



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

2023 ----- GACETA 105-----Daule, 04 de enero de 2023.

CONTENIDO

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)

**Dr. Wilson Cañizares Villamar
Alcalde de Daule**

**Abg. Alexandra Torres Mosquera
Concejal**

**Dr. Oswaldo Pantaleón
Vicealcalde Daule**

**Lcdo. Vicente Villamar Nieto
Concejal**

**Lcdo. Frieson George Tenorio
Concejal**

**Sr. Eddy León Gomez
Concejal**

**Sr. Holter Rivas Ronquillo
Concejal**

**Lcda. Graciela Fuentes Fajardo
Concejal**

**Tlgo. Oscar Tutivén Briones
Concejal**

**Sra. Mariana Herrera Garcia
Concejal**

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

CONSIDERANDO:

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

Que el artículo 240 de la Norma Suprema atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que la Carta Magna en su artículo 264 asigna como competencias exclusivas de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el artículo 276 ibidem establece entre los objetivos del régimen de desarrollo, el promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54 prescribe entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal la consistente en establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que el cuerpo jurídico antes señalado, en su artículo 57 establece como atribución del Concejo Municipal, aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que en el Registro Oficial del martes 28 de septiembre de 2021, Edición Especial Nro. 1693 se publicó la “ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)”;

Que en el Registro Oficial del miércoles 23 de marzo de 2022, Edición Especial Nro. 68 se publicó la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)”;

Que en el proceso de codificación normativa cantonal, en materia de construcción de edificaciones y urbanística, se han detectado diferentes situaciones jurídicas que por su complejidad e importancia para los dauleños deben ser regulados de forma inmediata a fin de garantizar el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución, en particular el derecho a la propiedad, derecho a edificar, derecho a la ciudad, el derecho acceder a bienes y servicios públicos o privados de calidad, el derecho a desarrollar actividades económicas y el derecho a la seguridad jurídica.

Que es de conocimiento público el mejoramiento de las condiciones económicas del país, lo cual ha propiciado el interés por la implementación de proyectos constructivos de gran envergadura con recursos nacionales y extranjeros;

Que el cantón Daule debe contar de forma inmediata con un esquema normativo cantonal en materia de edificabilidad, ocupación y uso de suelo que proporcionen seguridad jurídica al desarrollo de nuevas inversiones de carácter inmobiliario acorde a la actualidad del mercado;

Que la materialización de nuevas inversiones en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora potenciará el progreso multidimensional de los dauleños a través de la generación de nuevas plazas de trabajo y la cristalización de nuevos bienes y servicios de carácter privado;

Que el perfil urbano moderno del cantón Daule se construye por el trabajo mancomunado del sector privado y público;

Que es obligación primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución al momento de dictar actos normativos;

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)

Artículo 1.- Incorpórese como Disposición General Sexta el siguiente texto:

SEXTA. - Las obras complementarias son obras auxiliares que requieren autorización municipal mediante el Certificado de Obra Menor Complementaria y abarcan estructuras tales como: cubiertas o pérgolas sobre garaje, cubierta en lavandería hasta 6m², cubierta en retiro lateral, cerramientos (incluyen cerco eléctrico y aumento en altura), piscina, jacuzzi, cuarto de bomba, BBQ y cisterna.

Estas obras deberán mantenerse dentro de su predio y no podrán afectar el espacio de estacionamiento contemplado en Ordenanzas y Reglamentos.

Ninguna obra complementaria deberá afectar a terceros ni a la vía pública, debiendo realizar las personas que las causaren las correcciones inmediatas. El incumplimiento de este mandato será objeto de sanción.

Artículo 2.- Sustitúyase en la Disposición Transitoria Primera la frase “*el término de ciento veinte (120) días*” por el siguiente texto: “el plazo de veinte (20) meses”.

Artículo 3.- Sustitúyase en la Disposición Transitoria Segunda la frase “*el término de ciento ochenta (180) días*” por el siguiente texto: “el plazo de veinte (20) meses”.

Artículo 4.- Sustitúyase en la Disposición Transitoria Tercera la frase “*el término de ciento ochenta (180) días*” por el siguiente texto: “el plazo de veinte (20) meses”.

Artículo 5.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta por lo siguiente:

QUINTA. - Corresponderá a los órganos administrativos municipales hasta la entrada en vigor de la nueva ordenanza de construcciones y edificaciones del cantón Daule, aplicar la siguiente regulación en materia de ocupación del suelo, edificabilidad y plazas de estacionamiento en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora:

- a) **Área mínima de los terrenos resultantes del fraccionamiento:** Es la superficie mínima admisible establecida en metros cuadrados (m²) que tendrán los solares resultantes del fraccionamiento, debido a su destinación o uso y a la zona en que se ubique, conforme el anexo Nro. 1 del presente acto.

- b) **Frente mínimo de los terrenos resultantes del fraccionamiento:** Longitud frontal mínima admisible establecida en metros lineales (ml) con la que debe contar un predio, debido a su destinación o uso y a la zona en que se ubique, conforme el anexo Nro. 1 del presente acto.
- c) **Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Corresponde a la relación entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno que determina la proporción del área del predio que puede edificarse, conforme el anexo Nro. 1 del presente acto.
- d) **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Corresponde a la relación entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación dividido para la superficie total del terreno que determina el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar, conforme el anexo Nro. 1 del presente acto.

Para el cálculo de este componente no se considerará lo siguiente:

- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
 - Las áreas construidas destinadas para estacionamientos (cubierto o descubierto).
 - Las áreas destinadas para instalaciones técnicas del edificio, de servicios y ductos.
 - Las áreas destinadas a circulaciones verticales y horizontales.
- e) **Altura de la edificación:** Dimensión vertical máxima de un edificio medida en su fachada o corte desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos. Todo esto, expresado en cantidad de niveles y en metros.

No se incluyen los elementos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas e instalaciones técnicas implantadas sobre la cubierta o terraza, como son las cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas y aquel volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

La altura en la edificación está limitada por el coeficiente de utilización del suelo permitido en la zona, salvo que el proyecto constructivo se realice dentro de una urbanización cuyo reglamento interno aprobado por la Municipalidad de Daule establezca normas técnicas más restrictivas.

- f) **Retiros:** Es la distancia medida desde la línea de lindero del predio hasta

la edificación, que no puede ser ocupada por una construcción. Los retiros pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Se establece a las edificaciones como aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, exceptúase los sectores mencionados en el anexo Nro. 1 de la presente ordenanza. No obstante, el adosamiento o acercamiento se permitirá siempre y cuando el propietario del solar colindante lo autorice por escrito, con reconocimiento de firma ante notario público.

- g) Plazas de estacionamiento:** Espacios destinados al estacionamiento vehicular en las edificaciones reguladas por este acto, que se determinan en función de la superficie útil, del número de ocupantes de la edificación o de la actividad a desarrollar, conforme las normas técnicas constantes en los anexos Nros. 1 y 2 de la presente ordenanza.

Los espacios de parqueo deben implantarse en el interior del predio sin ocupar la vía pública.

Artículo 6.- Incorpórese como Disposición Transitoria Sexta el siguiente texto:

SEXTA. - Los predios, ubicados en suelo urbano consolidado de la cabecera cantonal y en suelo urbano consolidado de las cabeceras parroquiales rurales, que cuenten con edificaciones destinadas a vivienda construidas en su totalidad hasta el 31 de diciembre de 2022, podrán ser objeto de fraccionamiento cuyos solares resultantes respetarán las dimensiones de las infraestructuras existentes, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros técnicos mínimos:

- Estructura independiente de hormigón armado y/o metálica en buen estado.
- Ingreso principal individualizado.
- Redes de servicios básicos propias.
- Características de unidad de vivienda habitable.

La carga probatoria será del administrado.

Este régimen transitorio no habilita solares resultantes no edificados que irrespeten el frente mínimo establecido en la norma cantonal aplicable.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** La **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 04 de enero de 2023.

OSWALDO
RAMON
PANTALEON
LUNA

Firmado digitalmente por OSWALDO
RAMON PANTALEON LUNA
Nombre de reconocimiento (DN):
c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL
ECUADOR, ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE INFORMACION-
ECIBCE, l=QUITO,
serialNumber=0000810683,
cn=OSWALDO RAMON PANTALEON
LUNA
Fecha: 2023.01.05 18:40:11 -05'00'

Dr. Oswaldo Ramón Pantaleón Luna
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE (S)

CERTIFICO. - Que el Señor Alcalde del cantón Daule (S) sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial de la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)**, a los **04** días del mes de **enero de 2023**.

T C E U V P C A V C B C O Z A
T C E U S O A V O S C O Z C E U
T C E U V C O Z

OS (mail: Ála ille(*) e.Á]] T C E U V P C A V C B C O Z A
T C E U S O A V O S C O Z C E U
C O S O M I T C E U V P C A V C B C O Z C E U S O A V O S C O Z C E U
T C E U V C O Z A) M I T C E U V P C A V C B C O Z C E U S O A V O S C O Z A
(M O S O R M O V A S A A I A M)) e U S O A V O S C O Z C E U
C O S O M I T C E U S O A V O S C O Z C E U] e [] e U S O A
T T C E U V C O Z A V A S A A I A M) e U S O A V O S C O Z C E U
V A S O S K
C O S O M I T C E U S O A V O S C O Z C E U

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

ANEXO Nro. 1

CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA DEL CANTÓN DAULE

SUBZONA	USO	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			RETIROS (ML)			N° parqueos
		Area mínima (m²)	Frete mínimo (m)	COS	CUS	Altura	Frontal	Laterales (izquierdo y derecho)	Posterior	
ZLA CONSOLIDADO (COOPERATIVAS NUEVA AURORA Y LA GLORIA)	Residencial-Comercial	100	6	0,80	2	Hasta 3 niveles	A línea de fábrica	Adosada	1	Según anexo N°2
		300	8	0,80	2	Hasta 3 niveles	5	10% del frente del solar	10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo	Según anexo N°2
ZLA-1 CONSOLIDADO	Residencial-Comercial	100	6	1	2	Hasta 3 niveles	A línea de fábrica	Adosada	1	Según anexo N°2
		400	10	0,80	4	Hasta 5 niveles	5	10% del frente del solar	10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo	Según anexo N°2
ZLA-2 CONSOLIDADO	Residencial-Comercial	100	8	1	2	Hasta 3 niveles	A línea de fábrica	Adosada	10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo	Según anexo N°2
	Comercial y de Servicios	600	15	0,80	10	(V) Variable, conforme a proyecto	5	1,50	3	Según anexo N°2
ZR-1 CONSOLIDADO	Unifamiliar	120	8	0,80	1,60	2 niveles	2	1	2	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Multifamiliar	400	15	0,80	4	(V) Variable, conforme a proyecto	5	1,50	2	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Comercial y de Servicios	600	20	0,80	4,50	(V) Variable, conforme a proyecto	5	3	3	Según anexo N°2
ZR-2 CONSOLIDADO/ NO CONSOLIDADO	Unifamiliar	100	8	0,65	1,60	2 niveles	2	1	2	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Multifamiliar	300	15	0,80	6	7 niveles	5	1,50	2	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Comercial y de Servicios	600	20	0,80	6	(V) Variable, conforme a proyecto	5	3	3	Según anexo N°2
ZRC-1 CONSOLIDADO/ NO CONSOLIDADO	Unifamiliar	120	8	0,80	1,60	2 niveles	2	1	3	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Multifamiliar	500	15	0,80	10	(V) Variable, conforme a proyecto	5	1,50	3	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Comercial y de Servicios	600	20	0,80	10	(V) Variable, conforme a proyecto	5	3	3	Según anexo N°2
ZRC-2 CONSOLIDADO Y EL TRANSITO	Unifamiliar	120	8	0,80	1,60	Hasta 2 niveles	3	1	3	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Multifamiliar	500	15	0,80	8	(V) Variable, conforme a proyecto	5	1,50	3	1 c/dpto. o unidad de vivienda
	Comercial y de Servicios	500	15	0,80	8	(V) Variable, conforme a proyecto	5	3	3	Según anexo N°2
ZI ZONA INDUSTRIAL	Medio y Bajo Impacto	1200	20	0,80	1,80	Hasta 3 niveles máximo 20 m	5	3	5	1 c/100 m²
	Alto Impacto	2000	50	0,70	1,60	Hasta 3 niveles máximo 20 m	5	4	8	1 c/100 m²

RETIRO POSTERIOR VENTANAS BAJAS EN PLANTA ALTA HACIA RETIRO POSTERIOR SI LA EDIFICACION COLINDA CON UN ACM (MINIMO 2 METROS DE RETIRO POSTERIOR)

(V) Variable, conforme a proyecto ANÁLISIS DEL PROYECTO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SE SOLICITARA ASCENSOR PARA EDIFICACIONES MAYORES DE 3 NIVELES.

ANEXO Nro. 2		
NORMAS DE ESTACIONAMIENTO EN LA PARROQUIA SATÉLITE LA AURORA DEL CANTÓN DAULE		
USO	PARQUEOS EN SUBZONA ZLA, ZLA-1, ZLA-2, ZR-1 y ZR-2	PARQUEOS EN SUBZONA ZRC-1 y ZRC-2
COMERCIAL		
Supermercados	1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.	1 por c/25 m ² del área de venta en locales de hasta 400 m ² , 1 por c/15 m ² del área de venta en locales mayores de 400 m ² , más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.
Almacenes	1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.	1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por c/400 m ² de área de bodegaje.
Centro Comerciales	1 por c/35 m ² de local, descontando área de circulación, escalera y servicio.	1 por c/35 m ² de locales, descontando área de circulación, escalera y servicio.
Restaurantes	1 por c/15 m ² de local.	1 por c/30 m ² de local.
Hoteles	1 por c/2 habitaciones.	1 por c/2 habitaciones.
Comercio y/o servicio vecinal combinados con viviendas	1 por c/50 m ² de área de atención al público.	1 por c/30 m ² del área de atención al público.
SERVICIOS		
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 por c/oficina de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 por c/oficina de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	1 por c/50 m ² de área de construcción.	1 por c/30 m ² de área de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	1 por c/30 m ² de construcción.	1 por c/30 m ² de área de construcción.
Educación y Cultura	Primaria: 1 por c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria: 1 por c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior: 1 por c/25 m ² de construcción para Universidades Privadas, 1 por c/100 m ² de construcción para Universidades Estatales, para Bibliotecas y galerías de arte 1 por c/60m ² del área de uso público y para Museos 1por c/30 m ² de área de exposición.	Primaria: 1 por c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria: 1 por c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior: 1 por c/25 m ² de construcción para Universidades Privadas, 1 por c/100 m ² de construcción para Universidades Estatales, para Bibliotecas y galerías de arte 1 por c/60m ² del área de uso público y para Museos 1por c/30 m ² de área de exposición.
Organizaciones Religiosas	1 por c/25 m ² de área de construcción	1 por c/15 m ² de área de construcción.
Recreación	Deportes: 1 por c/50 asientos o por c/25 m ² de construcción.	Deportes: 1 por c/50 asientos o por c/25 m ² de construcción.
Servicios médicos (salud)	1 por c/40 m ² de construcción con o sin hospitalización.	1 por c/50 m ² de construcción.
Seguridad y Gobierno	1 por c/40 m ² de construcción.	1 por c/40 m ² de construcción.
Teatros	1 por c/15 m ² del área de construcción.	1 por c/15 m ² de área de construcción.
Cinematógrafos	1 por c/15 m ² de área de construcción.	1 por c/15 m ² de área de construcción.
Institutos de Investigación y ciencia	1 por c/2 empleados o investigadores.	1 por c/2 empleados o investigadores.
SE EXIGIRÁ UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO PARA VEHÍCULOS CON DIMENSIONES MÍNIMAS DE 2,50 M X 4,50 M, ADICIONALMENTE SE INCREMENTARÁ EL DOS POR CIENTO (2%) DE LOS PARQUEOS RESULTANTES, PARA EL USO EXCLUSIVO DE PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES CON DIMENSIONES MÍNIMAS DE 3,50 M X 5,00 M.		
PARA EDIFICACIONES DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL SE EXCEPTÚAN DE LA OBLIGATORIEDAD EL ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO LAS SUBZONAS ZLA, ZLA-1 Y ZLA-2.		

EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES

Sede Principal en la cabecera Cantonal
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre
Teléfonos: (04) 2 795 - 134
(04) 2 796 - 668

Sede Alterna: Av. León Febres Cordero R.
Ingreso a la urbanización Casa Laguna
Teléfonos: (04) 2 145 - 520
(04) 2 145 - 723

Portal web:

www.daule.gob.ec

email:

secretaria@daule.gob.ec



Alcaldía de Daule



@AlcaldiaDeDaule



Alcaldia.Daule