiento humano llamado Guare, que en raíz quechua significa tierra, o sea, el lugar en que esta un poblado.



www.samborondon.gob.ec





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN**

**Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa**



El recinto denominado "Tarifa", por la a riqueza de su producción y el verdor de sus campos marcó el destino para que el crecimiento fecundo de este poblado emerja gradualmente por el empeño de su gente, su nombre actual es un vocablo árabe que exactamente significa precio o Tarifa.

Siendo razón que la Ordenanza que eleva a Parroquia Civil al recinto "Tarifa", fue discutida en las sesiones celebradas por la Corporación Municipal correspondiente a los días 27 y 30 de mayo de 1956 y, publicado en el Registro Oficial Número 269 del 23 de Julio de 1957, en la administración del Sr. Dr. Camilo Ponce Enríquez, Presidente Constitucional de la República.

A finales de la década del setenta se construyeron las primera obras en Tarifa las que fueron: el Templo de la Santísima Trinidad de Tarifa y el Cementerio General, luego se creó el Cuerpo de Bomberos; y, como el tráfico fluvial era el más importante servicio antes de que existiera el transporte terrestre, se construyó el muelle municipal (1967-1970).

Una de las primeras obras municipales en Tarifa fue la construcción del parque ubicado en el sector principal de la población (1970-1972), seguido del Centro Comunal (1973) y en 1989 el Mercado Municipal en el Malecón junto al puente.

Es significativo destacar que en las décadas de los ochenta la parroquia creció demográficamente producto de invasiones en el sector norte de la cabecera parroquial. La formación de La Cooperativa de Vivienda Diez de Agosto dio paso a que los poseionarios legalicen sus terrenos.

La población con la finalidad de promover el proceso democrático, gestionó la creación de La Junta Parroquial. Es en la Asamblea Constituyente del año 1998 en que se eleva a la categoría de Gobiernos Seccionales Autónomos a las Juntas Parroquiales y, para que puedan funcionar, el Congreso Nacional emite la Ley respectiva en Octubre del 2000, habiéndose aprobado el Reglamento y publicado en el Registro Oficial # 421 el 17 de Septiembre del 2001 por parte del Sr. Presidente de la República Dr. Gustavo Noboa B.

**Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):**
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

**Agencia Sur
(La Puntilla):**
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo PARROQUIA URBANA TARIFA Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



1.3 Usos de Suelo Actual

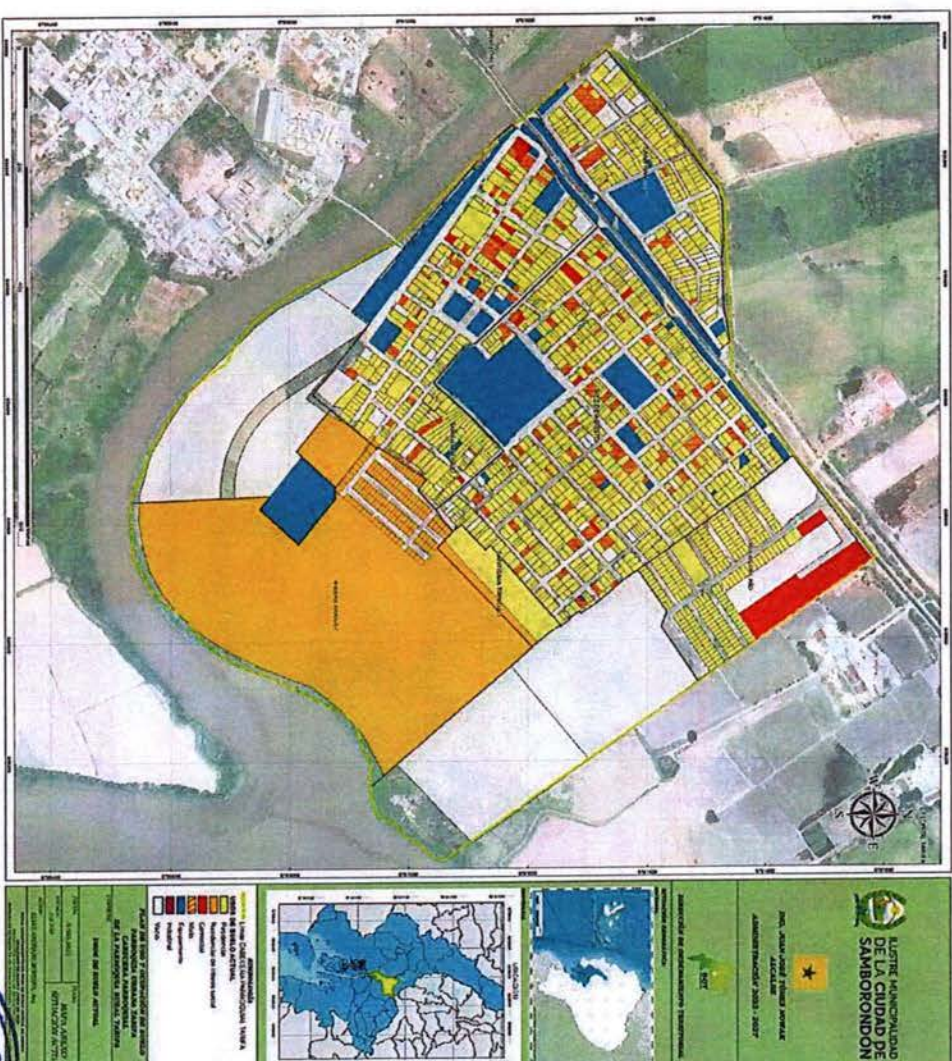
Actualmente la parroquia urbana Tarifa se encuentra conformada por los barrios Tarifa, 10 de Agosto, San Francisco, por las urbanizaciones residenciales Villas del Río y Riberas del Paraíso (etapa 1); con una superficie aproximada de 91,49 has., y aproximadamente 6.500 habitantes.

Del trabajo de campo realizado de sólo recorrido, se observó e identificó el número de plantas de las edificaciones: 81 predios sin edificación; de 1224 predios con construcción 774 predios son de una planta baja; 413 predios son de dos plantas incluyendo planta baja; 88 predios son de tres plantas incluyendo planta baja; y, 11 predios son de cuatro plantas incluyendo planta baja.

Y los siguientes usos de suelo:

Residencial.

1308 edificaciones de uso residencial

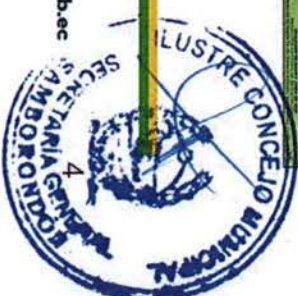


Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
samborondon - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Residencial - Comercial.

126 edificaciones de uso mixto

Comercial

23 edificaciones de uso comercial

Equipamientos.

Administración Pública (ZEA): Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Tarifa

Bienestar social (ZEB): Centro de Desarrollo Infantil CDI "Lucerito del Amanecer", "Disneylandia", Mercado Municipal de Tarifa.

Cultural (ZEC): Coliseo de Gallos "El Gran Chaparral"

Recreativo y Deportivo (ZED): Estadio Municipal Fausto Reyes Lozano; Coliseo Deportivo Floresmilo Franco F., Malecón de Tarifa; Parque Central Tarifa; Parque Cooperativa 10 de Agosto, Parque Acuático Tarifa.

Educativo (ZEE): Unidad Educativa Fiscal "Cuenca del Guayas"; Escuela de Educación Básica Fiscal "10 de Agosto", Centro de Innovación de Tarifa.

Servicios Funerarios (ZEF): Cementerio "Miguel Francisco Vargas Reinel", Sala de Velaciones

Culto (ZER): Iglesia Católica "Santísima Trinidad"; Centro Evangélico "Santidad de Dios", Centro Ministerial Iglesia "Familia Bethesda", Centro Misionero "Misión Tarifa", Iglesia Apostólica Profética N°2 "Restauración", Iglesia Cristiana Evangélica "Uno Somos", Iglesia de Dios Pentecostal M.I., Iglesia Evangélica Apostólica del Nombre de Jesús, Iglesia Evangélica "La Gloria de Dios", Iglesia Evangélica Pentecostés "Uno Somos", Iglesia Misionera Misericordia de Jehová Pentecostés N°1.

Salud (ZES): Centro de Salud, tipo A.

Sanitario (ZEI): Planta de agua potable; Planta de tratamiento de aguas residuales PTAR.

Seguridad (ZEG): Cuerpo de Bombero de Tarifa, compañía #3; Distrito de Policía Nacional UPC.

Palacio Municipal

(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur

(La Puntillo):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:

info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDON

Plan de Uso y Ocupación de Suelo PARROQUIA URBANA TARIFA Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



1.4 Situación Ambiental

1.4.1 Clima

Tropical, cálido húmedo y las mayores precipitaciones fluctúan con un promedio anual de 1.000 y 2.000 milímetros cuyas lluvias se pierden por el escurrimiento. Se presentan dos estaciones bien definidas como son lluviosa (invierno) y seca (verano).

1.4.2 Agua

Planta potabilizadora de Tarifa fue certificada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (Arcsa), al cumplir con la norma técnica ecuatoriana INEN 1108, lo que garantiza que el agua que consumen los habitantes es segura y de alta calidad. La repotenciación del sistema de aguas servidas en Tarifa, con el objetivo de mejorar su tratamiento y reducir la contaminación ambiental.

Se construyó toda la obra civil (excavación, relleno, tanques de hormigón, pasarelas, entre otros) para el futuro funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, con una capacidad de tratamiento de 1500 m³/día, que beneficiará a las personas de la parroquia urbana Tarifa.

El río Los Tintos es considerado de alta importancia hídrica, forma parte de los microsistemas hídricos que se compone de los esteros naturales, canales artificiales y una serie de drenajes menores; conforma un corredor fluvial navegable de beneficio económico y turístico para los habitantes de Tarifa.

1.4.3 Aire

En gran parte de la cabecera Parroquial la calidad del aire está relacionada a la presencia de automotores con efectos contaminantes por la emisión de gases.

1.4.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgos

El principal riesgo son las altas precipitaciones que coinciden con marea alta, más la sedimentación propia del tipo de suelo (llanuras aluviales) aumenta el caudal de los ríos circundantes, produciendo desbordamientos y anegamientos traducidos en severas inundaciones que, al dificultar el flujo y el drenaje del agua, afecta la salud de las personas, la infraestructura, el ambiente o las redes de los servicios públicos y, provoca pérdidas de tipo material-económico.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Molecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



1.5 Descripción Limitrofe

Se encuentra circunscrita en la boca del río los Tintos afluente del río Babahoyo, la Vía La Aurora – Samborondón y por arrozales que son de propiedad privada, frente al centro poblado urbano Boca de Caña con un crecimiento urbano muy importante como asentamiento humano. Se encuentra política y administrativamente articulada al cantón Samborondón como única Parroquia Rural

Los límites aprobados para el territorio ocupado por la parroquia urbana Tarifa, responden a los puntos cuyas coordenadas indicadas en el gráfico Anexo C1, son las siguientes:

- Por el nor-este con predios del área rural de la parroquia rural Tarifa desde el punto de coordenada 1 hasta el punto de coordenada 2;
 - Por el sur-este con el río Babahoyo desde el punto de coordenada 2 hasta el punto de coordenada 3' y, con el río Los Tintos desde el punto de coordenada 3' hasta el punto de coordenada 6';
 - Por el sur-oeste con el río Los Tintos desde el punto de coordenada 6' hasta el punto de coordenada 11' y,
 - Por el nor-oeste con predios del área rural de la parroquia rural Tarifa desde el punto de coordenadas 11 hasta el punto de coordenada 13 y, con el eje vial Guayas 2 desde el punto de coordenadas 13 hasta el punto de coordenada 1.
- Con una superficie aproximada de 91,49 hectáreas.

Anexo C 1.- Límites parroquia urbana Tarifa



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



CAPITULO 2
COMPONENTE URBANISTICO

2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS cantonal vigente, el suelo del territorio correspondiente a la parroquia urbana Tarifa, en virtud de su baja intensidad de uso pero que, cuentan con obras de infraestructura básica, se lo considera como suelo urbano y se subclasifica como suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

- Para el PIT-T-1, PIT-T-2, PIT-T-3, PIT-T-4, PIT-T-5 y PIT-T-6 se lo subclasifica como suelo urbano consolidado
 - Para el PIT-T-7 y PIT-T-8 se lo subclasifica como suelo urbano no consolidado
 - Para el PIT-T-9 y PIT-T-10 se lo subclasifica como suelo urbano de protección
- Ver Mapa Anexo C2

Anexo C 2.- PIT parroquia urbana Tarifa – Subclasificación



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa

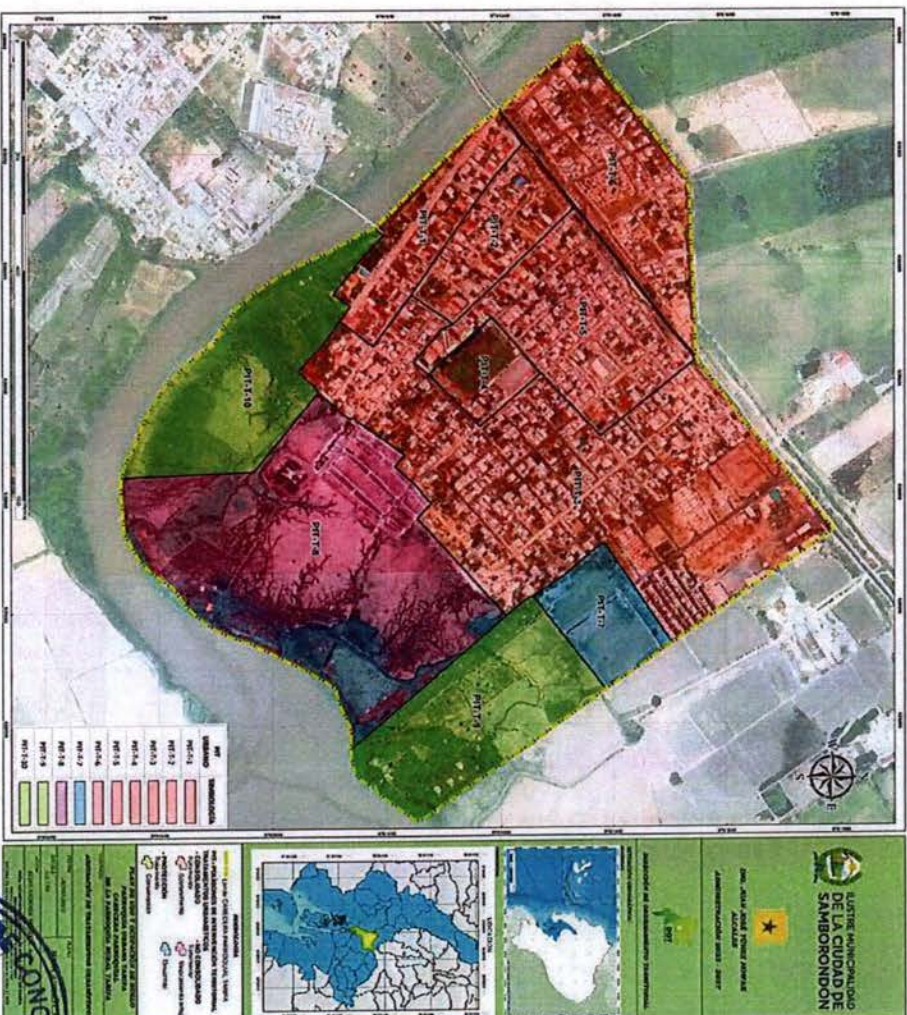


2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos

En consideración a los niveles de urbanización del suelo y la intensidad de su uso, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS cantonal vigente; los tratamientos urbanísticos se asignan de la manera siguiente:

- Para el PIT-T-1, PIT-T-2, PIT-T-3, PIT-T-4, PIT-T-5 y PIT-T-6 (suelo urbano consolidado): Tratamiento de Sosténimiento
 - Para el PIT-T-7 (suelo urbano no consolidado): Tratamiento de Desarrollo
 - Para el PIT-T-8 (suelo urbano no consolidado): Tratamiento de Mejoramiento Integral
 - Para el PIT-T-9 y PIT-T-10 (suelo urbano de protección): Tratamiento de Conservación
- Ver Mapa Anexo C3

Anexo C.3.- PIT parroquia urbana Tarifa - Tratamiento



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Molecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
samborondon - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano

El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano comprendido entre los límites geográficos de este Plan de Uso y Ocupación del Suelo se sustenta en la definición de un esquema de usos de suelo predominantes y en una estructura vial fundamental, con los cuales se procura consolidar una determinada forma urbana, que en este caso está básicamente predeterminada pero que precisa potenciar sus principales componentes de uso de suelo y de vialidad.

2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes

El esquema de uso de suelo establece las áreas asignadas a las principales actividades, pretendiendo ordenarlas y limitarlas en los posibles impactos ambientales que puedan generar y fortalecer su desarrollo como elementos funcionales y caracterizadores de la forma urbana. Así se tiene, según muestra el Mapa Anexo C4.

Con el propósito de impedir que continúe su expansión hacia zonas que deben mantenerse prioritariamente como de uso residencial, residencial de interés social, mixto y mixto turístico.

Existen solares en el sector sur-este de Tarifa, actualmente son de uso residencial de interés social ZR-VIS y macrolotes que pueden consolidarse y cambiar a usos residenciales de interés social.

Por lo que se establece las zonas con los siguientes usos:

- Se asigna como uso mixto residencial-comercial y de servicios, a los solares de los barrios Tarifa, 10 de Agosto y San Francisco, frente a los ejes viales sin nombre alejados paralelos al eje vial Guayas 2. Perpendicularmente al eje vial Guayas 2, a los solares del barrio San Francisco frente al eje vial que linda con el Malecón de Tarifa; a los solares del barrio Tarifa frente al eje vial Abdón Calderón; así como, a los solares del mismo barrio frente al eje vial Guayaquil hasta el eje vial San Jacinto.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborombón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborombón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborombon.gob.ec
Samborombón - Guayas
Ecuador

www.samborombon.gob.ec



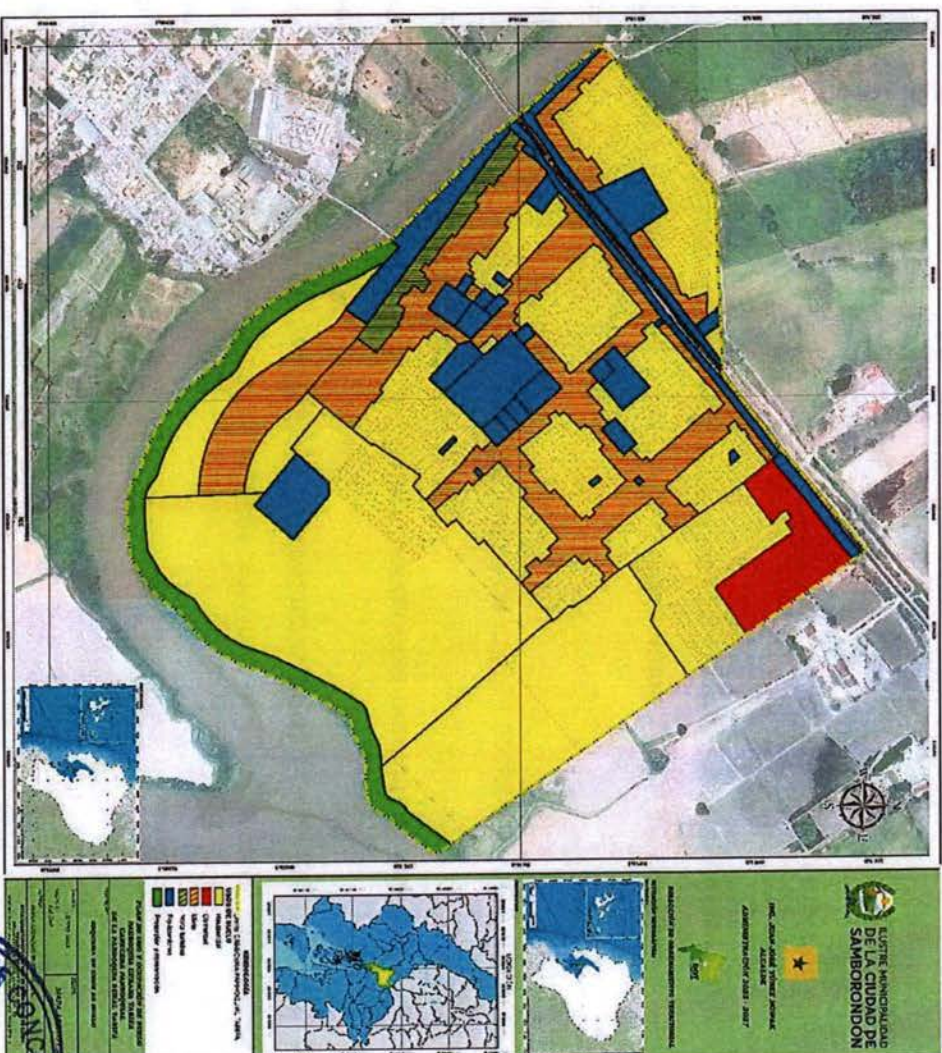


ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo PARROQUIA URBANA TARIFA Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo de la parroquia urbana Tarifa



- Igualmente se asigna el uso mixto residencial-comercial y de servicios, a los solares del barrio de 10 de Agosto frente al eje vial 10 de Agosto hasta el eje vial Antonio José de Sucre y, desde aquí a los solares de los barrios Tarifa y 10 de Agosto frente al eje vial 10 de Agosto hasta el eje vial Isidro Pavón; así como también, a los solares del barrio 10 de Agosto frente al eje vial José Antonio Castro

• Además también, se asigna el uso mixto residencial-comercial y de servicios, paralelamente al vial Guayas 2, a los solares de los barrios Tarifa y 10 de Agosto frente al eje vial 9 de Octubre; y, a los solares del barrio 10 de Agosto frente al eje vial Antonio José de Sucre desde el eje vial 10 de Agosto hasta el eje vial Emilio Gómez Vergara

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
samborondon.gub.ec
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDON

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



- Se asigna el uso mixto turístico a los solares del barrio Tarifa frente al eje vial que linda con el Malecón de Tarifa.
- La ubicación de los equipamientos se encuentran: el de Administración Pública (ZEA) en el eje vial 9 de octubre del barrio Tarifa; los de bienestar social (ZEB) en el eje vial 9 de octubre del barrio Tarifa y en el eje vial 10 de Agosto del barrio 10 de Agosto; el de cultural (ZEC) en el eje vial S/N del barrio San Francisco paralelo al eje vial Guayas 2; los de deporte y recreación (ZED) en el eje vial Malecón de Tarifa de los barrios San Francisco y Tarifa, en el eje vial S/N del barrio 10 de Agosto paralelo al eje vial Guayas 2 y, en los ejes viales Guayaquil y 9 de Octubre del barrio 10 de Agosto; de los educativos (ZEE) en el eje vial 9 de Octubre del barrio Tarifa, en el eje vial Guayaquil y en el eje vial 31 de Octubre del barrio 10 de Agosto; el de servicios funerarios (ZEF) en el eje vial S/N del barrio San Francisco paralelo al eje vial Guayas 2; los de culto (ZER) en el eje vial S/N paralelo al eje vial Guayas 2, en el eje vial Emilio Gómez Vergara, en el eje vial José Antonio Castro, en el eje vial San Jacinto, en el eje vial Juan de Mata Franco del barrio 10 de Agosto y, en el eje vial Guayaquil del barrio Tarifa; el de salud (ZES) en el eje vial 10 de Agosto en el barrio del mismo nombre; el sanitario (ZEI) en el eje vial S/N paralelo al eje vial Guayas 2 y en el eje vial García Moreno del barrio Tarifa; y, los de seguridad (ZEG) en el eje vial 9 de Octubre y en el eje vial 10 de Agosto en el barrio del mismo nombre.
- El uso comercial se asigna a los predios que se encuentran con este uso en el mapa anexo Situación Actual y lo determinado en el mapa Anexo C4 Esquema de Uso de Suelo, previo a la promulgación de este Plan, permanecerán como tales, siempre y cuando sus actividades no impliquen deterioro al ambiente o molestias a los vecinos; caso contrario, el Concejo Municipal resolverá conceder el plazo días calendario, el traslado de esa actividad a la zona donde sea admisible realizarla.
- El uso residencial como predominante es asignado al resto del territorio.
- El suelo urbano no consolidado destinado a la implementación de vivienda de interés social, necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad; los proyectos de vivienda debe garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo PARROQUIA URBANA TARIFA Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



inclusiva, diversificada, asequible y con todos los servicios básicos como dotación de infraestructura básica, agua, saneamiento y energía eléctrica de la red pública, en un entorno saludable e integrado a la estructura urbano-territorial, así como, al sistema vial de movilidad urbana, espacio público y equipamientos; destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad y hogares de ingresos medios y bajos.

De acuerdo con el artículo 87 de la LOOTUGS, se deberá propender por la obtención de suelo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio. Esta obligación será aplicable para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; esto es, todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.
- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano de acuerdo con las condiciones que establezca el GAD Cantonal
- Mediante pago en dinero de acuerdo con las fórmulas de equivalencia que establezca el GAD Cantonal.

El GAD Cantonal establecerá el procedimiento y las fórmulas de cálculo y/o equivalencia que deberá seguirse para cumplir esta obligación.



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Molecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



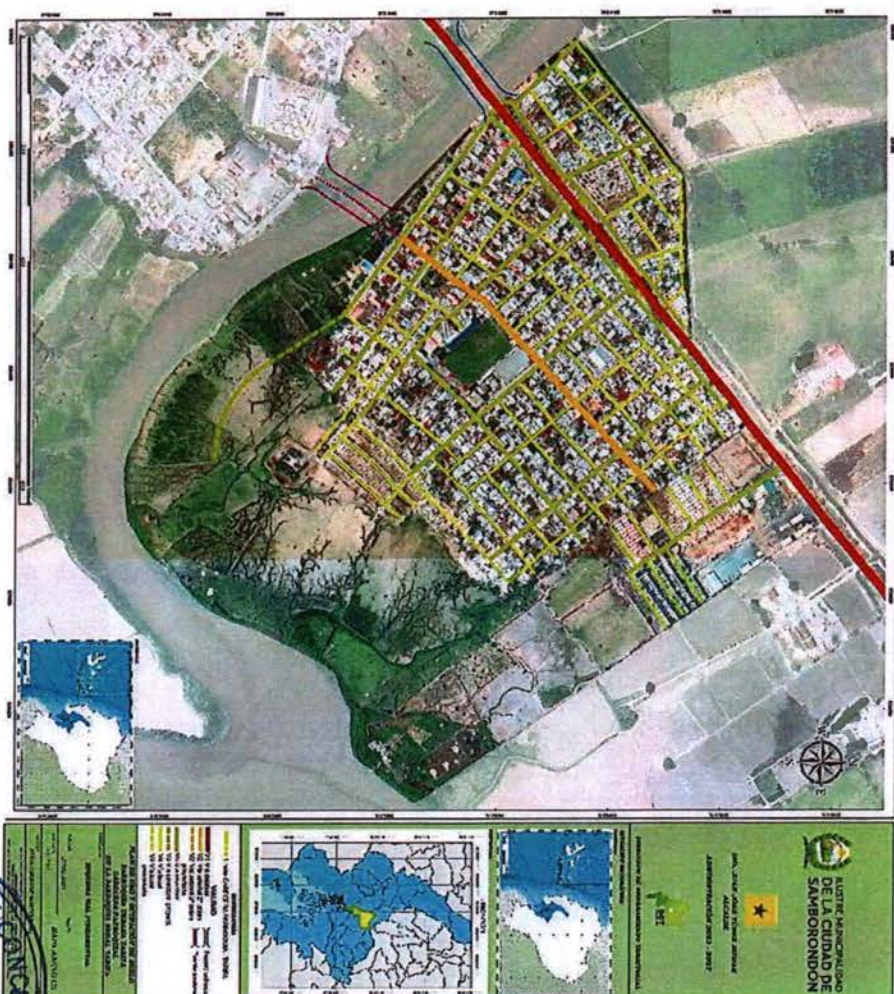
2.5 Esquema Vial Fundamental

La estructura vial fundamental está compuesta por el eje vial provincial Guayas 2 (expresa) y los ejes viales interno colectoras y locales: Malecón de Tarifa, las vías S/N aladañas y paralelas al eje vial Guayas 2, vías Abdón Calderón, Guayaquil, 10 de Agosto, José Antonio Castro, 9 de Octubre y Antonio José de Sucre.

Son vías colectoras de tráfico vehicular y peatonal que se ingresa a través de las vía provincial Guayas 2, hacia las vías con predominancia de uso mixto, uso mixto turístico. En vías locales predominan el uso residencial, de recorridos cortos con velocidades que no excedan los 30 – 40 km/h y compatibles con diseños de: áreas verdes a nivel de acera, ciclovías, cruces peatonales en las intersecciones mediante plataformas a nivel de acera, y estacionamientos vehiculares, dependiendo de la pendiente, sección, usos de suelo, etc.

Ver Mapa Anexo C 5

Anexo C 5.- Esquema vial fundamental de la parroquia urbana Tarifa



Palacio Municipal
(Ciudad Samborombón):
Malecón y Colixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborombón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborombon.gob.ec
Samborombón - Guayas
Ecuador

www.samborombon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



2.6 Zonificación de los Usos de Suelo

El Ilustre Municipio de la Ciudad de Samborondón, en pleno ejercicio de su capacidad regulatoria y de su competencia de uso y control del suelo, pueden establecer normas técnicas que normalicen los requerimientos mínimos o máximos para los componentes estructurantes y urbanísticos del PUGS, y que tengan relación con la calidad, cantidad del espacio público, entre otros, así como las normas legales secundarias o locales necesarias para establecer áreas de protección, prevención o mitigación de riesgos, etc.

Una vez que se definan los Polígonos de Intervención Territorial, es necesario configurar el aprovechamiento; es decir, la capacidad receptiva del suelo respecto a su edificabilidad, sus usos y su ocupación.

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS.

2.6.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos

La delimitación de los usos de suelo se la plantea en relación a los polígonos de intervención territorial y se establece, según se muestra en el Cuadro Anexo B (de B1 a B5) "Delimitación de los Usos de Suelo", asignando los usos General o Dominante y los usos Específicos, entre los cuales se especifican: el **Uso Principal**, es el uso permitido en la totalidad de una zona; el **Uso Complementario**, es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica; el **Uso Restringido**, es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones; y, el **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.

Palacio Municipal

(Ciudad Samborondón):
Moleción Y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur

(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:

info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN**

**Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa**



Los usos de suelo Generales son aquellos que caracterizan una zona o subzona como el dominante. Los usos de suelo específicos, por otra parte, son aquellos que se permiten o prohíben en función a su grado de compatibilidad o complementariedad.

**Normas de Uso y Ocupación de Suelo – Parroquia Urbana Tarifa
Delimitación de los Usos de Suelo**

De conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en zonas mayoritariamente consolidadas con todos los servicios básicos y en procesos de consolidación, de conformidad con el PIT correspondiente.
Para conceder el cambio de uso de suelo, el Municipio podrá conceder previo a conceder este derecho, exigirán al o los solicitantes una concesión onerosa.



**Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):**
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

**Agencia Sur
(La Puntilla):**
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



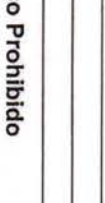
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 – ZR2

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Usos Específicos			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	
ZR1	Residencial	Vivienda (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)	Comercio afines a la vivienda y consumo personal al por menor de alcance barrial, generalmente se accede a pie, es un servicio de proximidad o cotidiano, en áreas de hasta 15 m2.	Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición de ocupación del espacio público y del retiro frontal para el desarrollo de la actividad. El buen funcionamiento de las actividades, tiene la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica de actividades en relación a los posibles impactos ambiental, urbanísticos, social, de seguridad y de salubridad entre otros, que pudieran generarse.	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal y complementario restringido o condicionado.
ZR2	Densidad media		• Bazar venta y servicio de decoración y accesorios. • Bazar venta artículos y accesorios de arte, manualidades y artesanías. • Bazar venta lanas, accesorios y elementos para tejer, etc. • Tienda de Abarrotes. • Tienda de frutas y legumbres. • Tienda de distribución de bebidas no alcohólicas (gaseosas, agua y jugos naturales). • Tienda de frutos secos y especíes. • Abacería • Confitería, bombonería. • Heladería. • Papelería, materiales escolares y de oficina.	• Local venta y exhibición libros y revistas. • Local venta de cortinas, persianas, para el hogar y la oficina. • Local venta de joyas, relojes, bisuterías, etc. • Local venta de equipos de telefonía celular y accesorios, mantenimiento o reparación. • Local venta de ropa confeccionada y accesorios. • Local venta de productos cosméticos, perfumes y de estética. • Local de floristería venta de arreglos florales y plantas ornamentales. • Taller artesanal que no excedan de 8 operarios	



AYUNTAMIENTO DE SAN MATEO DE LOS ANDES
MUNICIPIO DE SAN MATEO DE LOS ANDES



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Colixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilleja):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 – 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



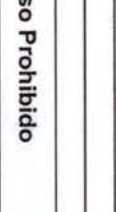
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos – ZR VIS

ASIGNACIÓN DE USOS				
Zona y Subzona		Uso General (dominante)	Usos Específicos	
ZR VIS	Residencial Densidad media-alta	Uso Principal Vivienda (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado
			Comercio afines a la vivienda unifamiliar y consumo personal al por menor de alcance barrial, generalmente se accede a pie, es un servicio de proximidad o cotidiano, en áreas de hasta 15 m2, con un área mínima de 90 m2 y frente de 7 ml. • Bazar venta y servicio de decoración y accesorios. • Bazar venta artículos y accesorios de arte, manualidades y artesanías. • Bazar venta lanas, accesorios y elementos para tejer, etc. • Tienda de Abarrotes. • Tienda de frutas y legumbres. • Tienda de distribución de bebidas no alcohólicas (gaseosas, agua y jugos naturales). • Tienda de frutos secos y especias. • Abacería • Confitería, bombonería. • Heladería. • Papelería, materiales escolares y de oficina.	Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición de ocupación del espacio público y del retiro frontal para el desarrollo de la actividad. El buen funcionamiento de las actividades, tiene la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica de actividades en relación a los posibles impactos ambiental, urbanísticos, social, de seguridad y de salubridad entre otros, que pudieran generarse. • Local venta y exhibición libros y revistas. • Local venta de cortinas, persianas, para el hogar y la oficina. • Local venta de joyas, relojes, bisuterías, etc. • Local venta de equipos de telefonía celular y accesorios, mantenimiento o reparación. • Local venta de ropa confeccionada y accesorios. • Local venta de productos cosméticos, perfumes y de estética. • Local de floristería venta de arreglos florales y plantas ornamentales. • Taller artesanal que no excedan de 8 operarios
				Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal y complementario restringido o condicionado.





Palacio Municipal
(Ciudad Samboorondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samboorondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samboorondon.gob.ec
Samboorondón - Guayas
Ecuador

www.samboorondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos – ZM

ASIGNACIÓN DE USOS					
Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Usos Específicos			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	
ZM	Mixto Residencial y Comercial	• Vivienda Familiar (planta alta) • Comercio Consumo personal y alimenticios al por menor (planta baja)	• Comercio al por menor de alcance barrial, en un área de ocupación Cos de 85% del predio con un área mínima de 190 m2 y frente de 9 ml. • Minimarket. • Cafetería, panadería, pastelería. • Farmacia, botica, droguería. • Librería, papelería, etc. • Venta telas, ropa confeccionada, calzado, computación, telefonía celular y accesorios • Restaurantes y otros que expendan alimentos y bebidas no alcohólicas	• Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición del uso de la vía pública. • Organizaciones religiosas. • Servicios comerciales de diversión y turismo: bares, cantinas, discotecas en tanto cumplan con condiciones de seguridad y estén a más de 100 m de establecimientos educativos, religiosos y de salud. • Talleres artesanales que no excedan de 10 operarios. • Venta de materiales de construcción. • Venta de GLP • Salas de billar, video juegos, etc.; sin venta y consumo de bebidas alcohólicas ni de moderación. • Sanatorios y clínicas sin hospitalización. • Clínicas veterinarias	Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal y complementario restringido o condicionado.



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



**Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa**



Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos – ZR1 – ZR2 – ZR VIS – ZM

ASIGNACION DE USOS

ASIGNACIÓN DE USOS							
Usos Específicos							
Polígonos de Intervención		Sub-clasificación					
Urbano							
No Consolidado		Consolidado					
Mejoramiento Integral		Desarrollo		Sostenimiento		Tratamiento Urbanístico	
ZR VIS		ZR1		ZM		Zona y Subzona	
Residencial		Residencial		Mixto		Residencial	
						Uso General (dominante)	
						Uso Principal	
						Uso Complementario	
						Uso Restringido o Condicionado	
						Uso Prohibido	



Palacio Municipal
(Ciudad Samborombón):
Moleción y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

**Agencia Sur
(La Puntilla):**
Av. Samborombón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 – 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

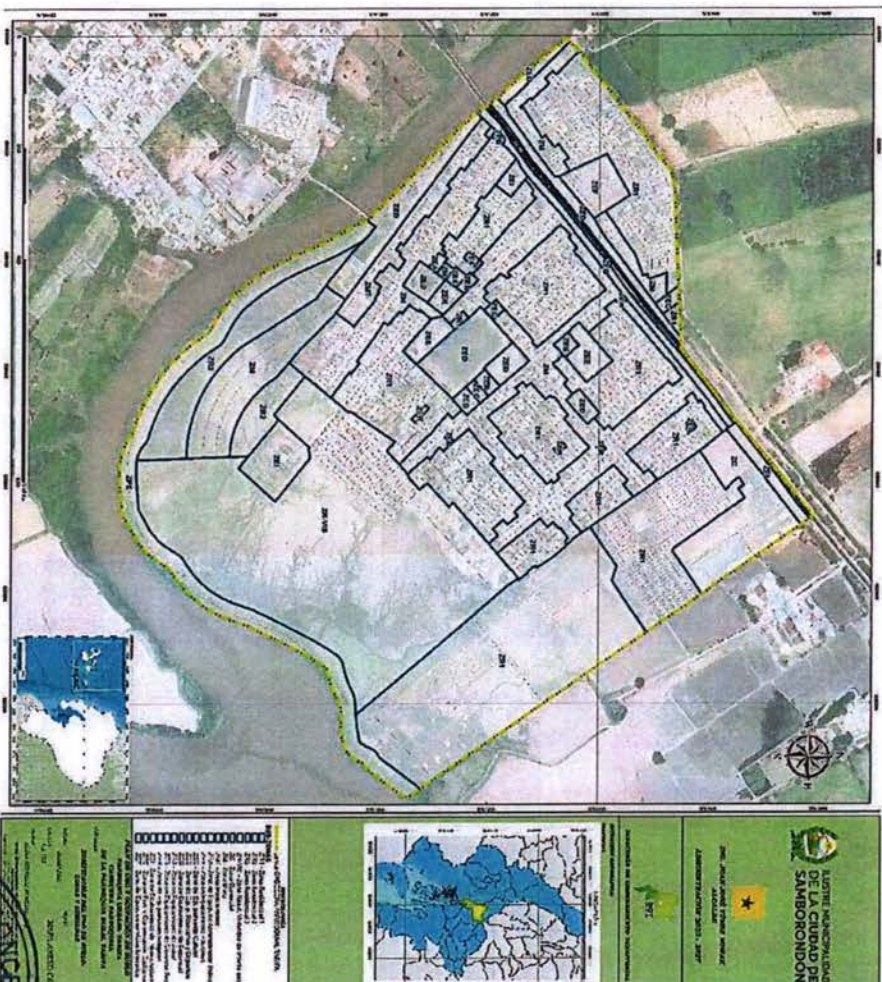
La delimitación de la ocupación del suelo,

por otra parte establece la intensidad de aprovechamiento de suelo permitida en cada zona o subzona para efectos de establecer la edificabilidad a permitirse. Ver mapa Anexo C6.

Tal como lo establece la Cuadro Anexo B6 "Delimitación de la Ocupación de Suelo", este aprovechamiento establece la forma de ocupación de suelo permitida así como las condiciones de edificabilidad o edificación básica máxima y, se lo norma en función de la condición del ordenamiento, el tamaño del lote mínimo, los retiros mínimos, la altura básica máxima de la edificación establecida en términos de número de plantas, la intensidad de la edificación en relación al tamaño del lote, y la densidad poblacional neta máxima permitida.

Las Normas Ecuatorianas de Construcción, presentan los requerimientos y metodologías que deberán ser aplicados al diseño sismo resistente de edificios principalmente, en segundo lugar, a otras estructuras; complementadas con normas extranjeras reconocidas.

Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo de la parroquia urbana Tarifa



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



La Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SE-DS Cargas Sísmicas - Diseño Sismo Resistente; la estructura a construirse se clasificará en una de las categorías según los niveles de peligro y periodo medio de retorno, se adoptará el correspondiente factor de importancia I. El propósito del factor I, es incrementar la demanda sísmica de diseño para estructuras, que por sus características de utilización o de importancia deben permanecer operativas o sufrir menores daños durante y después de la ocurrencia del sismo de diseño.

Cuadro Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura

Nivel de peligro	Categoría	Tipo de uso, destino e importancia	Coefficiente I
De Colapso (sismo severo) Se espera cierto grado de daño en los elementos estructurales y un daño considerable en los elementos no estructurales, pero en ningún momento la edificación llegará al colapso.	Edificaciones esenciales	Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria. Instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil. Garajes o estacionamientos para vehículos y aviones que atienden emergencias. Torres de control aéreo. Estructuras de centros de telecomunicaciones u otros centros de atención de emergencias. Estructuras que albergan equipos de generación y distribución eléctrica. Tanques u otras estructuras utilizadas para depósito de agua u otras sustancias anti-incendio. Estructuras que albergan depósitos tóxicos, explosivos, químicos u otras sustancias peligrosas.	1.5
	Estructuras de ocupación especial	Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.	1.3
De Servicio (sismo menor)	Otras estructuras	Todas las estructuras de edificación y otras que no clasifican dentro de las categorías anteriores.	1.0

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



Normas de Uso y Ocupación de Suelo – Centro Poblado Urbano - Boca De Caña
Delimitación (Intensidad) de la Ocupación de Suelo

Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OCUPACIÓN)															
Zona y Subzona	Condiciones de Ordenamiento				Lote Mínimo			Retiros Mínimos				Altura Máxima	Intensidad de la Edificación		Densidad Neta Máxima
	Aislada	Adosada	Continua	Otra	Frente	Área	Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS				
					ml	m2	ml	%	ml	%	m	Plantas incluida PB	%	%	hab/Ha
Zona Residencial															
ZR1	-	X	X	-	4 - 14	70- 190	-	-	-	-	3	2	85	170	180
ZR2	-	X	X	-	7 - 10	90 - 230	-	-	-	-	3	2	85	170	180
ZR-VIS	-	X	X	-	6	50 - 90	-	-	-	-	2	2	85	170	180
Zona Mixto															
ZM	-	X	X	-	10	190	-	-	-	-	3	2	85	170	180
Zona Comercial															
ZC	X	-	-	-	15	500	5	10	-	-	3	-	45	60	-

NOTA: En el caso que se requiera que la edificabilidad sea superior a la establecida en el presente cuadro anexo B6, el municipio tiene la premisa y es el titular de los derechos de edificación, podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior determinado; como mecanismo de regulación del mercado del suelo o captura de plusvalía generada por aumento en la norma.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Melecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PARROQUIA URBANA TARIFA
Cabecera Parroquial de la Parroquia Rural Tarifa



ANEXOS

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



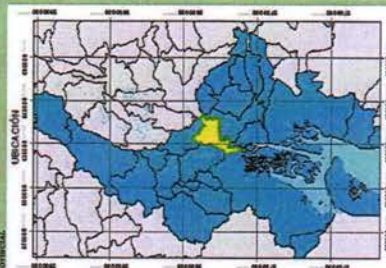
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBON



ING. JUAN JOSÉ TUNÉZ NOWAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESTRATEGIA GEOGRÁFICA



Simbología
— Límite Cabeceira Parroquial Tarifa
X Puntos de coordenadas

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PARROQUIA URBANA TARIFA
CABECERA PARROQUIAL
DE LA PARROQUIA URBANA TARIFA

FECHA: AÑO 2015
Escala: 1:500
MAPA ANEXO CI

NOTA: Se autoriza la reproducción de este mapa en su totalidad o en parte, siempre y cuando se cite la fuente.



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	638823	578128
2	639363	578363
3	639366	578579
3'	639380	578593
4	639135	578801
5	639045	578825
6	638800	578533
7	638712	578556
8	638532	578575
9	638379	578581
10	638113	578579
11	638006	578139
12	638242	578128
13	638561	578156





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN

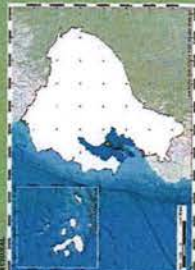


ING. JUAN JOSÉ YÚÑEZ NOWAK
ALCALDE

ADMINISTRACIÓN 2020 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN DE GEOLOGÍA



SEMILOGÍA

Línea Cabeceira Paroquial Tarifa

PTT- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Consolidado

No Consolidado

Protección

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

PARROQUIA URBANA TARIFA

CABECERA PAROQUIAL

DE LA PAROQUIA RURAL TARIFA

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

DE LA PAROQUIA URBANA

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Consolidado

No Consolidado

Protección

MAPA ANEXO C2

LEY 12.748

LEY 12.748

LEY 12.748

LEY 12.748





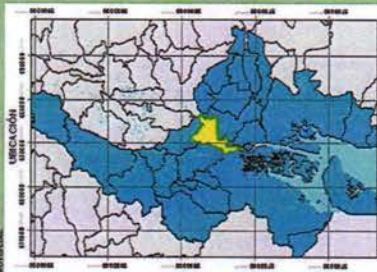
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBON



ING. JUAN JOSÉ YUNES KOVAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

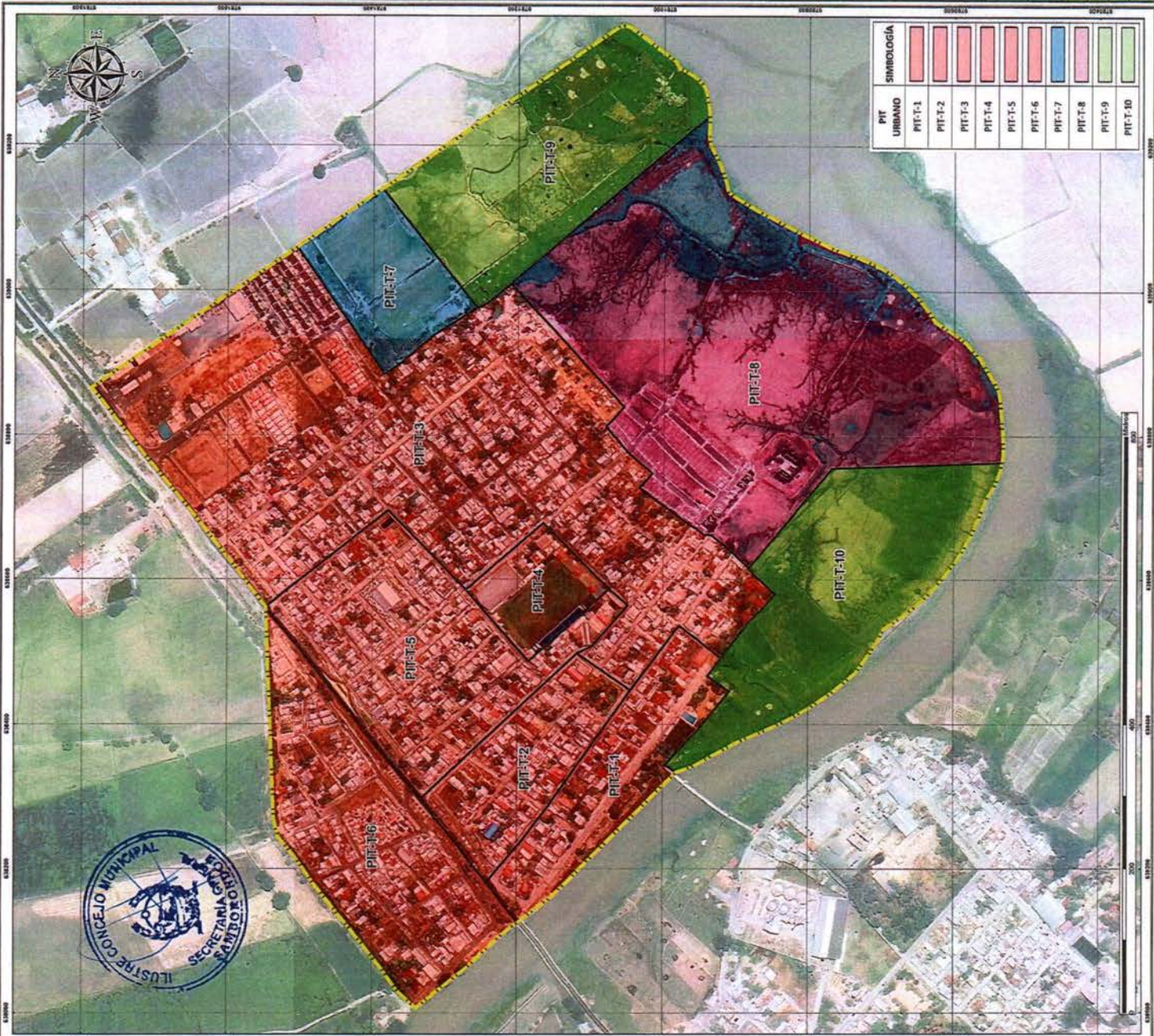


DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
INTEGRACIÓN GEOGRÁFICA



SIMBOLOGÍA
● Límite CABECERA PARROQUIAL TAREFA
PTL - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
- CONSIDERADO
- NO CONSIDERADO
Tratamiento: Consolidación Desarrollo Integral Protección
- PROTECCIÓN
Tratamiento: Conservación

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PARROQUIA URBANA TAREFA
DE LA PARROQUIA RURAL TAREFA
CÓDIGO: 000000
FECHA: JUNIO 2022
Escala: 1:150
MAPA ANEXO C3
AUTOR: ALFARO ARCELANE MOREIRA, AN
NOTA: ELABORADO POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA
REVISADO POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA
AUTOR: ALFARO ARCELANE MOREIRA, AN



PT	SIMBOLOGÍA
URBANO	
PT-T-1	
PT-T-2	
PT-T-3	
PT-T-4	
PT-T-5	
PT-T-6	
PT-T-7	
PT-T-8	
PT-T-9	
PT-T-10	





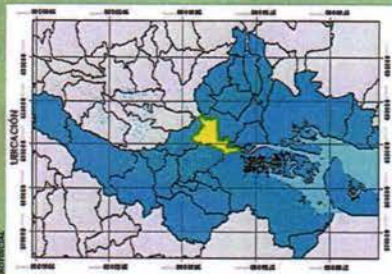
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ING. JUAN JOSÉ YÁÑEZ NOWAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

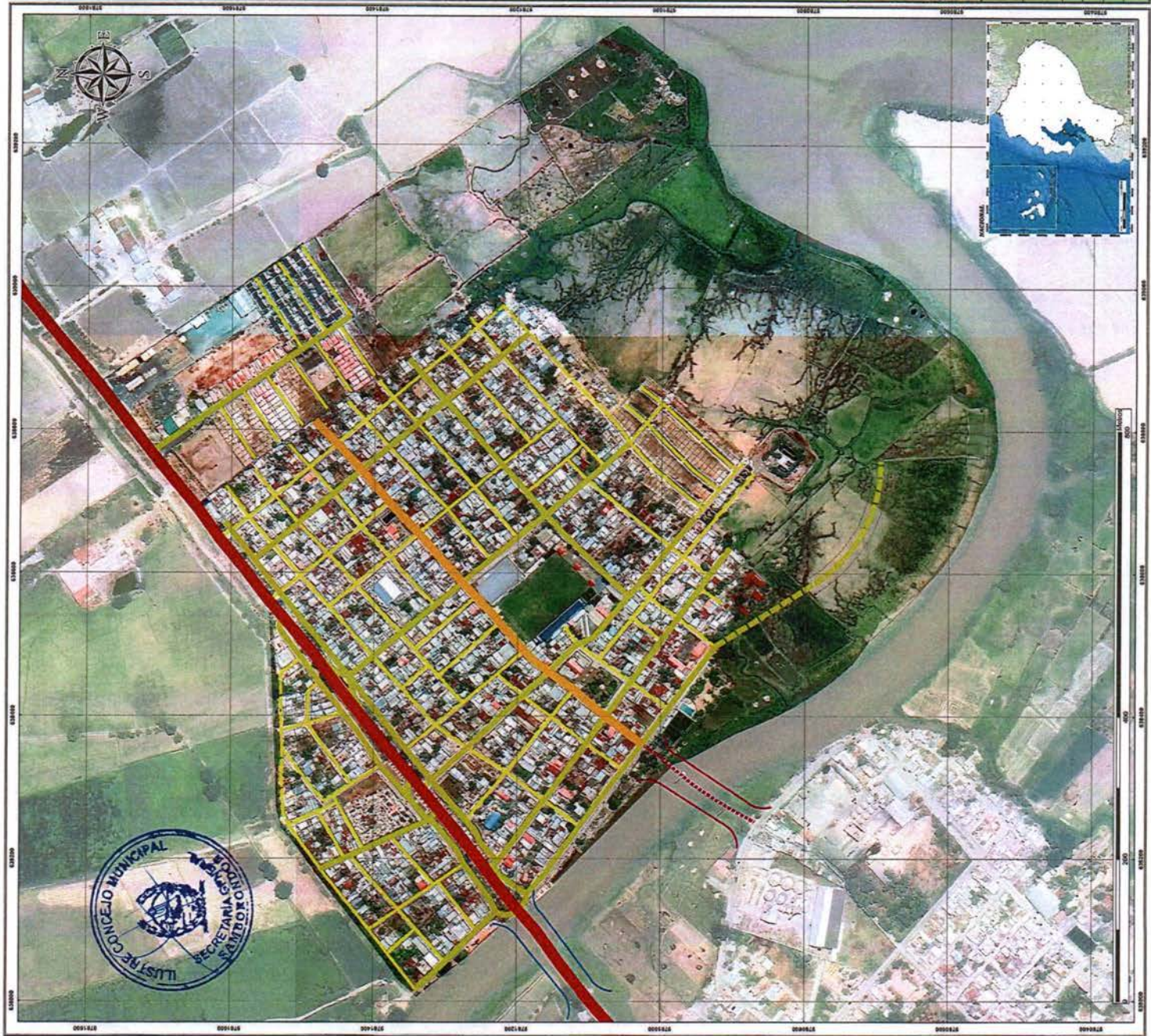
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SITUACIÓN GEOGRÁFICA

DOT



SIMBOLOGÍA	
	Límite CABECERA PARROQUIAL TARIFA
	VALERÍA
	V1 Vía expresiva 2ª orden
	V2 Vía arterial 2ª orden
	V3 Vía arterial 2ª orden proyectada
	V4 Vía colectora
	V5 Vía colectora proyectada
	V6 Vía local
	V7 Vía local proyectada

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARROQUIA URBANA TARIFA DE LA PARROQUIA RURAL TARIFA	
FECHA:	2023
ESCALA:	1:2.160
PROYECTO:	MAPA ANEXO C5
ELABORADO POR:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORADO POR:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

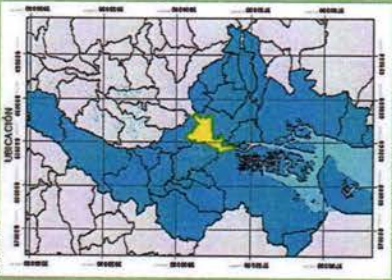




ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDON

ING. JUAN JOSÉ TÓRRES NOVAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESTRATEGIA ACADÉMICA



- SÍMBOLOGÍA**
- LINEAS**
- Límite parroquial
 - Límite urbano
- SUB-ZONAS**
- ZR1 - Zona Residencial 1
 - ZR2 - Zona Residencial 2
 - ZR3 - Zona Residencial 3
 - ZR4 - Zona Residencial 4
 - ZR5 - Zona Residencial 5
 - ZR6 - Zona Residencial 6
 - ZR7 - Zona Residencial 7
 - ZR8 - Zona Residencial 8
 - ZR9 - Zona Residencial 9
 - ZR10 - Zona Residencial 10
 - ZR11 - Zona Residencial 11
 - ZR12 - Zona Residencial 12
 - ZR13 - Zona Residencial 13
 - ZR14 - Zona Residencial 14
 - ZR15 - Zona Residencial 15
 - ZR16 - Zona Residencial 16
 - ZR17 - Zona Residencial 17
 - ZR18 - Zona Residencial 18
 - ZR19 - Zona Residencial 19
 - ZR20 - Zona Residencial 20
 - ZR21 - Zona Residencial 21
 - ZR22 - Zona Residencial 22
 - ZR23 - Zona Residencial 23
 - ZR24 - Zona Residencial 24
 - ZR25 - Zona Residencial 25
 - ZR26 - Zona Residencial 26
 - ZR27 - Zona Residencial 27
 - ZR28 - Zona Residencial 28
 - ZR29 - Zona Residencial 29
 - ZR30 - Zona Residencial 30
 - ZR31 - Zona Residencial 31
 - ZR32 - Zona Residencial 32
 - ZR33 - Zona Residencial 33
 - ZR34 - Zona Residencial 34
 - ZR35 - Zona Residencial 35
 - ZR36 - Zona Residencial 36
 - ZR37 - Zona Residencial 37
 - ZR38 - Zona Residencial 38
 - ZR39 - Zona Residencial 39
 - ZR40 - Zona Residencial 40
 - ZR41 - Zona Residencial 41
 - ZR42 - Zona Residencial 42
 - ZR43 - Zona Residencial 43
 - ZR44 - Zona Residencial 44
 - ZR45 - Zona Residencial 45
 - ZR46 - Zona Residencial 46
 - ZR47 - Zona Residencial 47
 - ZR48 - Zona Residencial 48
 - ZR49 - Zona Residencial 49
 - ZR50 - Zona Residencial 50
 - ZR51 - Zona Residencial 51
 - ZR52 - Zona Residencial 52
 - ZR53 - Zona Residencial 53
 - ZR54 - Zona Residencial 54
 - ZR55 - Zona Residencial 55
 - ZR56 - Zona Residencial 56
 - ZR57 - Zona Residencial 57
 - ZR58 - Zona Residencial 58
 - ZR59 - Zona Residencial 59
 - ZR60 - Zona Residencial 60
 - ZR61 - Zona Residencial 61
 - ZR62 - Zona Residencial 62
 - ZR63 - Zona Residencial 63
 - ZR64 - Zona Residencial 64
 - ZR65 - Zona Residencial 65
 - ZR66 - Zona Residencial 66
 - ZR67 - Zona Residencial 67
 - ZR68 - Zona Residencial 68
 - ZR69 - Zona Residencial 69
 - ZR70 - Zona Residencial 70
 - ZR71 - Zona Residencial 71
 - ZR72 - Zona Residencial 72
 - ZR73 - Zona Residencial 73
 - ZR74 - Zona Residencial 74
 - ZR75 - Zona Residencial 75
 - ZR76 - Zona Residencial 76
 - ZR77 - Zona Residencial 77
 - ZR78 - Zona Residencial 78
 - ZR79 - Zona Residencial 79
 - ZR80 - Zona Residencial 80
 - ZR81 - Zona Residencial 81
 - ZR82 - Zona Residencial 82
 - ZR83 - Zona Residencial 83
 - ZR84 - Zona Residencial 84
 - ZR85 - Zona Residencial 85
 - ZR86 - Zona Residencial 86
 - ZR87 - Zona Residencial 87
 - ZR88 - Zona Residencial 88
 - ZR89 - Zona Residencial 89
 - ZR90 - Zona Residencial 90
 - ZR91 - Zona Residencial 91
 - ZR92 - Zona Residencial 92
 - ZR93 - Zona Residencial 93
 - ZR94 - Zona Residencial 94
 - ZR95 - Zona Residencial 95
 - ZR96 - Zona Residencial 96
 - ZR97 - Zona Residencial 97
 - ZR98 - Zona Residencial 98
 - ZR99 - Zona Residencial 99
 - ZR100 - Zona Residencial 100

PLAN DE USO Y COORDINACIÓN DEL SUELO
PARROQUIA URBANA TARIJA
DE LA PARROQUIA RURAL TARIJA

CONTENIDO

FECHA	SEPT 2023
FECHA	12.180
FECHA	12.180
FECHA	12.180

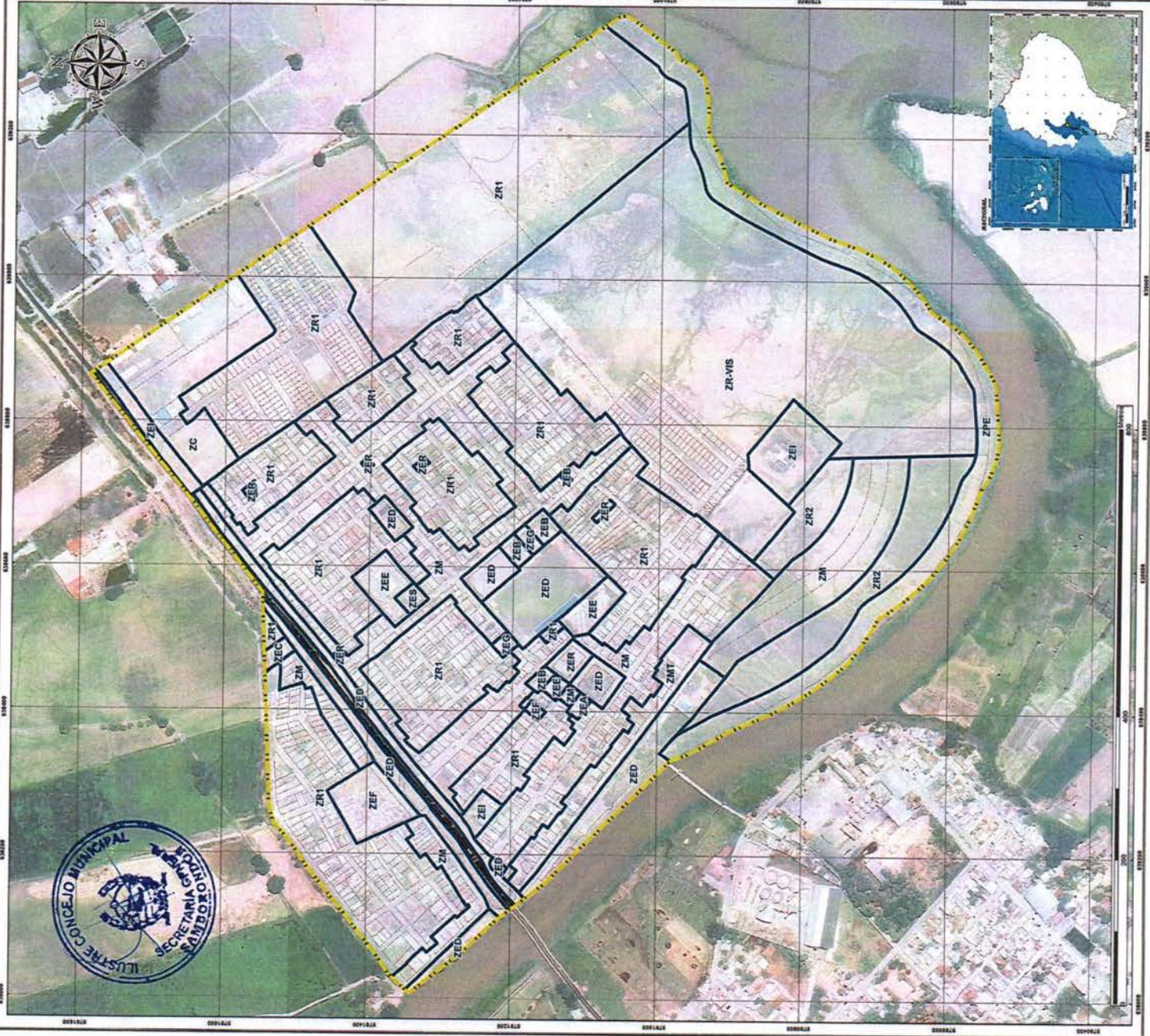
MAPA ANEXO C6

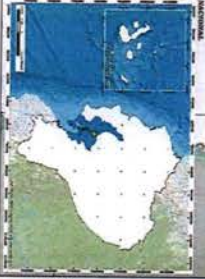
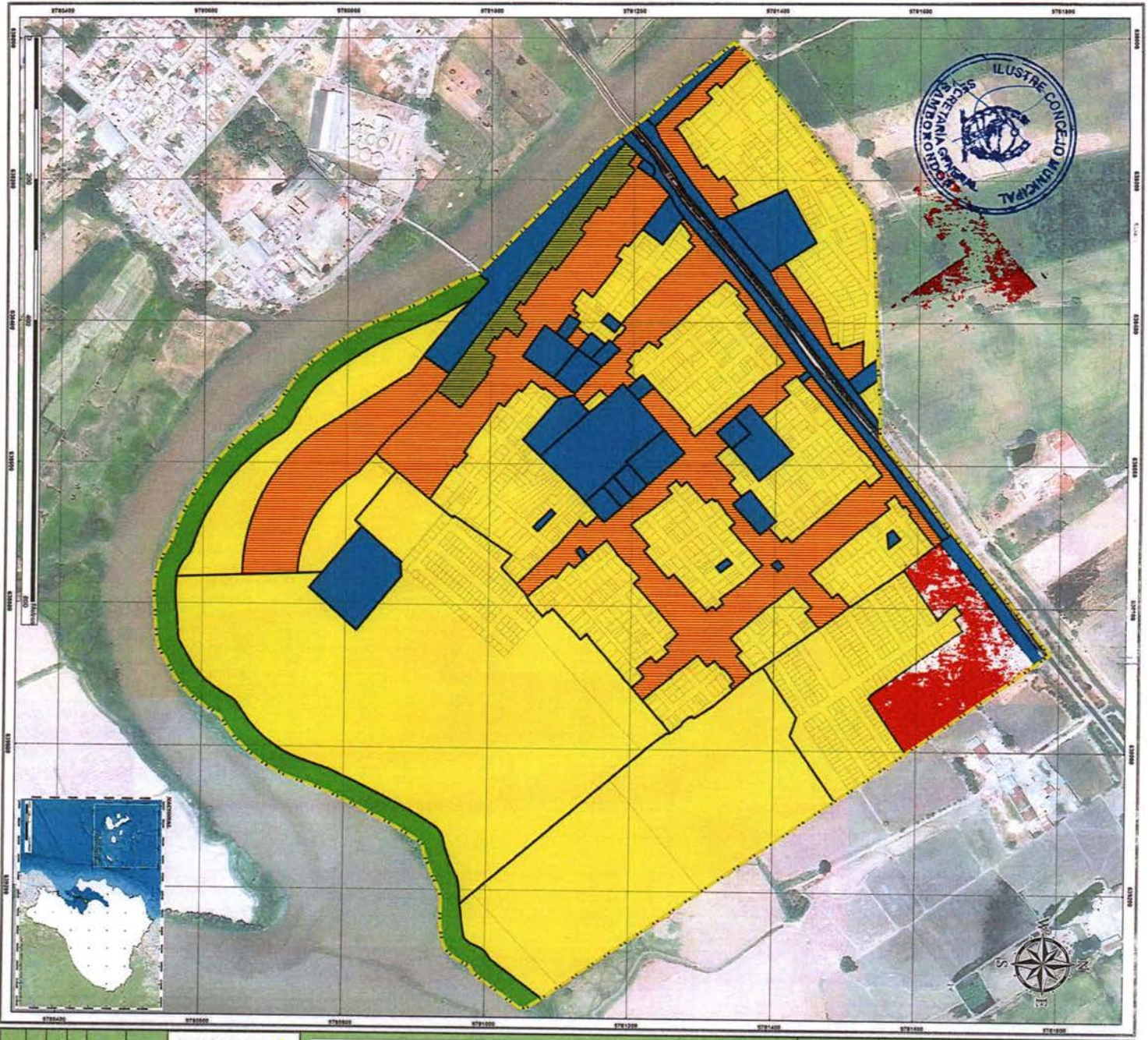
ELABORADO POR: JUAN JOSÉ TÓRRES NOVAK

REVISADO POR: JUAN JOSÉ TÓRRES NOVAK

APROBADO POR: JUAN JOSÉ TÓRRES NOVAK

FECHA DE APROBACIÓN: 12.180





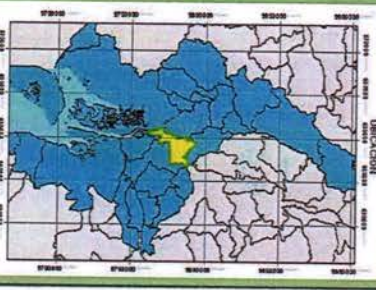
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBON**



ING. JUAN JOSÉ VÍRIZ NOWAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



LEGENDA

- **USO DE SUELO**
- **Residencial**
- **Comercial**
- **Industria**
- **Área verde**
- **Equipamiento**
- **Protección y conservación**

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PARRUQUIA URBANA, PARUQUIA
DE LA PARRUQUIA RURAL, PARUQUIA

ESQUEMA DE USOS DE SUELO

FECHA: JUNIO 2025 **PAÍS:** ARGENTINA

ESCALA: 1:250 **MAPA ANEXO C4**

PROYECTO: PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

ELABORADO POR: INGENIERO JUAN JOSÉ VÍRIZ NOWAK

REVISADO POR: INGENIERO JUAN JOSÉ VÍRIZ NOWAK

APROBADO POR: INGENIERO JUAN JOSÉ VÍRIZ NOWAK