



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

1 **ACTA N° 29-SG-CMSMB-2015**

2 **SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

3 San Miguel de los Bancos, 10 de septiembre del 2015

4 De conformidad a la convocatoria oportunamente notificada el 07 de septiembre del 2015 a todos y
5 cada uno de los miembros del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos; siendo las 08H20 del día
6 jueves 10 de septiembre del 2015; contando con la presencia de la señora Alcaldesa Ingeniera Sulema
7 Pizarro Cando quien presidirá esta sesión, de igual forma con la presencia de los Señores Concejales:
8 Señor Salustino Ajila, Señor Patricio Flores, Agrónomo Patricio González, Señor José Montenegro y Señor
9 Pablo Orozco; al efecto existe el quórum reglamentario.

10 **DESARROLLO DE LA SESIÓN**

11 ALCALDESA: Señor Secretario por favor demos inicio a la presente Sesión del Concejo Municipal.

12 **SECRETARIO: 1er. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- CONSTATAción DEL QUORUM POR EL SEÑOR**
13 **SECRETARIO**

14 SECRETARIO GENERAL: Señora Alcaldesa en esta sala existe la presencia de todos los señores Concejales,
15 por lo que queda constatado el quórum reglamentario para el desarrollo de la presente sesión.

16 ALCALDESA: Siguiendo punto del orden del día por favor.

17 **SECRETARIO: 2do. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA**

18 ALCALDESA: Señores Concejales está a su consideración los puntos del orden del día. Sin existir
19 observaciones, señor secretario por favor sigamos con el siguiente punto del orden del día.

20 **SECRETARIO: 3er. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- INSTALACIÓN DE LA SESIÓN POR PARTE DE LA SEÑORA**
21 **ALCALDESA.**

22 ALCALDESA: Una vez debidamente convocados, bajo la ordenanza que regula la organización y
23 funcionamiento de nuestro Concejo Municipal; habiendo cumplido toda la normativa y existiendo el
24 quórum reglamentario doy por instalada la sesión N° 29-SG-2015, del 10 de septiembre del 2015.

25 **SECRETARIO: 4to. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- APROBACIÓN DEL ACTA N° 23-SG-CMSMB-2015 DE 30**
26 **DE JULIO DEL 2015.**

27 ALCALDESA: Señores Concejales, está a su consideración el Acta N° 23-SG-CMSMB-2015 del 30 de julio
28 del 2015. Sin existir observaciones, señor secretario por favor pase a tomar votación.

29 SECRETARIO GENERAL: Procedo a tomar votación al Concejo Municipal por la aprobación del Acta N° 23-
30 SG-CMSMB-2015 del 30 de julio del 2015.

31 **SOMETIDO A VOTACIÓN:**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

- 1 Señor
2 Concejal Salustino Ajila A favor.
3 Señor
4 Concejal Patricio Flores A favor.
5 Señor
6 Concejal Patricio González A favor.
7 Señor
8 Concejal José Montenegro A favor.
9 Señor
10 Concejal Pablo Orozco A favor.
11 Señora Alcaldesa
12 Ing. Sulema Pizarro A favor.

13 SECRETARIO GENERAL: Señora Alcaldesa proclamo resultados, existen seis votos a favor de la aprobación
14 del Acta N° 23-SG-CMSMB-2015, del 30 de julio del 2015.

15 **RESOLUCIÓN: EL CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE APROBAR EL ACTA N° 23-SG-CMSMB-2015, DEL 30 DE**
16 **JULIO DEL 2015.**

17 ALCALDESA: Siguiendo punto del orden del día.

18 **SECRETARIO: 5to. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN EN SEGUNDO Y**
19 **DEFINITIVO DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN REGULADOR URBANO**
20 **DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.**

21 ALCALDESA: Señores Concejales esta es la aprobación en segundo debate; el análisis ha sido cumplido
22 también bajo la necesidad y requerimiento levantado por ustedes; los técnicos han respondido frente a
23 cada una de las expectativas o cambios que fueron sugeridos. Señores concejales, si existe alguna otra
24 novedad por favor sírvanse presentar y si no existe por favor presentar sus mociones.

25 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: El memorando
26 que pasé hace referencia a la reunión de trabajo, ahí lo digo de manera general los artículos que se
27 toparon, con el objetivo de que en la sesión de hoy los señores concejales revisen sobre los artículos que
28 trabajamos. Adicionalmente puse en el memorando sobre el plazo de 180 días que se establece para la
29 aprobación del Plan Regulador.

30 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En el artículo 40 dice: Perímetro urbano "el área urbana de la ciudad es
31 la determinada en la presente ordenanza, cuyo límite está determinado pero 14 puntos debidamente
32 georeferenciados en una longitud de 12,40 km que abarca una superficie de 329,40 hectáreas"; la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 cabecera cantonal ya tiene su plan de regulación y dentro del plan propuesto de la georeferenciación le
2 tomaban como puntos georeferenciados al Peñón del Río Blanco y parte del bypass; allí al observar las
3 zonas industriales nosotros requeriríamos que en la parte norte se extienda los ochocientos metros
4 desde el punto específico que dice el artículo 40. Poniéndole desde la última construcción que es el área
5 urbana de la cabecera cantonal, los 800 metros sobrepasa el bypass y ahí está determinado lo que es
6 cementerio y otra construcción institucional para el municipio; la preocupación nuestra es que al ser
7 área urbana y al ser declaratorias de utilidad pública influiría al pagar los precios y que no nos suceda lo
8 mismo que está sucediendo ahora en la finca que está junto a la gasolinera que por ser declarado área
9 urbana ahora el municipio tiene que pagar un precio alto que es un millón de dólares; en esa parte decir
10 que se tome muy en cuenta los 800 metros como perímetros urbanos, no así la parte Este y la parte
11 Oeste que prácticamente ya existe infraestructura urbana y ahí casi no se puede intervenir como
12 municipio porque casi todo está ocupado con fraccionamientos, pero no así en la parte Norte y la parte
13 Sur que llega hasta el peñón del río Blanco. La parte Este son áreas rurales que se encuentran fincas y al
14 declarar perímetro urbano estamos dando un valor urbano a las áreas que están siendo utilizadas de
15 forma agrícola y si en algún momento nosotros como municipio necesitamos adquirir un área
16 tendríamos que reconocer precios con valor urbano, esa es la preocupación y viene a la mesa de análisis
17 para que se tome muy en cuenta. En San Bernabé el IERAC había dejado 50 hectáreas para el centro
18 poblado, si tomamos en cuenta en la vía principal donde está el techado de la cancha, es 500 metros
19 hacia el norte donde está el colegio, y 500 metros al sur donde está la nueva lotización, ahí comprende
20 mil metros, todo ese perímetro tiene mil metros; no así a lo ancho que tiene 500 metros; si tomamos en
21 cuenta el techado de la cancha es 250 m hacia Este y 250 m hacia el Oeste; nosotros hicimos el
22 recorrido y la última casa de los 250 estaba ubicada casi a 800 m, entonces ahí habría que extender el
23 perímetro urbano a lo largo de la vía, porque ahí si hay más fraccionamientos, tienen acometidas de luz
24 y acometidas de agua y prácticamente es área urbana; no así al norte y al sur porque a partir de los 500
25 metros ya siguen fincas agrícolas. En Ganaderos Orenses en la parte Norte está delimitado por el río
26 Tumbavacas, en la parte Sur está el estero que divide el estadio, en la parte Este se podría llegar hasta el
27 área de los tanques reservorios de agua y al Oeste tendría que delimitarse hasta donde está el
28 cementerio; ese sería el área de límite urbano. En Pueblo Nuevo a lo largo de la vía, el Este y Oeste,
29 como que vamos a Mindo llegaría hasta la propiedad de la señora donde tiene las plantas ornamentales,
30 y en la parte de abajo llegaría hasta donde es el Loro Dorado; al Norte tiene estero y al sur tiene el
31 peñón.

32 ALCALDESA: Por favor Ing. Vilma Agualsaca y Arq. Byron Pinto, solicito nos hagan la aclaración respecto a
33 la preocupación que tienen los señores concejales de identificar cómo se deberá determinar el radio
34 urbano tanto en la cabecera cantonal, cuanto en los recintos.

35 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Creo que hay
36 una confusión de los 800 metros para establecer un posible perímetro urbano en los centros poblados,
37 para la cabecera cantonal no entra este artículo.

38 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Agregando a las palabras del compañero, el artículo 24 habla
39 específicamente de centros poblados y por ende lo que comenta el compañero es cierto, más bien lo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 que debería es determinar donde es el eje, porque lo que hay que determinar es un eje para coger los
2 800 metros a la redonda y prácticamente con eso tendríamos la herramienta para poner orden frente al
3 desorden que ya se ha dado.

4 ALCALDESA: En el numeral uno habla que el perímetro se determina en un radio de 800 metros a partir
5 del equipamiento principal; mi pregunta es: ¿Qué se determina como equipamiento principal?

6 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Puede ser el
7 parque central, la iglesia o una escuela, es decir desde un punto más importante alrededor gira el
8 asentamiento, ese es el eje, ese es el punto central.

9 ALCALDESA: La referencia es equipamiento principal, pero, ¿cómo sabemos si es la escuela, es la iglesia o
10 es el parque?

11 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Es algo típico
12 de cada sector, donde la gente lo sabe de memoria donde es el centro.

13 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Quisiera saber actualmente hasta dónde tenemos el perímetro urbano
14 en la parte Este, porque me parece que ustedes tienen solamente hasta donde sale el bypass.

15 ALCALDESA: En la vía Quito llega hasta donde sale el bypass.

16 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Hablando del lado Oeste que es la vía que va a Pedro Vicente
17 Maldonado, el perímetro urbano está hasta la propiedad que compró el municipio, ahí no podríamos
18 declararle zona urbana porque estamos en conflicto con esta propiedad, siendo área municipal no
19 tendríamos ningún problema.

20 ALCALDESA: Yo ahí les pediría legislar para la particularidad, este caso surte ahora que nace de un
21 problema en el momento de levantar la información pero esto tiene un concepto técnico; en el
22 momento que se levantó la información no había el problema que se enfrenta ahora.

23 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Yo digo eso para que se tome en cuenta y no se vaya a declarar como
24 zona urbana, antes no se sabía pero ahora que ya estamos enterados debemos tratar de evitar eso. En el
25 lado Norte estamos dejando fuera del área urbana todo lo que debería haber infraestructuras de
26 empresas; ahí quisiera saber por qué le estamos dejando afuera si supuestamente ahí vamos a tener el
27 cementerio y a futuro se extenderá el pueblo para allá. El pueblo ha crecido siempre para el lado Este y
28 lado Oeste, en ese sentido si ponemos 800 metros para el lado Sur que es el peñón del río Blanco ahí no
29 funciona porque el límite es el peñón y en ese sentido estamos todos los centros poblados porque los
30 crecimiento de los pueblos están sobre la vía, por eso el radio de 800 metros no debe funcionar dentro
31 de los pueblos.

32 ALCALDESA: Les pido que no nos confundamos, porque en el artículo 23 dice Políticas Rurales y
33 específicamente en el artículo 24 habla del perímetro en los pueblos rurales y hasta que se realicen los
34 planes reguladores; el mapa que usted observa no contempla los 800 metros, ese es un perímetro

Dirección: Calle Marco Jaramillo

Teléfonos: 2 770 - 703 / 2 770 - 729 / 2 770 - 655 / Fax: 2 770 - 011 *Juntos por la transformación del Cantón...*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 definido. Además quiero recordarles que el objetivo de este plan regulador es consolidar la ciudad;
2 todos vemos que la tendencia de crecimiento de los pueblos siempre va a ser a lo largo de la vía, pero no
3 por eso nosotros podemos motivar el crecimiento, aun cuando el comportamiento sea así; nosotros
4 somos los responsables de proveer de servicios básicos y tenemos que las redes que vamos rescatando
5 ir optimizando y eso se hace logrando una consolidación de la ciudad, es decir nosotros tenemos que
6 motivar que la gente no siga expandiéndose sino siga llenando los vacíos.

7 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SÍNDICO DEL GADM:
8 Jurídicamente las leyes es para lo venidero, lo que se apruebe el día de hoy tiene efecto para el día de
9 mañana, es decir la ley no tiene retroactividad. Todos los temas jurídicos que en base a ordenanzas se
10 hayan tratado en resoluciones anteriores, la ley que les juzga es la que estuvo vigente a la fecha del acto
11 administrativo. No es conveniente el hecho de que se piense que el radio en los centros poblados se le
12 amplíe, porque es perjudicial, ya que al hacerle urbano el propietario tiene ciertas obligaciones como
13 hacer cerramientos y construir y si no lo hace estaría sujeto a una multa por solar no edificado que
14 equivale aproximadamente al 15% del avalúo catastral del inmueble; entonces eso va a perjudicar en
15 vez de beneficiar a las personas; mi criterio jurídico sería que si estamos hablando de un estudio que
16 tiene firma de responsabilidad, el estudio refleja lo que ellos han analizado para poder señalar lo que
17 están señalando, si ustedes como concededores del cantón quieren cambiar algo sería de hacerlo en
18 ciertos temas que tal vez estén muy errados.

19 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Yo entiendo que el artículo 24 y 40 que son del perímetro urbano de la
20 cabecera cantonal está delimitado por 14 puntos geo referenciados; al estar el cementerio en la parte
21 norte que es más allá del bypass, estaría en zona rural y si nos tocaría declarar de utilidad pública se
22 pagaría como área rural. En la Orense si tomamos como punto principal la casa comunal, existen muchos
23 lotes que son fraccionados que quedarían fuera y están pagando como zona rural en base al
24 equipamiento dado por el municipio. Yo pregunto si en caso de que nos toque comprar un pedazo de
25 terreno, en los centros poblados rurales, ¿nos tocaría pagar como área urbana?. En el caso de Pueblo
26 Nuevo, decir 800 metros en radio está abarcando el peñón del Rio Blanco, esa es mi preocupación y no
27 sé si ahí se puede especificar. De lo demás no discuto, en donde se pueda declarar área urbana está
28 bien, pero donde no se pueda tenemos que analizarle para luego no tener que pagar como área urbana
29 en caso de necesitar para construir.

30 ALCALDESA: No se olviden que esto es el Plan Regulador Urbano y con este artículo estamos
31 determinando el área urbana, específicamente en nuestra cabecera cantonal; en el artículo 24 dice: "la
32 Dirección de Planificación elaborará los planes reguladores de los centros poblados", hasta que eso pase
33 el punto de referencia será 800 metros, pero no estamos declarando área urbana, estamos tratando de
34 orientar la consolidación de los pueblos.

35 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Al plantear el
36 radio no estamos declarando, no estamos delimitando un perímetro urbano para nadie, simplemente
37 estamos dando una facilidad para poder administrar en determinados momentos y esto no implica
38 ninguna obligación en cuanto a dotación de servicios.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

1 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Quisiera que se agregue algo, para que evite la confusión que yo la
2 tengo y que podría tener la ciudadanía.

3 ALCALDESA: Lo que se debe es mejorar la redacción y precisar más para que quede claro en ese sentido.

4 CONCEJAL PABLO OROZCO: Un Plan Regulador hay que hacer con un estudio bien minucioso porque en
5 el territorio en que vivimos tenemos los esteros que nos limitan construir hasta bien adentro; también
6 sería importante establecer la limitación, hasta dónde puede llegar una urbanización porque de lo
7 contrario nos podemos apegar mucho al peñón y ahí son zonas de riesgo. También se debe hacer un
8 estudio en cuanto a la contaminación, a donde van a desembocar las aguas.

9 ALCALDESA: El Plan de Ordenamiento Territorial define respecto a las franjas de protección,
10 lamentablemente no se ha hecho cumplir, no hace falta ni hacer nuevas ordenanzas, lo que se necesita
11 es hacer cumplir.

12 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Tanto el artículo 23 cuanto el artículo 24, específicamente se refiere a
13 esa herramienta que necesita el municipio para poner algo de control en los centros poblados, ósea
14 independientemente de la ciudad; el artículo 40 especifica lo que es de San Miguel de los Bancos. En
15 reunión con el Ec. Rómulo Sánchez él pidió que se manejen los términos “agréguese” o “quítese”, ante
16 esto la propuesta sería que el tema del radio de 800 metros hasta que se realicen los estudios lo
17 sustituyamos y diga “el perímetro urbano se determina en un radio que determinará el Concejo”,
18 nosotros determinaremos el radio a través de nuestros técnicos previo al levantamiento de lo que es
19 actualmente el perímetro urbano y eso será lo que nos permitirá tener control sobre cada una de las
20 poblaciones y nos adaptaremos a la realidad de cada población porque no es la misma realidad.

21 ALCALDESA: No se olviden que esto surge de un análisis técnicos, es preciso definir ciertas
22 especificaciones, ahí nosotros nos estaríamos quedando nuevamente como antes sin una definición sino
23 más bien bajo la realidad. El señor concejal Flores ha hecho su propuesta, la que yo no la comparto tanto
24 porque considero que los técnicos por algo mencionan, la idea es que dentro de este mismo artículo se
25 puede aclarar que no estamos declarando zonas urbanas en los centros poblados rurales.

26 CONCEJAL SALUSTINO AJILA: En realidad si existía una confusión porque se hablaba de los 800 metros en
27 los centros poblados y eso era porque nosotros estamos queriendo hacer el cambio del cementerio y en
28 el momento que se dé eso, quizá tomemos un terreno que sea terreno urbano y tengamos que pagar
29 mucho dinero.

30 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SINDICO DEL GADM: El capítulo
31 segundo debemos estudiar en su integridad para poder entender. El artículo 24 está dando la facultad
32 para que la Dirección de Planificación a través de nuestros técnicos sea quien haga este plan regulador,
33 pero dice que hasta que realice se pone un perímetro de radio de 800 metros, es decir es provisional;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

- 1 también dice que los fraccionamientos de los suelos que están a la vía tienen que apegarse al Plan de
2 Ordenamiento Territorial.
- 3 ALCALDESA: Me gustaría que en la parte de la reglamentación volviéramos hacer hincapié o redundemos
4 un poco más de lo que sabemos que está recogiendo el numeral 1, 2 y 3 del artículo 24.
- 5 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En el artículo 39 que dice la conformación del equipo técnico y en el
6 artículo 78 que habla de los treinta metros de la OCP, no sé cuál sería la sugerencia de los compañeros
7 Concejales.
- 8 ALCALDESA: Arquitecto Pinto, ante la pregunta que realizó a su debido momento el señor concejal
9 Patricio Flores, quisiera que se explique que constituye la Dirección de Planificación; él preguntaba si es
10 necesario que se contrate más personal solamente para el Plan Regulador o la Dirección de Planificación
11 es la que está dentro de la conformación de este equipo multidisciplinario.
- 12 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Tanto el Plan
13 de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como el Plan Regulador Urbano indica la obligación de la
14 municipalidad de conformar un equipo multidisciplinario para hacer un seguimiento.
- 15 ALCALDESA: Pasemos al siguiente artículo, por favor señor secretario de lectura al artículo 78.
- 16 SECRETARIO GENERAL: *Art. 78.- Área de Protección Especial.- Se acatará un derecho de vía para el OCP*
17 *de 30,00 m. de ancho, con una distancia de 15,00 m. a cada lado del eje del ducto en toda la ruta,*
18 *conforme el Acuerdo Ministerial No163 del Ministerio de Energía y Minas de junio 26 del 2001.*
- 19 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Tengo entendido que OCP tiene escrituras de las áreas donde ellos han
20 pasado, en unas partes tienen 15, en otras 20 y hasta 30 por lado; los propietarios son indemnizados por
21 el OCP, en ese caso yo no sé qué tenemos que ver en eso, nosotros no tenemos que poner 15 o 20
22 metros porque puede haber un conflicto.
- 23 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Estamos haciéndonos cargo de algo que está muy distante de aquí, en
24 Pedro Vicente por la ciudad va el OCP, en cambio aquí está totalmente distante, en conclusión esto a la
25 ordenanza ni le quita ni le da más pero si existe la propuesta le quitamos o le dejamos.
- 26 ALCALDESA: Está a su consideración si lo quitamos o le dejamos.
- 27 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Al existir un documento que respalde como en este caso el Acuerdo
28 Ministerial N° 163 del Ministerio de Energía y Minas de junio 26 del 2001; para mí forma de ver sería de
29 dejarle ahí.
- 30 ALCALDESA: Estando de acuerdo los señores concejales, por favor señor secretario sírvase dar lectura al
31 artículo 82.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 SECRETARIO GENERAL: *Artículo 82.- Diseño de lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las*
2 *vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la*
3 *superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del*
4 *10,00% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15,00% de la totalidad de los lotes*
5 *proyectados en urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50,00% de los*
6 *lotes. En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que*
7 *permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo. En caso de sucesión o donación de padres a*
8 *hijos, se aplicará la tolerancia del 10,00% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de*
9 *lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el*
10 *ancho total de la vía o pasaje. Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación*
11 *será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo*
12 *de la Dirección de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o*
13 *superiores al 50,00 o 27° de la pendiente.*

14 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: En el Plan
15 Regulator se incluye toda la ciudad que está dentro del perímetro urbano, está valorada dependiendo
16 de las actividades que se desarrollan como actividad principal, la actividad que más se destaca es la
17 comercial, hacia atrás son las lotizaciones y ahí la actividad principal es residencial, de acuerdo a eso se
18 determina la zonificación, es decir la zonificación se determina por las formas de ocupación del suelo, en
19 cada lote en qué espacios debe construir, qué retiros dejar y qué altura máxima construir.

20 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: ¿Esto es para construcciones nuevas?

21 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Si, solo es para
22 construcciones nuevas.

23 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Y si hay en alguna ladera, ¿cómo se va hacer?

24 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Ahí vienen las
25 franjas de protección.

26 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Quisiera que se considere que si tengo mi terreno en 27° si puedo hacer
27 terrazas.

28 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: La norma lo
29 dice de manera preventiva para asegurar las condiciones de vida de la gente, obviamente fuera de las
30 normas, la técnica y la ingeniería pueden hacer muchas cosas. Si el interesado en construir tiene un
31 terreno que sobrepasa ésta pendiente, simplemente podría justificarlo con un debido planteamiento
32 estructural, con ingeniería específica, con la construcción de terrazas; él tendría que presentar planos
33 arquitectónicos y planos estructurales que garantice que no va haber ningún riesgo.

34 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Mi propuesta es que en esos terrenos se construya terrazas y eso tiene
35 que estar dirigido por un técnico o ingeniero de la Dirección de Planificación, quien debe dar el aval para
36 la construcción.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

- 1 ALCALDESA: Yo soy amiga de seguir procesos, de respetar mucho la técnica, las normas, pero también no
2 podemos alejarnos de nuestra realidad territorial que tiene un suelo bastante irregular. Si la gente
3 construye bajo su propia cuenta y riesgo, y si hoy queremos como municipio entrar a regular, no
4 podemos irnos al otro extremo en donde es a raja tabla, creo que tenemos que asumir un poco de riesgo
5 y responsabilidad también. Si queremos abrir la posibilidad de construir en esos terrenos, hay que dejar
6 especificado que si quiere construir ahí tiene que hacerlo bajo las especificaciones que se planteen.
- 7 CONCEJAL PATRICIO FLORES: No estamos hablando de una construcción sino de diseño de lotes,
8 específicamente qué lotes acepta y qué lotes no acepta el municipio. En referencia a lo que dice: *“en*
9 *caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el*
10 *frente de todos los lotes”*, y por citar un ejemplo mi pregunta es qué pasa si un padre deja un lote de
11 terreno de 50 metros de frente a sus 10 hijos, en los que a cada uno le tocaría 5 metros.
- 12 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Cuando la
13 superficie no da para tantos herederos, ahí tendrían que optar por la declaratoria de propiedad
14 horizontal.
- 15 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En relación a esto también me preocupa el artículo 79.
- 16 CONCEJAL PABLO OROZCO: Respecto a las terrazas, Dios no quiera se vaya una loza de esas, por más
17 estudio que se haga, puede haber problemas si está muy pendiente y se va una loza de esas; hay que
18 poner límites para que no se apeguen a los barrancos. Sobre el tema de los 180 metros es verdad lo que
19 dice el compañero Patricio Flores porque si existen esos casos y debemos contemplar eso.
- 20 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: La primera
21 exigencia que está aquí es que los lotes tendrán que tener un trazado perpendicular a la vía, segunda
22 exigencia: los lotes deberán tener 200 metro cuadrados de superficie, sin embargo puede tener
23 tolerancia de + - 10% , quiere decir que yo como urbanizador puedo plantear lotes no de 200 sino de 180
24 o sino de 220 porque la tolerancia es de + - el 10%. En el caso de las herencias también acepta una
25 flexibilidad.
- 26 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Si en una lotización se han planificado lotes de 200 m² y si al final de la
27 lotización le sobra un lote de 180 m² eso es tolerante y lo vamos aceptar, pero si existe un lote de 150
28 m² ya no se puede aceptar.
- 29 CONCEJAL PATRICIO FLORES: En la parte final de artículo dice: *“No se aceptarán lotes en terrenos cuyas*
30 *pendientes sean iguales o superiores al 50% o 27° de la pendiente”*, prácticamente esto es para
31 lotizadores, mi propuesta es quitarle el término iguales y que quede específicamente superiores a 50%.
- 32 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: El 50% significa
33 que si tiene un lote de 10 metros con una pendiente de 5 metros de altura, si ponemos superiores al
34 50% quiere decir que esto aceptamos y eso es peligroso.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

- 1 CONCEJAL PATRICIO GONZALEZ: La pendiente va en término a la longitud del predio, depende de la
2 longitud del lote, si es 20, 30 o 40 ya no es la misma pendiente.
- 3 ALCALDESA: En vista de los cálculos técnicos dejamos como está y pasamos al siguiente artículo.
- 4 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Respecto al Art. 79 que dice: *“Previsión obligatoria de áreas verdes y de
5 equipamiento comunal”*; por experiencia se ha visto que los lotizadores dejan las áreas comunales en las
6 quebradas, pero este artículo 79 está aclarando totalmente las áreas verdes y dice: *“Las áreas de
7 protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de
8 equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la
9 zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5. En caso de que las áreas verdes y las
10 de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes hasta el 20%, el propietario garantizará la
11 entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos”*. Mi pregunta es: ¿si en los
12 casos con pendientes de 20% el lotizador debe comprometerse a hacer terrazas?
- 13 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Si da esa opción
14 para que el área comunal sea aprovechable.
- 15 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Dice: *“Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y
16 equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas”*.
17 He topado este punto porque en la cabecera cantonal hay lotes como el de una señora que tiene el hijo
18 minusválido y no le quieren dejar entrada, pero con esta ordenanza se estaría regulando el acceso a las
19 áreas verdes. También dice: *“Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios
20 comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento”*. Además
21 el artículo 81, tercer párrafo dice: *“Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por el GAD
22 Municipal, ni destinadas a otro fin que no sea aquel para el que fue destinado y aprobado de
23 conformidad con el art. 424 del COOTAD; ni podrán cambiarse de uso en concordancia con el artículo 376
24 de la Constitución”*; mi pregunta es si el caso de San Bernabé donde se han hecho cuatro lotes en el área
25 del mercado, ¿eso entra en este artículo?
- 26 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Al momento que se acepta esa lotización, en lo referente a esa área verde
27 que corresponde por mandato de ley, ya se resuelve para qué será destinada a futuro esa área, por eso
28 dice: *“...ni destinadas a otro fin que no sea aquel para el que fue destinado y aprobado de conformidad
29 con el art. 424 del COOTAD...”*, es decir en ese momento que reciben es ahí donde debe quedar escrito
30 para qué va a ser destinado en el futuro esa área, sin ir en contra ni de lo que establece el COOTAD ni de
31 lo que dice el artículo 376 de la Constitución.
- 32 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En lotizaciones las áreas verdes o áreas comunales pasan a ser áreas del
33 municipio, por ejemplo en San Bernabé está considerada un área para mercado, si el municipio desea
34 hacer otro equipamiento que no sea el mercado, ¿cómo sería el trámite para poder utilizar esa área que
35 en principio fue destinada para mercado?
- 36 ALCALDESA: Como pasan a formar parte del municipio, será el municipio quien determine para qué.
- 37
38 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SÍNDICO DEL GADM: El punto
39 que se está tratando tiene concordancia con el artículo 424 del COOTAD que habla sobre el porcentaje



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 de área verde, comunal y vías, que en el tercer inciso dice: *“En las áreas consolidadas los bienes de*
2 *dominio y uso público destinadas a áreas verdes y comunales podrán ser cambiadas de categoría*
3 *exclusivamente a favor de las instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad,*
4 *educación y salud, de conformidad con los casos y o porcentajes que establezca en su normativa el*
5 *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal”*; es decir las áreas verdes puede ser cambiado para lo
6 que requiera.

7 ALCALDESA: Mi pregunta es, porqué dentro del artículo 81, inciso 3, dice: *“Estas áreas no podrán ser*
8 *vendidas ni permutadas por el GAD Municipal, ni destinadas a otro fin que no sea aquel para el que fue*
9 *destinado y aprobado de conformidad con el art. 424 del COOTAD; ni podrán cambiarse de uso en*
10 *concordancia con el artículo 376 de la Constitución”*.

11
12 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SÍNDICO DEL GADM: De
13 acuerdo al orden jerárquico, toda norma que va en contra de la constitución y un código orgánico es
14 nulo.

15 ALCALDESA: Por favor señor secretario de lectura al artículo 376 de la Constitución.

16
17 SECRETARIO GENERAL: Artículo 376: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la*
18 *conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el*
19 *desarrollo futuro de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas*
20 *especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público*
21 *a privado”*.

22 ALCALDESA: Eso dice el artículo 376 de la Constitución, el mismo que guarda relación con el artículo 424,
23 respecto al destino de las áreas comunales. Señores concejales, sería bueno que ustedes consideren
24 agregar dentro del inciso tercero de conformidad con el COOTAD el artículo 424.

25 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Estas lotizaciones son privadas, donde debe cumplir dejando el 15 o
26 20% de espacios para servicios de áreas comunales; mi pregunta es: ¿Ellos tienen que decir qué se va
27 hacer en esas áreas comunales o la municipalidad ve lo que se va hacer ahí?

28 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: la norma es
29 para todo tipo de lotizaciones, en el caso de lotizaciones privadas uno de los requisitos es que entreguen
30 los planos y el diseño de las áreas comunales, es decir ya tiene que ir diseñado el parque, casa comunal,
31 etc.

32 ALCALDESA: Aclaradas las inquietudes, queda aprobado el artículo aumentando de conformidad con el
33 artículo 424 del COOTAD, ¿están de acuerdo señores concejales?; estando de acuerdo pasamos al
34 análisis del artículo 90, por favor señor secretario proceda a dar lectura.

35 SECRETARIO GENERAL: Artículo 90: *“Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo.- En los casos de*
36 *subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por*
37 *causa de muerte o partición judicial, se mantendrá el tamaño del lote mínimo establecido en la*
38 *reglamentación vigente para el sector. En los casos que contengan lotes que no cumplan con el área*
39 *mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de*
40 *alícuotas”*.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

- 1 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Creo que eso está claro, cuando no se puede subdividir, prácticamente se
2 va por propiedad horizontal.
- 3 ALCALDESA: Entonces le dejamos como está y pasamos al siguiente artículo que es el 117, por favor
4 señor secretario proceda a dar lectura al artículo.
- 5 SECRETARIO GENERAL: Artículo 117: *“Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad
6 horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que
7 alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo
8 a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados
9 individualmente. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales u otros proyectos ubicados en las
10 áreas urbanas de la ciudad, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente
11 o planificada. El lote máximo para implantar los conjuntos será de 25.000,00 m2. En suelo urbanizable se
12 sujetará a la zonificación del sector”.*
- 13 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Por ejemplo
14 aquí entra una casa de tres pisos que tiene seis departamentos que estén debidamente delimitados, por
15 lo tanto pueden ser susceptibles de compra venta independientemente.
- 16 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Este tema ya analizamos y manifestamos que es una herramienta necesaria
17 que no existía pero actualmente se va haciendo urgentemente necesario, por lo tanto sugiero que
18 avancemos.
- 19 ALCALDESA: Por favor señor secretario, pasamos al artículo 131.
- 20 SECRETARIO GENERAL: Art. 131: *“Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas,
21 compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o
22 contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no
23 autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen
24 filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el
25 peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos
26 fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., se deberá presentar en
27 todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de
28 pérdida de fluido. Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de
29 efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras
30 Públicas, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda
31 sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen
32 riesgo para la calidad de las aguas subterráneas”.*
- 33 CONCEJAL PATRICIO FLORES: En el primer inciso dice: *“...Quedan prohibidas las extracciones de aguas
34 subterráneas no autorizadas por los organismos competentes...”*; estando bien claros que esta
35 herramienta no tiene que ver con el campo, prácticamente ésta prohibición no iría para ellos, pero
36 existe un inconveniente porque el reclamo que hace la ciudadanía, por citar un ejemplo específicamente
37 hablemos de San Pedro, que son poblaciones dependientes de que el municipio les facilite el agua, ahí
38 me decían que les han dado una agenda pero no están cumpliendo, entonces frente a la escuela estaban
39 comenzando a cavar un pozo de agua, ellos si corren el riesgo de caer en esta prohibición de hacer el
40 agua, porque ellos en base al artículo 24 van a estar bajo la tutela del municipio ya que esas van a estar
41 bajo el control del municipio; por ese motivo sería bueno analizar esta parte donde dice: *“Quedan*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 *prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes*”, me
2 preocupa por los centros poblados ya que a los finqueros no les llega esta prohibición.

3 ALCALDESA: Los horarios van en función de la disponibilidad del líquido vital, pero en septiembre vemos
4 que se acentúa un poco más el tema de verano y ese es uno de los inconvenientes para cumplir
5 estrictamente esa agenda; hace ocho días que estuvimos en San Bernabé, nos reunimos también con
6 San Pedro, ahí estaban contentos de esta nueva organización en el tema de abastecimiento de agua y si
7 esto ha variado voy a dar el seguimiento para ver que es lo que pasa. Por otra parte, lo que dice
8 *“Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos*
9 *competentes”*, eso no quiere decir que no hagan, pueden hacerlo pero deben estar debidamente
10 autorizados, eso es un tema hasta de control sanitario y salubridad, por los problemas de salud que son
11 graves y hay que tener ciertas medidas de control.

12 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SÍNDICO DEL GADM: Nosotros
13 en un plan regulador no podemos poner condiciones sobre captaciones y concesiones de agua porque
14 eso es competencia exclusiva de la Secretaría Nacional del Agua a través de la Ley de Recursos Hídricos,
15 ellos son los que ponen los parámetros y las condiciones para las concesiones, aquí no se les está
16 prohibiendo, lo que se les está pidiendo es que se sujete a los que tienen las competencias.

17 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Se dio un caso en Puerto Quito que el agua estaba contaminada con
18 residuos de heces fecales, producto de que a lado de donde ellos captaban el agua había pozos sépticos;
19 ante ello, lo que estamos ahora tratando si estaría bien porque no se daría lugar a que en cualquier sitio
20 se haga pozos de agua; para mí está bienvenido este artículo.

21 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Como decía el doctor y si ya existe una norma superior, yo propongo que
22 retiremos esa parte que dice *“Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas*
23 *por los organismos competentes”*, porque el resto si está bien.

24 ALCALDESA: Yo siempre digo, lo que redundo no hace daño, aquí no le veo compromiso para nosotros
25 porque lo que estamos diciendo es que tengan las debidas autorizaciones.

26 CONCEJAL PABLO OROZCO: Referente al problema de las aguas contaminadas que hablaba el
27 compañero Vicealcalde, en Mindo también existe el problema que estamos tomando el agua así ya que
28 en la parte de arriba existen pozos sépticos que bajan al río y más abajo se coge el agua.

29 ALCALDESA: Le comento que uno de los requerimientos principales para la entrega de los créditos que
30 recibimos por parte del Banco del Estado, ha constituido una serie de exámenes, procesos,
31 licenciamientos, es ahí donde se revisa este problema y afortunadamente el agua que consume el
32 cantón San Miguel de los Bancos es una de las aguas más sanas, comparado con Pedro Vicente y Puerto
33 Quito que si tienen un nivel de contaminación mayor, aun cuando tienen mejor tratamiento del agua. En
34 San Miguel de los Bancos se realizaron controles de la calidad del agua y si salieron muy bien; en el caso
35 de Mindo todavía no tenemos resultados y si existiera, el objetivo es corregir con el proyecto de
36 alcantarillado que es para Mindo. Regresando al punto, en lo que a mí respecta si quisiera que lo
37 mantengamos ya que si es importante dejarlo por escrito, porque aquí claramente está dicho que no
38 somos nosotros, sino los organismos competentes y si en algún momento nos trasladan la competencia
39 igual vamos a ser como organismo competente.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Al hablar de Plan Regulador Urbano y como nada tienen que ver eso con
2 los compañeros campesinos, yo de mi parte solicito que avancemos.

3 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Yo creo que sí debería constar porque por ejemplo en el recorrido que
4 hicimos en el río Saguambi prácticamente la captación está bajo el nivel de toda la parte de
5 infraestructura que tienen turismo y creo que a los organismos competentes en base de esto podríamos
6 pedir que hagan cumplir y haya otra infraestructura para descontaminar, porque no solamente los
7 organismos de Estado o municipios tendrían que invertir mientras que ellos no tiene la
8 corresponsabilidad. En Mindo el hecho de ser una parte baja, tiene que haber descontaminación de
9 aguas porque todo va ahí.

10 ALCALDESA: Estamos mejorando el tratamiento del agua, esto es un proceso a largo plazo. Pasamos al
11 artículo 142 por favor señor secretario.

12 SECRETARIO GENERAL: Artículo 142: *“Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la*
13 *autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de*
14 *empleo directo en la industria de la construcción presentará la siguiente documentación: a) Solicitud*
15 *dirigida a la Alcaldesa, con ubicación en hoja cartográfica en Escala. 1:25.000 o 1:50.000; b) Pago del*
16 *impuesto predial actualizado; c) Memoria técnica explicativa con el alcance de las actividades a*
17 *desarrollar, determinando las excavaciones o terraplenes previstos incluyendo los perfiles*
18 *correspondientes, así como, el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción en las*
19 *etapas de explotación consideradas; d) Si el predio en el que se va a realizar la explotación, no fuera de*
20 *propiedad del solicitante, se presentará la autorización expresa del propietario, otorgada mediante*
21 *escritura pública”.*

22 ALCALDESA: Solicito se agregue en el artículo 142, literal a): “Alcalde o Alcaldesa”.

23 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Nosotros estamos tratando el *“Proyecto de ordenanza para regular,*
24 *autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los*
25 *ríos, lagos y canteras existentes en la jurisdicción del Cantón San Miguel de los Bancos”;* y aquí también
26 habla de una petición al Alcalde o Alcaldesa de varios documentos que está en contradicción con esto.

27 ALCALDESA: Señor Director Jurídico: ¿en dónde debería constar que se deberá observar la normativa
28 municipal interna?

29 CON VOZ INFORMATIVA: DR. MAURICIO CALAHORRANO, PROCURADOR SÍNDICO DEL GADM: Es
30 preferible que el Plan Regulador se sujete a la norma que está ahora en proyecto, ya que va a ser una
31 ordenanza y una ordenanza está sobre el Plan Regulador.

32 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Esta sección décima, nos habla de canteras y siendo realistas aquí no hay
33 canteras en la ciudad, porque en el artículo 140 dice: *Es atribución del GAD Municipal otorgar el permiso*
34 *de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro del perímetro urbano”,* dice dentro del
35 perímetro urbano y eso no existe en la realidad nuestra.

36 CON VOZ INFORMATIVA: SECRETARIO GENERAL: En base al planteamiento jurídico que hace el Dr.
37 Mauricio Calahorrano, sería de aumentar el literal e) que diga: y todos aquellos requisitos exigidos en la
38 ordenanza de la materia.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

- 1 ALCALDIA: Además en el artículo 140, inciso segundo se vuelve a mencionar solo Alcalde y eso me lleva a
2 solicitar que en todo se mencione “Alcalde o Alcaldesa” en respeto a la norma constitutiva de equidad
3 de género. Una vez que ustedes han aceptado, pasamos al artículo 485.
- 4 SECRETARIO GENERAL: Artículo 485: *“Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican por su
5 capacidad en: a) Locales con capacidad superior o igual a 1.000 usuarios; b) Locales con capacidad entre
6 500 y 999 usuarios; c) Locales con capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios; d) Locales con
7 capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios; e) Locales con capacidad hasta 50 usuarios”.*
- 8 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Es cierto que debemos prepararnos para el futuro pero también es cierto
9 que debemos ajustarnos a la realidad y un local superior a los 1000 usuarios, el único es el Coliseo
10 Municipal; es decir hablamos de algo grande y por eso lo dije en algún momento y me ratifico que de
11 pronto esta ordenanza acoge realidades de ciudades grandes pero la realidad nuestra no lo es; cierto es
12 que vamos a crecer y hemos crecido pero también nosotros en el artículo 6 tenemos que cada dos años
13 hacemos reformas, entonces conforme vayamos creciendo iremos apegándonos a la realidad. Más
14 adelante vamos a encontrar el 494 el tema de cuatro ascensores, yo respeto el criterio de cada uno y
15 aquí se decide lo que la mayoría diga más allá de lo que uno o dos piensen; mi propuesta es que nos
16 acerquemos más a la realidad.
- 17 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En base a la pregunta que le hicimos al consultor, él nos explicaba que
18 prácticamente la ordenanza era hasta el artículo 243 y partir de título quinto eran normas y regulaciones
19 a nivel de código de construcción, entonces esto es como una información para nosotros como
20 concejales de todo lo que comprende las normas de construcción, como escalinatas, gradas, centros de
21 diversión, anchos de vías, etc. Yo entiendo que a partir de estos artículos son normas de construcción
22 arquitectónica que ya están dados códigos de construcción y comenzar a analizar para mí ya no sería
23 factible, lo dejaría como está.
- 24 ALCALDESA: Señores concejales les pregunto a ustedes: ¿le dejamos cómo está?. Al estar de acuerdo,
25 pasamos al siguiente artículo por favor.
- 26 SECRETARIO GENERAL: Definiciones específicas.- *El Ministerio de Turismo determina varios tipos de
27 establecimientos, que deben cumplir normativas propias de su jerarquía: a) Establecimientos Hoteleros; y
28 b) Establecimientos extra-hoteleros.*
- 29 ALCALDESA: Por favor arquitecto en la parte técnica la aclaración.
- 30 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: Estas son
31 normas quien sabe inclusive hasta nivel mundial, por otro lado nadie quita que vengan a poner un
32 shopping aquí, entonces como regulamos y administramos si no tenemos esto, se debe tener tanto para
33 presente como para futuro. Igualmente para los establecimientos hoteleros hay la clasificación para la
34 realidad actual así como para el futuro.
- 35 ALCALDESA: Aquí tenemos que especificar que son especificaciones técnicas necesarias, por eso señores
36 concejales en el anterior decidieron dejar como estaba. Ahora estamos en el artículo 490 que habla de
37 las definiciones específicas, lo único que hace es determinar si es hotel, residencia, apartamento, hostel,
38 pensión, hostería, motel u otro tipo de establecimiento extra hotelero; en función de eso el Ministerio
39 de turismo también emite una calificación, los permisos correspondientes y los respectivos pagos que se



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 generan a través de esta cartera de Estado. Sin existir observaciones al artículo, por favor señor
2 secretario pasamos al artículo 494.

3 SECRETARIO GENERAL: *Artículo 494: "El número de elevadores se relaciona con la categoría del*
4 *establecimiento: En hoteles de más de 200 habitaciones, debe haber cuatro ascensores; en los de más de*
5 *100 habitaciones, dos ascensores".*

6
7 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Con la veña de los compañeros concejales, quiero pedir que a partir del
8 artículo 244, los artículos que están en observación, es decir el 485, 490, 494 y 609 ya que es una
9 regulación a nivel nacional y son estos que les da un instrumento a la Dirección de Planificación y a
10 nosotros para dar un mensaje claro que estamos sometidos a un código de construcción y de normas
11 urbanísticas, mal haríamos en estar analizando esto que ya está regulado a nivel nacional.

12 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Comprendo lo que dice el compañero de que esto tiene que ver con una
13 normativa a nivel país, pero si vamos a nuestra realidad en San Miguel de los Bancos, ¿cuál es el hotel de
14 primera, segunda, tercera y cuarta clase?. Una vez que esté aprobada esta ordenanza, todos los artículos
15 tienen que ser cumplidos y no es que ya se les ha a obligar a los hoteles que deben sujetarse a eso pero
16 si paulatinamente tendrán que irse acondicionando y lo más llamativo es el número de ascensores.

17 ALCALDESA: Yo sé que no es la realidad de hoy, es verdad que ahora no necesitamos pero lo que
18 redundante no hace daño y es mejor que quede para que los funcionarios no pidan cualquier requerimiento
19 que no responda a la norma.

20 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: La
21 categorización es del Ministerio de Turismo y además lo que se está poniendo aquí en el Plan Regulador
22 no solamente va a servir para aprobación de proyectos de construcción, sino también para otros fines,
23 por ejemplo para Comisaría, para cobros de patentes, para catastros, es decir es para muchos fines el
24 objetivo del Plan Regulador.

25 ALCALDESA: Señor concejal Flores le agradezco por sus aportes así como el de todos siempre son
26 tratando de mirar la realidad del territorio y eso es bueno, pero también es muy bueno proyectarse a
27 futuro y si la norma regula para lo que estamos y para lo que viene, son normas que nos garantizan a
28 nosotros que vamos protegiendo el desarrollo de los pueblos en un real ordenamiento territorial.
29 Señores concejales está a su consideración las observaciones, hemos concluido el análisis.

30 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Yo no acepto si no encajamos a la realidad, por ejemplo en la disposición
31 general segunda dice que los prostíbulos tienen que estar a dos kilómetros de distancia y en Mindo a un
32 kilómetro, si esa es la norma nacional y si la norma local tienen que acogerse, prácticamente podrán
33 ponerse más cerquita; una vez aprobada esta ordenanza cualquier persona tiene opción para poner un
34 prostíbulo más acá del kilómetro 90.

35 ALCALDESA: Estos sitios donde quiera que los pongamos es un problema, yo siempre digo que esos
36 casos problemas es mejor tratar de regularlos, existen personas que lo ven bien y otras que no, ahí cada
37 quien asume como lo quiere ver; lo cierto es que no vayamos a la exageración. Tengo entendido que
38 esto también responde a una norma técnica y requerimiento de la cartera de Estado de salud y eso será
39 también normado como corresponda.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: Yo elevo a MOCIÓN para que se apruebe esta ordenanza en segundo
2 debate.

3 CONCEJAL SALUSTINO AJILA: En el segundo inciso del artículo 103 dice: *“El plazo para construir los*
4 *cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La*
5 *Dirección de Planificación se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su*
6 *construcción”*; mi pregunta es: ¿qué tipo de cerramiento es?

7 CON VOZ INFORMATIVA: ARQ. BYRON PINTO, DISEÑADOR Y PROGRAMADOR DE OBRAS: No se
8 especifica el tipo de cerramiento.

9 CONCEJAL SALUSTINO AJILA: Yo apoyo la moción.

10 ALCALDESA: Sin existir otra moción, por favor señor secretario pase a tomar votación.

11 SECRETARIO GENERAL: Procedo a tomar votación al Concejo Municipal por la aprobación del quinto
12 punto del orden del día: Conocimiento y aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de
13 ordenanza de aprobación del Plan Regulador Urbano de San Miguel de los Bancos; conforme moción
14 presentada por el señor Concejal Patricio González, acogiendo las observaciones planteadas y apoyada
15 por el señor concejal Salustino Ajila.

16 **SOMETIDO A VOTACIÓN:**

17 Señor
18 Concejal Salustino Ajila A favor.

19 Señor
20 Concejal Patricio Flores Luego de esta amplia discusión, mi voto es a favor.

21 Señor
22 Concejal Patricio González A favor.

23 Señor
24 Concejal José Montenegro Con todas las observaciones que hemos hecho, mi voto es a
25 favor.

26 Señor
27 Concejal Pablo Orozco A favor.

28 Señora Alcaldesa
29 Ing. Sulema Pizarro Nuestro objetivo es mirar un cantón floreciente, progresista, con
30 desarrollo, con organización y con planificación, a mí me
31 satisface que ustedes se hayan tomado todo el tiempo necesario
32 para analizar todos los artículos y esto en una proyección de lo
33 más saludable para todos; también quiero decir que han sido



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
PICHINCHA - ECUADOR

1 recogidas cada una de las realidades presentes y futuras que
2 pudiera tener nuestro cantón, lo importante que es tener una
3 herramienta como esta para que nuestros técnicos tengan la
4 obligación y el compromiso de cumplir y hacer cumplir; de esta
5 manera por este cantón que tanto amamos, mi voto es a favor.
6

7 SECRETARIO GENERAL: Señora Alcaldesa proclamo resultados, existen seis votos a favor de aprobación
8 del quinto punto del orden del día, conforme moción presentada por el señor concejal Patricio González.

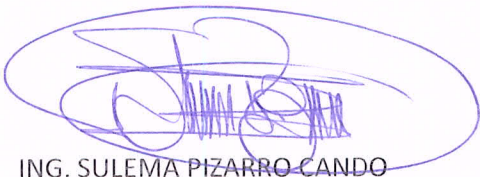
9 **RESOLUCIÓN: EL CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE EL**
10 **PLAN REGULADOR URBANO DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.**

11 **ALCALDESA:** Siguiendo punto del orden del día por favor.

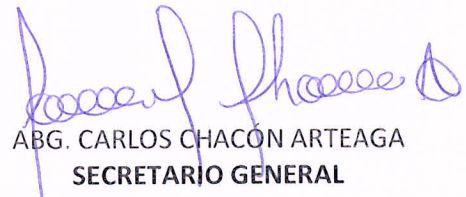
12 **SECRETARIO: 6to. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: CLAUSURA DE LA SESIÓN POR LA SEÑORA ALCALDESA**

13 **ALCALDESA:** Agradeciéndoles una vez más por sus aportes y cumplimiento en el desarrollo de sus
14 funciones, doy por clausurada la sesión del día de hoy.

15 **SECRETARIO: RAZÓN DE CLAUSURA.-** Una vez analizados y resueltos todos los puntos del orden del día,
16 se dio por terminada la sesión, siendo las once horas con veinte y siete minutos.

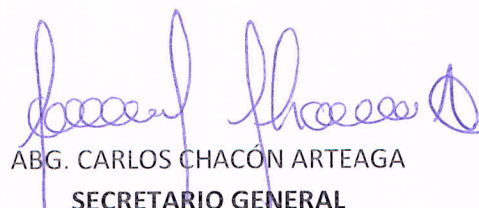
17
18
19
20 

21 **ING. SULEMA PIZARRO-CANDO**
ALCALDESA

22
23
24
25
26
27 

28 **ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA**
SECRETARIO GENERAL

29 **RAZÓN DE APROBACIÓN:** Esta acta fue aprobada por el Concejo Municipal, en Sesión extraordinaria N°
40-SG, de fecha 17 de diciembre del 2015. Lo certifico.

30
31
32
33
34
35
36
37
38
39 
40 **ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA**
SECRETARIO GENERAL