



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

PICHINCHA - ECUADOR

Ordenanza N° 07-CMSMB-2018

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador señala que “la planificación garantizara el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República, menciona que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

Que, el artículo 57 literal z del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la atribución del Concejo Municipal la de Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinaran zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contara previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizara en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...)”;

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipalidades y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, les corresponde “ clasificar el suelo en urbano y rural y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con los establecido en esta Ley”;

En, ejercicio de las facultades establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MINDO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I: AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 1.- Las disposiciones de esta Ordenanza corresponden al territorio identificando como urbano consolidado, urbano no consolidado y protección ecológica urbana de Mindo, definidos en la respectiva ordenanza.

Art. 2.- Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos de delimitación.

SECCIÓN II: REVISIÓN Y MODIFICACIONES

Art. 3.- Las reformas a esta Ordenanza deben contar con informes de la Grupo Asesor de Plan de Uso y Gestión de Suelo, basados en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo urbano.

Art. 4.- Periódicamente, cada 4 años, la Dirección de Planificación, evaluara la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y pondrá al Consejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos.

SECCIÓN III: DEFINICIONES

Art. 5.- Para la aplicación de esta ordenanza y las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizaran las siguientes definiciones:

Área Neta Urbanizable.- Es el resultante al descontar del área bruta las áreas correspondientes a vías vehiculares, peatonales, equipamientos, protección ecológica y servicios públicos de soporte.

Área No Edificable.- Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección ecológica.

Área Urbana.- Se califica a un territorio como área urbana, aquellos barrios o sectores que:

- a) Disponen de los servicios públicos de soporte como: las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos, las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo

- b) No teniendo varios de los servicios públicos de soporte descritos anteriormente, poseen un nivel de consolidación edificatoria mínima del 50% del territorio o una densidad bruta mínima de 30 habitantes por hectárea.

Borde Superior de un Lecho de Agua.- Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del lecho, señalados por las crecidas históricas más altas.

Densidad Bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio del suelo urbano.

Densidad de Población.- Es el número de personas por hectárea

Densidad Neta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área neta del lote o lotes.

Equipamiento Urbano.- Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Informe de Regulación Urbana (IRU) o Plan Regulatorio Urbano (PRU).- Documento que contiene las normas de zonificación urbana de un predio o predios.

Línea de Fabrica.- Es el lindero entre el lote y las áreas de uso público.

Lindero.- Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

Lindero de Vía.- Es la delimitación del perímetro sea suelo urbano que este determinado por una vía. Tendrá un área de influencia de 30.00 metros al otro costado de la misma.

Lindero con Elementos Naturales.- Es la delimitación de perímetros urbano que este estableció por elementos naturales como: ríos, quebradas, taludes, cerramientos, áreas de riesgo y protección ecológica, no tendrán área de influencia adicional.

Lote Mínimo.- Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

Plano Aprobado.- Es el plano aprobado por la Municipalidad, luego de su revisión arquitectónica, estructural y ambiental.

Subdivisión.- Es la división de un terreno con un máximo de 10 lotes.

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

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

Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. La declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales acogen lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Usos de suelo.- Es aquel señalado como predominante con carácter obligatorio.

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

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

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

Uso de suelo 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.

Urbanización.- Es un terreno urbano dividido en más de 10 lotes, dotados de infraestructura básica, aptos para construir.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SECCIÓN I: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Art. 6.- Se reconsidera la delimitación física del área urbana de Mindo, en función del actual crecimiento urbano experimentado, sea por la existencia de obras en fortalecimiento de los sistemas públicos de soporte o nivel de consolidación edificatoria.

Art. 7.- Dentro del área urbana se determinó un disponible de ocupación para edificar del 42,39%, por lo tanto el polígono garantiza el desarrollo sostenible, equilibrado, equitativo y fomenta la consolidación urbana para el incrementar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 8.- Se incorpora como suelo urbano sectores que no disponiendo del total de los sistemas públicos de soporte o nivel de consolidación edificatoria para ser considerada como tal, presenta condiciones como localización, entorno urbano existente, topografía y factibilidad inmediata de dotación de servicios, es decir, áreas de promoción inmediata.

Art. 9.- El suelo urbano comprendido entre los límites establecidos, deberán destinarse al uso urbano correspondiente, opción prioritaria de contar con servicios, reconocimiento y tratamiento Municipal como tal, obligatoriedad de realizar en las áreas consolidadas, los cerramientos y su debido mantención así como, estar sujeto a recargos por no dar el uso urbano respectivo o no edificar.

Art. 10.- El área urbana de Mindo se le denomina en sentido horario, iniciándose y terminándose en el punto (Noroccidental) cuyas coordenadas están determinadas en la proyección TM Zona 17 (WGS84) y el siguiente:

Perímetro Urbano: descripción

Tabla N 1 Puntos Limítrofes de la zona urbana de la Parroquia Mindo

| PUNTO | DESCRIPCIÓN DEL PUNTO | TRAMO | LUGAR DEL PUNTO |
|-------|---|-------|---|
| 1 | Iniciando en el punto 1 localizado en las coordenadas E 747602, N | 1 – 2 | Punto 1 que inicia en la vía de ingreso a Mindo en el km 4 en |



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

PICHINCHA - ECUADOR

| | | | |
|----|---|---------|--|
| | 9995130 | | dirección Sureste hasta interceptar el punto 2, en una longitud de 685 m. |
| 2 | Punto localizado en las coordenadas E 747815, N 9994593 | 3 – 2 | Tramo que va en sentido Noreste hasta interceptar el punto 3, en una longitud de 154 m. |
| 3 | Punto localizado en las coordenadas E 747961, N 9994641 | 2 – 4 | Tramo que va en sentido Sureste hasta interceptar el punto 4, en una longitud de 163 m. |
| 4 | Punto localizado en las coordenadas E 748004, N 9994484 | 4 – 5 | Tramo que va en sentido Suroeste hasta interceptar al Río Canchupí en el punto 5, en una longitud de 137 m. |
| 5 | Punto localizado en las coordenadas E 747927, N 9994389 | 5 – 6 | Tramo que va en sentido Sureste hasta interceptar al Estero Saguambi en el punto 6, en una longitud de 812 m. |
| 6 | Punto localizado en las coordenadas E 748337, N 9993800 | 6 – 7 | Tramo que va en sentido Oeste siguiendo el Estero Saguambi aguas abajo hasta interceptar el punto 7, en una longitud de 356 m. |
| 7 | Punto localizado en las coordenadas E 748020, N 9993834 | 7 – 8 | Tramo que va en sentido Norte-Sur hasta interceptar el punto 8, en una longitud de 99 m. |
| 8 | Punto localizado en las coordenadas E 748008, N 9993737 | 8 – 9 | Tramo que va en sentido Este hasta interceptar el punto 9, en una longitud de 31 m. |
| 9 | Punto localizado en las coordenadas E 748040, N 9993740 | 9 – 10 | Tramo que va en sentido Suroeste hasta interceptar el punto 10, en una longitud de 91 m. |
| 10 | Punto localizado en las coordenadas E 748024, N 9993650 | 10 – 11 | Tramo que va en sentido Sureste siguiendo la lotización La Yaguira hasta interceptar el punto 11, en una longitud de 891 m. |
| 11 | Punto localizado en las coordenadas E 748537, N 9993040 | 11 – 12 | Tramo que va en sentido Noreste siguiendo la lotización La Yaguira hasta interceptar el punto 12, en una longitud de 283 m. |
| 12 | Punto localizado en las coordenadas E 748798, N 9993150 | 12 – 13 | Tramo que va en sentido Sureste hasta interceptar al punto 13, en una longitud de 211 m. |
| 13 | Punto localizado en las coordenadas E 748900, N 9992965 | 13 – 14 | Tramo que va en sentido Suroeste hasta interceptar al Río Mindo en el punto 14, en una longitud de 422 m. |
| 14 | Punto localizado en las coordenadas E 748543, N | 14 – 15 | Tramo que va en sentido Noroeste siguiendo el Río Mindo |

| | | | |
|----|---|---------|--|
| | 9992878 | | hasta interceptar al punto 15, en una longitud de 2526 m. |
| 15 | Punto localizado en las coordenadas E 746722, N 9993724 | 15 – 16 | Tramo que va en sentido Noreste hasta interceptar al Río Canchupí en el punto 16, en una longitud de 396 m. |
| 16 | Punto localizado en las coordenadas E 747000, N 9994002 | 16 – 17 | Tramo que va en sentido Noroeste siguiendo el Río Canchupí hasta interceptar el punto 17, en una longitud de 268 m. |
| 17 | Punto localizado en las coordenadas E 746953, N 9994228 | 17 – 18 | Tramo que va en sentido Suroeste hasta interceptar al Estero Chiguipé en el punto 18, en una longitud de 626 m. |
| 18 | Punto localizado en las coordenadas E 746588, N 9994506 | 18 – 19 | Tramo que va en sentido Noreste Siguiendo el Estero Chiguipé hasta interceptar el punto 19, en una longitud de 862 m. |
| 19 | Punto localizado en las coordenadas E 747211, N 9994910 | 19 – 20 | Tramo que va en sentido Sureste hasta interceptar la vía de ingreso a Mindo en el punto 20, en una longitud de 817 m. |
| 20 | Punto localizado en las coordenadas E 747666, N 9995019 | 20 – 1 | Tramo que va en sentido Suroeste Continuando por la vía de ingreso a Mindo hasta interceptar el punto 1, en una longitud de 184 m. |

Art. 11.- La superficie total del área urbana de Mindo de acuerdo a los linderos establecidos en el artículo anterior es de 1,7 km²

Art. 12.- El área urbana delimitada dispone de una baja densidad poblacional 33 habitantes por hectárea, la existencia de importantes sectores a consolidarse, la progresiva aplicación y efectividad de ordenanzas y control del uso de suelo urbano que se presentará, hace necesario prever áreas de suelo rural de expansión urbana que contribuyan a contrarrestar la especulación del suelo y accesibilidad a suelo urbano planificado.

SECCIÓN III: ÁREAS NO URBANAS

Art. 13.- Son áreas no urbanas todas aquellas que se encuentren afuera del perímetro urbano con la finalidad de evitar la dispersión incontrolada de la ciudad.

Art. 14.- Se la califica como áreas no urbanas en razón de:

- a) Que para el periodo considerado 2015 - 2025, no es necesario ampliar a frontera urbana.
- b) Que es necesario precautelar las áreas de protección ambiental, de producción agropecuaria y forestal
- c) Las posibilidades de dotación de servicios a mediana y largo plazo.
- d) Que existen áreas que ameritan ser protegida del proceso de conurbación.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

PICHINCHA - ECUADOR

Art. 15.- Se determina como suelo de protección, a toda aquella que es parte del equilibrio ecológico del ecosistema urbano, con importante presencia forestal, de atractivo turístico, valor arqueológico, de riesgo por ser inundables o deslizamientos, que protege el entorno paisajístico y el mantenimiento de una bio temperatura que haga viable la existencia de una ciudad con clima agradable y que finalmente promueva el desarrollo sustentable urbano.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Derogatoria.- Deróguense todas las normas reglamentarias que se contrapongan a la presente ordenanza expedidas con anterioridad.

Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su Sanción por parte de la máxima autoridad Ejecutiva, quien autorizará su Promulgación en la Gaceta Oficial y dominio Web del GAD Municipal.

Dado en el salón de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 21 días del mes de junio de 2018.

Ing. Sulema Pizarro Cando
**ALCALDESA DEL CANTÓN
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

Ab. Néstor Agreda Pérez
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

CERTIFICO.- Que la presente “ordenanza sustitutiva de delimitación urbana de la cabecera parroquial de Mindo”, fue conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, en sesiones Ordinaria N° 12-SG-2018, del 03 de mayo de 2018 y Ordinaria N° 14.-SG-2018, del 21 de junio de 2018, a las 12H15- LO CERTIFICO.-

Ab. Néstor Agreda Pérez
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL

SANCIÓN EJECUTIVA

ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- San Miguel de los Bancos a los 28 días del mes de junio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza sustitutiva de delimitación urbana de la cabecera parroquial de Mindo, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO**, favorablemente la presente “ordenanza

sustitutiva de delimitación urbana de la cabecera parroquial Mindo ” y, ordeno su **promulgación** a través de su publicación en la Gaceta Municipal, y dominio Web del GAD Municipal.- **EJECUTESE.-**

San Miguel de los Bancos, 28 de junio de 2018, a las 16H49



Ing. Sulema Pizarro Cando
**ALCALDESA DEL CANTÓN
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

RAZÓN DE SANCIÓN.- Proveyó y firmó la presente ordenanza, la Ing. Sulema Pizarro Cando, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de los Bancos, el 28 de junio de 2018, a las 16H55- **LO CERTIFICO.-**



Ab. Néstor Agreda Pérez
SECRETARIO DE CONCEJO