



ORDENANZA No 008-ALC-GADMSMB-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que; *Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias, cantones, tendrán las facultades legislativas en el ámbito de su competencia y jurisdicciones territoriales, (...)*";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República establece como obligaciones de Estado en todos sus niveles de gobierno el garantizar el acceso al hábitat y a la vivienda digna y, el de elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad, interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgo;

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

Que, el literal c) del artículo 84 Código Orgánico de Organización Descentralización, prevé como función del Gobierno Descentralizado Municipal y Metropolitano la de ejercer el régimen de uso del suelo urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes áreas comunales;

Que, los literales a) v) del artículo 87 del Código Orgánico en mención establece: *a) Ejercer la facultad normativa las materias competencia del gobierno descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio Distrito Metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.*

Que, el art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.





PICHINCHA - ECUADOR

Que el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la superficie mínima de los predios atendiendo las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el Art. 424 del mismo cuerpo legal, señala "Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público...'

Que, el art. 86 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos expedirán ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social"

Que, Mediante escritura pública celebrada ante doctor Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo Quito, el ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, e inscrita en el registro de la propiedad el veintitrés Junio mismo año, los cónyuges JOSÉ ENRIQUE PONCE CARBO y ELSA FABIOLA ROMÁN de PONCE, adquirieron inmueble ubicado en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos Provincia de Pichincha, por compra cónyuges Francisco Javier Mena Iturralde y María del Carmen Checa de Mena Mena, y cuyos linderos son los siguientes: Por NORTE.- con el río Canchupí; Por el SUR, con el río Mindo; ORIENTE, con predio señora Carlota Jaramillo de Garzón; y, OCCIDENTE,, lote terreno de terreno denominado el Vergel, que el Colegio Técnico Ecuador vendió a los cónyuges ENRIQUE PONCE CARBO y ELSA FABIOLA GONZÁLEZ PONCE. La superficie total de este bien denominado EL OASIS es de once hectáreas, con clave catastral No. 1707515141008264000.

Que, Mediante escritura pública celebrada ante doctor Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo Quito, el trece de octubre de mil novecientos ochenta y ocho e inscrita en el registro de la Propiedad el cinco de noviembre del mismo año, los





PICHINCHA - ECUADOR

cónyuges JOSÉ ENRIQUE PONCE CARBO y ELSA FABIOLA ROMÁN de PONCE, adquirieron inmueble ubicado en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos Provincia de Pichincha, por compra al colegio técnico Ecuador de Mindo de la Congregación de la Providencia y de la Inmaculada Concepción a través de su superiora Sor Gladys María Dueñas Santos y cuyos linderos son los siguientes: Por NORTE.- con el río Canchupí; Por el SUR, con el río Mindo; ESTE,- propiedad del señor Alfredo Garzón Thomas; y OESTE.- con los ríos Mindo y Canchupí. La Superficie total de este inmueble denominado EL VERGEL es de cuatro hectáreas, con clave catastral No. 1707515141008266000.

Que, mediante Posesión efectiva otorgada el once de enero del dos mil dieciséis, ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Quito, Doctor Santiago Guerrón Ayala, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes sucesorios del causante José Enrique Ponce Carbo, en favor de su hijo Enrique Ponce de León Román y dejando a salvo los derechos de su esposa la señora Elsa Fabiola Román Gonzalez, cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales respecto a los dos terrenos antes detallados denominados EL OASIS y EL VERGEL de once y cuatro hectáreas respectivamente con claves catastrales EL OASIS: 1707515141008264000 y EL VERGEL: 1707515141008266000.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide:

LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACION DEL CONJUNTO DENOMINADO PUEBLO ENCANTADO ILLARY

Art. 1.- DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACION. – Establecer la normativa para la aprobación de la planimetría con sus linderos y coordenadas georreferenciadas, aprobación de planos, constitución de lotes enajenables y de lotes destinados como equipamientos y la realización de las obras de infraestructura para el complejo edificado denominado PUEBLO ENCANTADO ILLARY, determinando de manera estratégica del uso, ocupación y gestión del suelo en general, así como el procedimiento abreviado específico y expedito que incluye el otorgamiento de escrituras públicas de propiedad y los permisos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad.

Autorizar la ejecución del proyecto denominado PUEBLO ENCANTADO ILLARY en el lote de terreno de propiedad del Señor Enrique Ponce de León Román que se encuentra ubicado en los terrenos anteriormente conocidos como El Vergel y El Oasis, tal como se determina previamente en las consideraciones del presente documento.





PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 1.- Ubicación georreferenciada del proyecto PUEBLO ENCANTADO ILLARY.





PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES

Art. 2.- Principio. - Estimular, promover y gestionar un proyecto inmobiliario cuya prioridad es el fortalecimiento de la región como punto importante de turismo, desarrollo socio económico y establecimiento de una nueva centralidad a nivel nacional en cuanto a la promoción de un nuevo modelo económico.

Art. 3.- Este nuevo emprendimiento denominado Pueblo Encantado Illary se encuentra ubicado en un terreno de la zona urbana de Mindo, destinado en la actualidad para el cultivo y ganadería.

El destino de este lote de 15 hectáreas aproximadamente, será para el desarrollo del proyecto antes mencionado, que propone el máximo aprovechamiento del uso del suelo propuesto para una fracción de su totalidad, que se destinará para el uso comercial y residencial en su mayoría, limitando la intervención constructiva del lote en esta parte del terreno, de tal manera que el resto de la superficie mantenga su superficie vegetal en el estado en el que se encuentra actualmente.

Art. 4.- El precio del terreno será fijado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, previo informe del departamento de Obras Públicas, una vez registrada la información del presente documento.

Art. 5.- Se pretende el desarrollo de un proyecto multidisciplinario en cuanto a usos y alturas de edificación, dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, infraestructura propia que propone la autogestión, equipamiento de buena calidad para el uso de todos sus usuarios, áreas verdes y recreativas, como establece la ley de Gestión y Uso del Suelo.

Art. 6.- Para el desarrollo general del proyecto se obtendrá el permiso de construcción específico para el desarrollo del Pueblo Encantado Illary, comprendido en dos fases, la primera como el desarrollo del programa cultural, lúdico, recreativo, comercial, residencial y la segunda fase como el desarrollo turístico hotelero.

SESIÓN II

UBICACIÓN GEOGRÁFICA, DESTINO Y ORGANO RESPONSABLE

Art. 7.- La localización geográfica del proyecto **PUEBLO ENCANTADO ILLARY** es la que consta en el plano que se adjunta como anexo 1 como parte constitutiva de esta ordenanza y es materia de análisis para la aprobación del Concejo Municipal en Pleno, y su información principal es:

- Área total del predio según escrituras: 143.122,62 metros cuadrados.
- Área total del predio según levantamiento topográfico: 143.122,62 metros cuadrados.
- En el proyecto se proponen 138 lotes de aproximadamente 260 metros cuadrados cada uno en promedio. Los metrajes de cada lote se detallan en los cuadros correspondientes que forman parte de los anexos de la presente ordenanza.





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

A su vez el proyecto comprende 9 manzanas, mismas que se detallan en los cuadros anexos a la presente ordenanza. PICHINCHA - ECUADOR



Dirección: Calle Marco Jaramillo



2 770-703 / 2 770-729 / 2 770-988 / Fax: 2 770-011

¡ Vuelven, las obras !



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANAS	DESCRIPCION	AREA (m2)	No. LOTES
MANZANA A	ENAJENABLES	2,951.45	12.00
	EQUIPAMIENTO	186.91	1.00
	AREA VERDE - PLAZAS	470.15	4.00
MANZANA B	ENAJENABLES	4,899.55	18.00
	EQUIPAMIENTO	1,075.98	7.00
	AREA VERDE - PLAZAS	1,454.79	8.00
MANZANA C	ENAJENABLES	1,961.67	7.00
	EQUIPAMIENTO	295.07	2.00
	AREA VERDE - PLAZAS	635.99	4.00
MANZANA D	ENAJENABLES	5,598.88	22.00
	EQUIPAMIENTO	4,073.44	9.00
	AREA VERDE - PLAZAS	4,206.36	7.00
MANZANA E	ENAJENABLES	3,594.99	13.00
	EQUIPAMIENTO	60.08	1.00
	AREA VERDE - PLAZAS	1,909.39	5.00
MANZANA F	ENAJENABLES	4,920.75	20.00
	EQUIPAMIENTO	721.38	4.00
	AREA VERDE - PLAZAS	9,649.41	11.00
MANZANA G	ENAJENABLES	1,925.77	7.00
	EQUIPAMIENTO	440.46	2.00
	AREA VERDE - PLAZAS	4,414.16	8.00
MANZANA H	ENAJENABLES	5,894.70	22.00
	EQUIPAMIENTO	989.76	3.00
	AREA VERDE - PLAZAS	737.54	7.00
MANZANA I	ENAJENABLES	7,089.76	20.00
	EQUIPAMIENTO	1,575.86	3.00
	AREA VERDE	53,826.50	1.00

Las manzanas se han identificado de manera ordenada desde la manzana A hasta la I en orden alfabético, cada una de las manzanas que comprenden la primera fase del proyecto tienen en sí una cantidad de lotes enajenables, lotes destinados a equipamiento, lotes áreas verdes y recreativas como parques y plazas respectivamente y toda una red de vías, caminerías, senderos y pasajes que articulan el espacio y garantizan la accesibilidad universal del proyecto en cada uno de sus rincones.

LOTES ENAJENABLES MANZANA "A"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAY	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana A	Lote 1	233.72	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 2	287.40	Norte Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	279.55	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	322.65	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	213.99	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	198.01	Norte Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	267.25	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	327.40	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 10	292.46	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 11	247.80	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	281.22	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio



PICHINCHA - ECUADOR

LOTES ENAJENABLES MANZANA "B"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana B	Lote 1	124.54	Oeste Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 2	319.62	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	210.13	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	196.59	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	363.15	Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 10	229.08	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 11	349.06	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	273.67	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 14	300.11	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 15	317.25	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 16	292.84	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 17	360.81	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 20	195.97	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 21	354.57	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 22	278.54	Norte Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
Lote 23	251.82	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio	
Lote 24	310.24	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio	
Lote 25	171.56	Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio	

LOTES ENAJENABLES MANZANA "C"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana C	Lote 1	279.51	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 2	297.62	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	391.44	Norte Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	180.68	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	224.40	Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	235.29	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	352.73	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio

LOTES ENAJENABLES MANZANA "D"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana D	Lote 1	278.90	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 2	233.46	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	240.06	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	273.38	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	250.83	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	232.95	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 8	258.29	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	254.72	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	244.98	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 13	313.14	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 16	222.72	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 17	292.55	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 18	234.34	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 19	245.38	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 20	238.62	Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 21	335.99	Norte Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 22	261.26	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 23	184.30	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 24	267.10	Norte Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 25	241.70	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 26	225.17	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 27	269.04	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio



PICHINCHA - ECUADOR

LOTES ENAJENABLES MANZANA "E"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana E	Lote 1	290.03	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 2	288.03	Const. a línea de fábrica	4	100%	430%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	402.63	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	371.51	Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	188.56	Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	262.00	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 8	327.56	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	187.15	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 10	332.80	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 11	208.12	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	316.03	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 13	184.64	Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 14	235.93	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio

LOTES ENAJENABLES MANZANA "F"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana F	Lote 1	264.79	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	185.31	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	287.77	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	172.80	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	176.73	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	312.61	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 10	299.58	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 11	232.95	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	196.43	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 13	205.29	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 14	250.72	Const. a línea de fábrica	4	100%	430%	Vivienda/Comercio
	Lote 16	215.65	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 17	264.82	Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 18	203.62	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 19	321.63	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 20	219.89	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 21	339.04	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 22	246.20	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 23	291.01	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 24	233.91	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio

LOTES ENAJENABLES MANZANA "G"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana G	Lote 3	170.81	Const. a línea de fábrica	4	100%	430%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	302.81	Const. a línea de fábrica	4	100%	430%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	295.76	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 6	362.69	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	241.52	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 8	197.87	Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	354.31	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio



LOTES ENAJENABLES MANZANA "H"

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana H	Lote 1	219.62	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 3	286.91	Norte Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 4	327.40	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 5	317.50	Norte	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 7	265.96	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 8	246.93	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 9	272.42	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 10	279.55	Norte Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 11	322.65	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 12	213.99	Const. a línea de fábrica	4	100%	430%	Vivienda/Comercio
	Lote 13	215.92	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 15	276.19	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 16	318.26	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 17	321.68	Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 18	266.47	Norte Sur	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 19	200.61	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 20	187.15	Sur Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 21	308.79	Sur Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 22	332.79	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 23	283.63	Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 24	256.92	Este	4	80%	410%	Vivienda/Comercio
	Lote 25	173.36	Norte Este Oeste	4	80%	410%	Vivienda/Comercio

LOTES ENAJENABLES MANZANA "I"

Manzana I (hotel)	Lote 1	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 2	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 3	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 4	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 5	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 6	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 7	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 8	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 9	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 10	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 11	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 12	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 13	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 14	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 15	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 16	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 17	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 18	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 19	383.60	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 20	232.30	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Residencial / Alojamiento
	Lote 21	959.96	Const. a línea de fábrica	2	100%	230%	Servicios Alojamiento
	Lote 22	994.15	Const. a línea de fábrica	2	100%	230%	Servicios Alojamiento
	Lote 23	250.00	Const. a línea de fábrica	2	100%	230%	Servicios Alojamiento

EQUIPAMIENTO

Como parte funcional del proyecto denominado PUEBLO ENCANTADO ILLARY, se han destinado algunos lotes para funciones específicas detalladas a continuación, según lo cual se propone un programa urbano arquitectónico que busca fomentar actividades culturales, sociales, comerciales, logísticas, lúdicas, educativas, residenciales entre las principales, por medio del fortalecimiento de los valores de identidad, la generación de una nueva comunidad con principios de crecimiento, sostenibilidad, sustentabilidad y responsabilidad ambiental.



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANAS	LOTES	Área de Lote	Retiro	# PISOS MAX	COS PB	COS Total	Uso de Suelo
Manzana A	Lote 8	186.91	Norte Sur Este Oeste	2	80%	180%	Capilla
Manzana B	Lote 4	197.29	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Administración
	Lote 5	41.68	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
	Lote 6	298.04	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Hotel
	Lote 8	173.46	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Auditorio
	Lote 13	39.46	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Gastronomico
	Lote 18	285.04	Norte Sur Este Oeste	2	80%	210%	Sala de Uso Multiple
Manzana C	Lote 7	50.42	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
	Lote 8	244.65	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Area lúdica
Manzana D	Lote 4	201.26	Norte Sur Este Oeste	2	80%	210%	Salud/Seguridad
	Lote 10	250.72	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Centro de Arte
	Lote 11	46.80	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
	Lote 14	21.54	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
	Lote 15	271.13	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Hemiciclo
	Lote 29	162.60	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Villa
	Lote 28	138.15	Norte Sur Este Oeste	2	80%	210%	Punto de Llegada y encuentro
	Lote 31	1,488.91	Norte Sur Este Oeste	2	80%	180%	Logística
Manzana E	Lote 7	60.08	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
	Lote 30	1,492.33	Const. a línea de fábrica	3	100%	300%	Parqueadero
Manzana F	Lote 2	234.34	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Biblioteca
	Lote 8	305.74	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Museo
	Lote 9	134.50	Norte Sur Este Oeste	2	80%	210%	Salud/Seguridad
	Lote 15	46.80	Const. a línea de fábrica	1	100%	100%	Stand Artesanal
Manzana G	Lote 2	174.00	Norte Sur Este Oeste	2	80%	210%	Salud/Seguridad
	Lote 1	266.46	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Teatro
Manzana H	Lote 2	279.32	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Area lúdica
	Lote 6	365.11	Norte Sur Este Oeste	3	80%	310%	Cine
	Lote 14	345.33	Norte Sur Este Oeste	4	80%	410%	Hotel

ÁREAS VERDES RECREATIVAS

A lo largo de todo el proyecto, se han destinado y ubicado especialmente múltiples áreas verdes que serán utilizadas como parques, plazas y puntos de encuentro.

Constan dentro de las áreas verdes, las superficies que ocupan los retiros de las cuencas de los ríos, el cuerpo de área verde más importante del proyecto que son las 5.4 hectáreas en área útil y 7 hectáreas aproximadamente en área bruta que incluye los retiros de ríos, ubicadas en las cotas más bajas del proyecto, donde se encuentra un desarrollo responsable y sostenible con escalones ecológicos estratégicamente ubicados para generar un punto de atracción de visitantes.

En suma, de todas las áreas verdes con las que cuenta el proyecto, se destinan 60.509,39 metros cuadrados, que sobre el terreno de 143.122,62 metros cuadrados equivale a un 42.28%.

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
A	Lote 8 Capilla	186.91	Calle 13 14.82	Calle Capilla 14.82	Calle L 11.28	Calle K 11.28
	Area Verde 1	71.69	Calle 4 15.33	Via Principal Vehicular 13.26	Calle L 3.64	Calle K 4.07
	Area Verde 2	139.38	Calle 7 15.07	Via Principal Vehicular 19.65	Calle J 13.80	... 0.00
	Area Verde 3	183.37	Calle Capilla 14.82	Calle 7 14.18	Calle L 10.96	Calle K 10.96
	Area Verde 4	75.71	Calle 7 11.84	Calle P 6.95	Via Principal Vehicular 9.08	Calle P 5.32



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
B	Lote 4 Administracion	197.29	Calle 16 9.28	Calle 13 15.35	Calle K 12.29	Calle J 17.26
	Lote 5 Stand Artesanal	41.68	Calle 17 5.10	Calle 16 7.11	Calle K 6.78	Calle J 4.57
	Lote 6 Hotel	298.04	Calle 17 18.86	Calle 13 15.54	Calle M 16.64	Calle L 16.11
	Lote 8 Auditorio	173.46	Calle 17 8.20	Calle 13 14.04	Calle P 13.72	Calle N 14.83
	Lote 13 Stand Artesanal	39.46	Calle 17 3.50	Calle 17 6.02	Calle P 6.64	Calle N 7.01
	Lote 18 Salon Uso Multiple	285.04	Calle 18 14.14	Via Principal Vehicular 18.47	Calle G 19.64	Calle 18 13.07
	Lote 19 Stand Artesanal	41.01	Calle 18 10.35	Calle 18 10.32	Calle G 5.27	... 0.00
	Area Verde 5	91.13	Calle 15 13.16	Calle 13 13.26	Calle J 6.07	Calle H 5.95
	Area Verde 6	71.55	Calle 13 6.64	Calle 14 6.64	Calle N 9.14	Calle M 9.14
	Area Verde 7	84.86	Calle E 10.73	Via Principal Vehicular 12.50	Calle 18 12.68	... 0.00
	Area Verde 8	50.26	Calle 17 6.28	Calle 17 6.28	Calle M 6.28	Calle M 6.28
	Area Verde 9	173.01	Calle 19 14.82	Calle 18 15.19	Calle L 12.85	Calle K 7.35
	Plaza Central	283.48	Calle 17 16.05	Calle 13 14.82	Calle L 14.09	Calle K 20.46
	Plaza 1	372.12	Calle 17 19.32	Calle 13 17.84	Calle R 14.39	Calle P 21.71
	Plaza 2	328.38	Calle 18 17.87	Calle 17 17.84	Calle H 16.00	Calle G 15.99

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
C	Lote 7 Stand Artesanal	50.42	Calle 33 9.99	Calle 33 9.99	Calle G 4.07	Calle E 4.14
	Lote 8 Area Ludica	244.65	Calle 35 12.92	Calle 33 12.92	Calle G 17.14	Calle E 17.14
	Area Verde 10	67.39	Calle D 6.28	Calle D 6.28	Calle 33 6.28	Calle 33 6.28
	Area Verde 11	50.26	Via Principal Vehicular 19.71	Calle 35 19.67	Calle G 3.35	Calle E 3.98
	Area Verde 12	100.98	Via Principal Vehicular 13.27	Calle 33 7.41	... 0.00	Calle K 11.56
	Plaza 3	417.36	Calle 33 17.45	Calle 31 20.01	Calle G 20.32	Calle E 20.02



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
D	Lote 4 Salud/Seguridad	201.26	Calle 4 15.27	Calle 3 12.97	Calle 3 10.34	Calle M 15.78
	Lote 10 Centro de Arte	250.72	Calle 10 26.21	Calle 4 12.51	Retiro Lindero Sur 1 8.10	Calle W 15.29
	Lote 11 Stand Artesanal	46.80	Calle 10 6.64	Calle 4 7.01	Calle W 7.00	Calle 9 4.48
	Lote 14 Stand Artesanal	21.54	Calle 4 4.13	Calle 3 4.13	Calle 3 4.14	Calle 3 4.14
	Lote 15 Hemiciclo	271.13	Calle 1 40.77	Retiro Lindero Sur 1 29.98
	Lote 28 Punto Llegada	138.15	Via Principal Vehicular 15.63	Via Principal Vehicular 15.12	Via Principal Vehicular 7.33	Via Principal Vehicular 7.03
	Lote 29 Villa	162.60	Via Principal Vehicular 18.14	Propiedad Privada 21.14	Rio Canchupi 10.86	Via Principal Vehicular 6.14
	Area Verde 13	122.87	Via Principal Vehicular 20.06	Calle 2 7.01	Calle 2 5.78	Calle J 21.06
	Area Verde 14	192.61	Calle 3 14.82	Calle 1 14.82	Calle L 11.64	Calle K 11.64
	Area Verde 15	187.15	Calle 3 14.11	Calle 1 6.56	Calle 1 20.09	Calle M 15.74
	Area Verde 16	146.11	Calle 11 15.82	Calle 10 12.12	Calle 12 9.14	Calle W 9.77
	Area Verde 43	50.26	Calle 11 6.28	Calle 11 6.28	Calle V 6.28	Calle V 6.28
	Retiro Lindero Sur 1	1116.64	Lotes Manzana D 214.17	Propiedad Privada 216.99	Via Principal Vehicular 7.58	Retiro Lindero Sur 2 5.48
	Plaza 4	215.65	Calle 10 5.13	Calle 4 18.05	Calle 9 15.61	Calle 8 21.68

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
E	Lote 7 Stand Artesanal	60.08	Calle 3 6.64	Calle 2 7.01	Calle 2 6.25	Calle I 8.77
	Area Verde 17	113.52	Calle 0 16.18	Franja Mirador 1 18.71	Retiro Lindero Sur 2 5.88	Calle 0 3.40
	Area Verde 18	120.57	Calle 1 16.51	Calle 0 5.21	Calle 0 9.85	Calle I 11.65
	Area Verde 19	76.87	Calle 7 16.05	Calle 6 10.19	Calle F 3.94	Calle E 8.64
	Plaza 5	302.81	Calle 2 16.64	Calle 1 16.64	Calle I 16.64	Calle E 16.64
	Retiro Lindero Sur 2	265.67	Lotes Manzana E 51.42	Propiedad Privada 48.21	Retiro Lindero Sur 1 5.49	Rio Mindo 6.4
	Franja Mirador 1	1,295.62	Lotes Manzana E 128.16	Rio Mindo 130.26	Retiro Lindero Sur 2 10.05	Franja Mirador 2 10.00



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
F	Lote 2 Biblioteca	234.34	Calle 13 14.82	Calle 7 15.43	Calle F 11.99	Calle E 16.44
	Lote 8 Museo	305.74	Calle 18 14.82	Calle 15 14.82	Calle F 18.85	Calle E 18.85
	Lote 9 Salud/Seguridad	134.50	Calle E 11.09	Calle E 15.48	Via Principal Vehicular 12.15	Calle E 5.26
	Lote 15 Stand Artesanal	46.80	Calle 26 7.01	Calle 26 6.64	Calle B 4.48	Calle A 7.00
	Area Verde 20	192.61	Calle 5 14.82	Calle 13 14.82	Calle F 11.64	Calle E 11.64
	Area Verde 21	39.30	Calle 15 6.96	... 0.00	Calle B 7.73	Calle B 9.85
	Area Verde 22	96.75	Calle 18 7.16	Calle 15 10.57	Via Principal Vehicular 11.15	Calle F 8.04
	Area Verde 23	31.57	Calle 18 11.65	Calle 18 10.32	Calle E 4.83	... 0.00
	Area Verde 24	146.11	Calle 25 12.12	Calle 15 15.82	Calle A 9.77	Calle 24 9.14
	Area Verde 25	77.91	... 0.00	Calle 30 9.92	Via Principal Vehicular 13.09	Calle 32 11.27
	Area Verde 26	158.16	Calle 35 4.14	Calle 30 4.14	Calle C 31.46	Calle B 31.46
	Area Verde 27	61.59	Calle 35 16.18	Calle 35 7.18	Calle C 8.51	Calle B 3.89
	Area Verde 28	40.25	Manzana I 2.98	Calle 31 5.53	Calle A 9.24	Manzana I 6.92
	Franja Mirador 2	758.67	Lotes Manzana F 85.07	Rio Mindo 66.03	Franja Mirador 1 10.00	Manzana I 13.81

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
G	Lote 1 Teatro	266.46	Calle 35 20.58	Calle 37 18.62	Calle 40 10.34	Via Principal Vehicular 14.77
	Lote 2 Salud/Seguridad	174.00	Calle 39 18.17	Calle 36 14.05	Calle 38 5.65	Via Principal Vehicular 14.03
	Area Verde 29	97.06	Calle 39 16.51	Calle 36 20.49	Calle M 4.96	Calle 38 4.89
	Area Verde 30	83.30	Via Principal Vehicular 9.15	Calle 36 6.93	Calle O 9.09	Calle M 9.77
	Area Verde 31	49.21	Via Principal Vehicular 6.21	Calle S 6.21	Calle S 6.21	Calle S 6.21
	Area Verde 32	63.02	Via Principal Vehicular 3.54	Calle 43 7.39	Calle T 9.32	Calle 45 10.21
	Area Verde 33	55.37	Calle 44 7.07	Calle 41 7.07	Calle 45 7.07	Calle S 7.06
	Area Verde 34	108.08	Calle 41 27.82	Calle 42 24.69	Via Principal Vehicular 3.15	Calle T 5.38
	Area Verde 42	153.21	Manzana I 36.31	Calle 35 40.76	Rio Canchupi 4.00	Via Principal Vehicular 5.92



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
H	Lote 2 Area Ludica	279.32	Calle 36 13.59	Calle 33 19.29	Calle O 16.92	Calle M 14.96
	Lote 6 Cine	365.11	Calle 42 15.30	Calle 20 15.98	Calle U 20.75	Calle T 23.92
	Lote 14 Hotel	345.33	Calle 21 15.23	Via Principal Vehicular 22.42	Calle T 18.92	Calle 20 19.81
	Area Verde 35	183.37	Calle 46 14.82	Calle 33 14.18	Calle Q 10.96	Calle O 10.96
	Area Verde 36	110.92	Calle 18 14.45	Via Principal Vehicular 13.84	Calle Q 8.83	Calle O 5.45
	Area Verde 37	77.96	...	Calle 21 10.75	Calle T 11.32	Calle 20 16.15
	Area Verde 38	76.46	Calle 22 13.67	Calle 23 13.67	Calle Y 4.64	Calle V 4.64
	Area Verde 39	108.50	Calle 17 12.99	Via Principal Vehicular 15.12	Calle V 5.57	Via Principal Vehicular 6.87
	Area Verde 40	110.18	Calle 21 7.37	Calle 22 12.30	Via Principal Vehicular 9.59	Calle Z 10.41
	Area Verde 41	70.15	Calle 20 8.76	Calle 47 10.66	Via Principal Vehicular 5.94	Calle Z 6.33

Estas áreas, serán consideradas como bienes de uso público, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, art. 424 reformado, no podrán ser cambiadas de uso de suelo, a bienes de uso privado sino para las que fueron planificadas y consta en la planimetría presentada y aprobada.

El uso y administración de estas áreas serán exclusiva responsabilidad del administrador designado del complejo edificado.

CARACTERÍSTICAS DE LAS AREAS VERDES

Primero es importante entender que la escala propuesta del proyecto y la importancia de áreas verdes en el mismo deben ser comprendidas más allá de un espacio no vendible que garantice actividades y funcionalidad recreativa a los usuarios del proyecto, es más un sistema propuesto desde una prioridad superior, donde el entramado de áreas verdes están interconectadas a niveles geométricos, comparten infraestructura y son la estructura de la cual se sirven el resto de superficies producto de la articulación de los espacios verdes.

En tal virtud, no solamente es necesario una mayor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes, sino una mejor calidad en cuanto a los servicios y condiciones de las mismas, siendo espacios ricos de mobiliario urbano, buena iluminación, sistemas hidráulicos y mecánicos para el condicionamiento y confort de esta red de espacios verdes, paisajismo y ambientación propios del sitio con diseños ricos en tecnología para encontrar atemporalidad y garantía en cuanto a mantenimiento de estas áreas.



El tratamiento de plazas y parques es imprescindible a todo nivel, por ende, se entienden tres categorías para el tratamiento del suelo:

SUELO PERMEABLE NATURAL: Son todas aquellas superficies determinadas en esta ordenanza que no permiten modificar en absoluto niveles, características mecánicas o tipo de suelo original encontrado en el sitio de intervención. En las áreas donde se establezca este tipo de suelo, se podrá implantar de manera poco invasiva unas caminerías elevadas por medio de pilotes que permitan el tránsito exclusivo de personas, cuyo ancho nunca será superior a 1.20 metros y que garantizan que por debajo de estas caminerías se mantendrá en estado original el suelo natural.

SUELO PERMEABLE MODIFICADO: Mantienen la capacidad total del suelo natural en cuanto a la capacidad de absorción de niveles pluviales, si bien pueden ser intervenidos en cuanto a modificar sus niveles mantienen la condición original del suelo, por tanto, no pueden ser cubiertos o reemplazados por otro tipo de material que no sea el suelo natural.

SUELO SEMI-PERMEABLE: Son tipos de suelo cuyo acabado ha sido modificado, cambiando el suelo natural original por un material generalmente con mejores capacidades portantes, habiendo cambiado tanto la subestructura como la estructura de este mismo suelo, sin embargo, se mantiene en mediana capacidad la impermeabilidad de las superficies intervenidas.

SUELO IMPERMEABLE: Son estructuras sobrepuestas al suelo natural, modificado previamente para corregir niveles y capacidad mecánica del mismo, generalmente propuestos para habilitar el suelo a distintos usos en cuanto a la habilitación del suelo se refiere y estará sujeto a las posibilidades establecidas en esta misma ordenanza.

ZONIFICACION. – El proyecto en mención tiene asignados varios usos de suelo, dentro de los cuales destaca en mayor proporción el uso residencial – comercial, además de todos los usos de equipamiento designados en ciertos lotes del proyecto, por último, el uso de áreas recreativas o áreas verdes.

- Uso principal: RM. - Residencial mixto, donde se podrá designar en porcentajes indistintos los usos de servicios, comercial y residencial dentro de un mismo lote.
- Usos secundarios:
 - EQ. – Equipamiento, designando lotes como equipamiento de acuerdo al programa urbano arquitectónico que forma parte de la presente ordenanza.
 - ZR. – Áreas verdes o zonas recreativas, destinadas como plazas, parques, puntos de encuentro o áreas multidisciplinarias similares.





- Forma de ocupación del lote: Todos los lotes se encuentran de manera aislada, para un desarrollo individual.
- Número de pisos: con un máximo de pisos en altura por bloque de 4 pisos, que adicionalmente puede proponer la construcción de áreas comunes en la terraza por un máximo del 30% de la planta de terraza desarrollada, manteniendo un retiro sobre la fachada de no menos de 1.5 metros.
- Altura de edificación: cada piso permitido tendrá un máximo de 4.00 metros de altura, que en total podrá desarrollar 16 metros de altura destinados a áreas enajenables. Adicional a esta altura permitida y en concordancia con el área común posible de desarrollarse sobre terraza, se permitirá como máximo una altura adicional de 3.00 metros a menos que exista el sustento técnico requerido para que se pueda incrementar esta altura no más allá de 4.00 metros de altura, equivalente a un piso extra en altura.
- Distancia entre bloques: la distancia entre bloques es resultado del análisis de infraestructura y la escala del usuario. Como resultado se han determinado las distintas medidas de ancho de cada una de las alternativas de senderos y caminerías propuestas.

Por encima de estas circulaciones hasta en un máximo de altura de dos pisos, se podrán desarrollar cubiertas cuya estructura debe tener características efímeras, desmontables o similares que garantizarán el buen recaudo de los peatones y usuarios en general. Estas cubiertas podrán unificar los frentes y fachadas de los distintos bloques para dar protección a inclemencias atmosféricas en todos los senderos y caminerías del proyecto que tengan en su ancho hasta 2.5 metros de ancho.

- Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja (COS-PB): 80.00 % para la gran mayoría de los lotes que tienen frente a áreas verdes, equipamientos, espejos de agua y aterrizados.
- Coeficiente de Utilización del Suelo total (CUS): 410 %. En hasta 4 plantas altas más el uso comunal en terrazas de hasta el 30%
- Retiros: los retiros contemplados en todos los casos descritos previamente, son retiros de 1.50 metros en todos los casos, nunca menos de 1.50 metros.





PICHINCHA - ECUADOR

CUADRO DE LOTES. - A continuación, el detalle:

MANZANA "A"



MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
A	Lote 1	233.72	Calle 7 10.54	Via Vehicular Principal 11.68	Calle 2 18.29	Calle J 16.73
	Lote 2	287.40	Calle 7 6.06	Via Vehicular Principal 16.44	Calle K 25.67	Calle 2 22.75
	Lote 3	279.55	Calle 7 14.18	Calle 4 14.82	Calle L 17.09	Calle K 17.09
	Lote 4	322.65	Calle 7 14.82	Via Vehicular Principal 16.05	Calle M 16.18	Calle L 24.44
	Lote 5	213.99	Calle 7 16.64	Via Vehicular Principal 17.26	Calle P 8.19	Calle M 14.68
	Lote 6	198.01	Calle 13 20.73	Calle 7 18.74	Calle J 13.03	Calle H 5.00
	Lote 7	267.25	Calle 13 13.15	Calle 7 18.51	Calle K 17.24	Calle J 13.46
	Lote 9	327.40	Calle 13 16.29	Calle 7 14.82	Calle M 16.13	Calle L 23.06
	Lote 10	292.46	Calle 13 23.25	Calle 7 15.97	Calle P 16.67	Calle M 10.40
	Lote 11	247.80	Calle 13 9.88	Calle 7 12.27	Calle R 20.10	Calle P 12.37
	Lote 12	281.22	Calle 13 25.45	Via Vehicular Principal 34.39	... 0.00	Calle R 16.54



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "B"



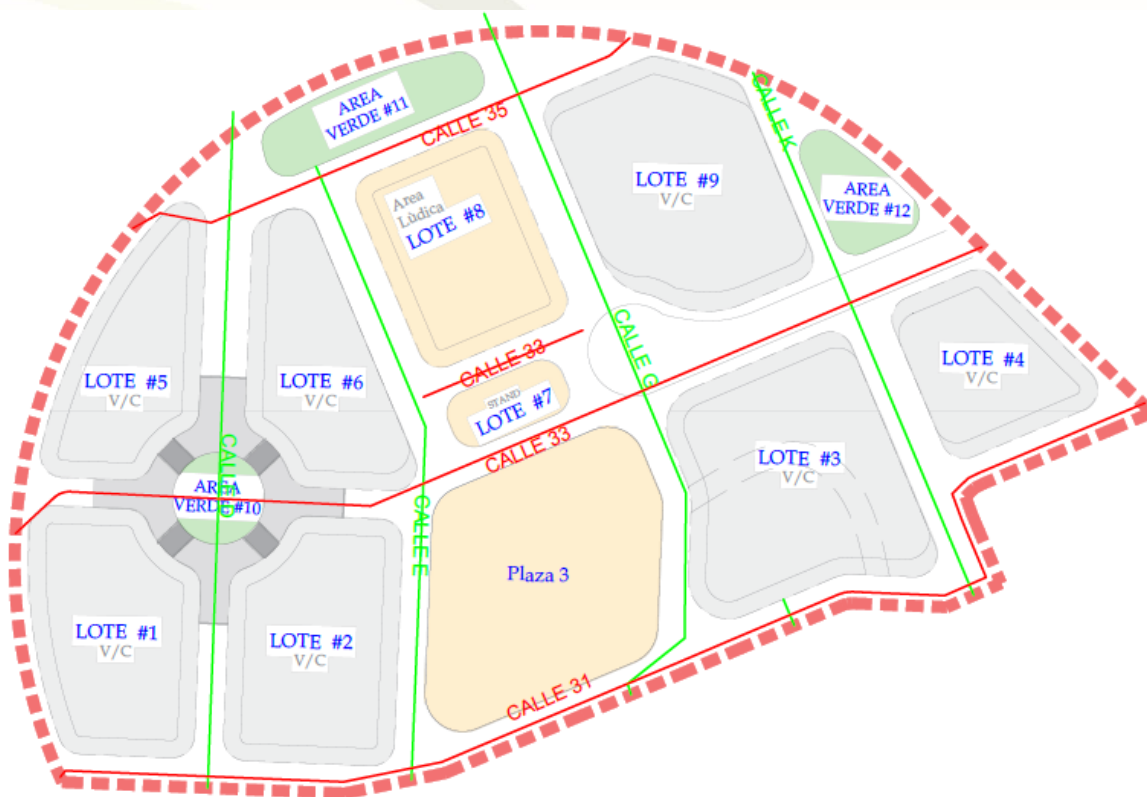
MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
B	Lote 1	124.54	Calle 15 15.83	Calle 13 7.24	Calle H 7.23	Via Principal Vehicular 13.5
	Lote 2	319.62	Calle 17 17.85	Calle 15 17.85	Calle H 15.56	Calle G 15.56
	Lote 3	210.13	Calle 17 13.26	Calle 15 13.26	Calle J 15.07	Calle H 15.07
	Lote 7	196.59	Calle 17 17.69	Calle 13 7.67	Calle N 18.81	Calle M 11.62
	Lote 9	363.15	Calle 17 24.56	Calle 13 27.83	Via Principal Vehicular 12.15	Calle R 12.60
	Lote 10	229.08	... 0.00	Calle 17 21.29	Via Principal Vehicular 21.42	Calle J 17.36
	Lote 11	349.06	Via Vehicular Principal 17.41	Calle 17 17.3	Calle R 18.47	Calle P 16.73
	Lote 12	273.67	Via Vehicular Principal 16.94	Calle 17 9.56	Calle P 16.66	Calle N 20.86
	Lote 14	300.11	Calle 18 12.48	Calle 17 14.00	Calle N 22.92	Calle M 20.21
	Lote 15	317.25	Calle 18 15.38	Calle 17 16.74	Calle M 19.07	Calle L 18.58
	Lote 16	292.84	Calle 18 15.95	Calle 17 15.19	Calle L 17.09	Calle K 18.05
	Lote 17	360.81	Calle 18 10.74	Calle 17 19.37	Calle K 21.43	Calle H 22.54
	Lote 20	195.97	Calle 31 23.36	Calle E 9.32	Calle E 6.59	Via Principal Vehicular 20.15
	Lote 21	354.57	Calle 31 16.76	Calle 18 22.14	Calle G 18.14	Calle E 15.01
	Lote 22	278.54	Calle 31 9.72	Calle 18 13.22	Calle H 24.99	Calle G 19.68
	Lote 23	251.82	Calle 31 12.15	Calle 18 12.24	Calle K 16.22	Calle H 20.88
	Lote 24	310.24	Calle 31 14.82	Calle 19 14.82	Calle L 19.14	Calle K 19.14
	Lote 25	171.56	... 0.00	Calle 18 15.94	Via Vehicular Principal 22.41	Calle L 17.46



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "C"



MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
C	Lote 1	279.51	Calle 33 16.68	Calle 31 10.65	Calle D 15.61	Via Principal Vehicular 21.43
	Lote 2	297.62	Calle 33 16.51	Calle 31 14.03	Calle E 20.60	Calle D 15.61
	Lote 3	391.44	Calle 33 16.64	Calle 31 20.95	Calle K 22.38	Calle G 18.41
	Lote 4	180.68	Calle 33 8.63	Calle 31 13.96	Via Vehicular Principal 10.05	Calle K 14.14
	Lote 5	224.40	... 0.00	Calle 33 15.49	Calle D 19.59	Via Vehicular Principal 28.02
	Lote 6	235.29	Calle 35 4.51	Calle 33 17.19	Calle E 25.88	Calle D 17.38
	Lote 9	352.73	Calle 35 18.44	Calle 33 18.23	Calle K 17.29	Calle G 12.69



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "D"



MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
D	Lote 1	278.90	Via Vehicular Principal 17.49	Calle 3 27.26	Calle K 14.07	Calle 2 11.33
	Lote 2	233.46	Via Vehicular Principal 14.64	Calle 3 14.82	Calle L 14.75	Calle K 14.23
	Lote 3	240.06	Via Vehicular Principal 18.90	Calle 3 17.73	Calle M 17.82	Calle L 8.04
	Lote 5	273.38	Calle P 14.64	Calle 4 28.53	Calle P 9.68	Via Vehicular Principal 14.58
	Lote 6	250.83	Via Vehicular Principal 27.57	Calle P 19.79	Calle 8 19.72	...
	Lote 7	232.95	Via Vehicular Principal 8.37	Calle 10 16.28	Calle W 23.86	Calle 8 16.51
	Lote 8	258.29	Via Vehicular Principal 11.71	Calle 11 26.35	Calle X 22.37	Calle W 7.61
	Lote 9	254.72	Calle 11 y Calle 12 19.76	Retiro Lindero Sur 1 11.21	Calle X 14.74	Calle 10 15.26
	Lote 12	244.98	Calle 4 15.71	Retiro Lindero Sur 1 27.53	Calle 4 13.35	Calle P 12.56
	Lote 13	313.14	Calle 4 17.25	Calle 1 22.81	Calle P 13.84	Calle 3 12.46
	Lote 16	222.72	Calle 1 22.43	Retiro Lindero Sur 1 20.83	Calle 1 6.62	Calle L 12.51
	Lote 17	292.55	Calle 3 20.41	Calle 1 15.14	Calle M 12.92	Calle L 16.64
	Lote 18	234.34	Calle 1 14.82	Retiro Lindero Sur 1 15.43	Calle L 11.99	Calle K 16.44
	Lote 19	245.38	Calle 1 13.81	Retiro Lindero Sur 1 4.20	Calle K 23.43	Calle J 26.31
	Lote 20	238.62	Calle 3 23.91	Calle 1 15.74	Calle K 6.94	Calle J 17.57
	Lote 21	335.99	Via Vehicular Principal 14.39	Calle 11 16.74	Calle V 17.75	Calle X 22.36
	Lote 22	261.26	Calle 11 16.99	Retiro Lindero Sur 1 15.08	Calle V 12.77	Calle X 16.11
	Lote 23	184.30	Calle 11 14.23	Retiro Lindero Sur 1 7.17	Calle Y 19.15	Calle V 12.54
	Lote 24	267.10	Via Vehicular Principal 11.66	Calle 11 13.95	Calle Y 22.36	Calle V 17.43
	Lote 25	241.70	Via Vehicular Principal 16.89	Calle 17 17.56	Via Vehicular Principal 12.11	Calle Y 12.7
	Lote 26	225.17	Calle 17 17.59	Calle 11 17.68	Via Vehicular Principal 11.50	Calle Y 11.5
	Lote 27	269.04	Calle 11 17.71	Retiro Lindero Sur 1 21.57	Via Vehicular Principal 12.64	Calle Y 13.04



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR



MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	MANZANA "SUR"	ESTE	OESTE
E	Lote 1	290.03	Calle J 14.87	Retiro Lindero Sur 2 15.79	Calle J 9.05	Calle I 29.32
	Lote 2	288.03	Calle 0 17.24	Retiro Lindero Sur 2 5.41	Calle I 21.19	Calle 0 25.35
	Lote 3	402.63	Calle 1 23.03	Calle 0 25.65	Calle I 11.58	Franja Mirador 1 23.93
	Lote 4	371.51	Calle 3 10.47	Calle 1 19.80	Calle J 21.17	Calle I 24.89
	Lote 5	188.56	Calle 2 15.15	Calle 1 5.74	Calle E 16.83	Franja Mirador 1 19.48
	Lote 6	262.00	Calle 3 16.64	Calle 2 15.93	Calle I 10.95	Calle E 18.23
	Lote 8	327.56	Calle 5 y Via Principal 12.35	Calle 3 14.67	Calle J 24.46	Calle I 23.44
	Lote 9	187.15	... 0.00	Calle 3 19.08	Calle I 19.92	Calle 5 21.73
	Lote 10	332.80	Calle 3 9.65	Franja Mirador 1 23.49	Calle E 21.52	Calle 5 15.11
	Lote 11	208.12	Via Principal Vehicular 13.72	Calle E 4.74	Calle 5 18.47	Calle H 23.19
	Lote 12	316.03	Calle 6 y Calle F 20.11	Calle 5 21.7	Calle F 11.80	Calle E 16.14
	Lote 13	184.64	Calle E 11.97	Calle 5 7.76	Calle E 13.59	Franja Mirador 1 20.50
	Lote 14	235.93	... 0.00	Calle F 17.13	Calle H 24.76	Calle 7 26.03



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "F"



MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
F	Lote 1	264.79	Calle 13 20.93	Calle 7 24.51	Via Vehicular Principal 7.30	Calle F 14.09
	Lote 3	185.31	Calle 13 12.87	Calle 7 1.04	Calle E 23.32	Franja Mirador 2 26.41
	Lote 4	287.77	Calle 15 13.67	Calle 13 19.00	Via Vehicular Principal 16.16	Calle F 16.64
	Lote 5	172.80	Calle 15 13.24	Calle 13 17.91	Calle E 7.08	Calle B 13.96
	Lote 6	176.73	Calle 15 9.65	Franja Mirador 2 23.52	Calle B 17.32	Calle A 6.15
	Lote 7	312.61	Calle 18 21.02	Calle 15 26.07	Calle E 12.94	Calle B 12.02
	Lote 10	299.58	Calle 27 20.83	Calle 18 22.35	Calle E 3.05	Calle B 15.85
	Lote 11	232.95	Calle 26 16.05	Calle 15 8.37	Calle B 16.51	Calle A 23.84
	Lote 12	196.43	Calle 15 23.94	Franja Mirador 2 14.93	Calle A 11.12	Manzana I 10.61
	Lote 13	205.29	Calle 25 8.41	Calle 15 12.89	Calle 24 9.7	Manzana I 22.66
	Lote 14	250.72	Calle A 12.51	Calle 25 26.75	Calle A 15.29	Calle 29 8.1
	Lote 16	215.65	Calle 30 18.09	Calle 27 15.55	Calle 28 6.13	Calle B 20.72
	Lote 17	264.82	Calle 30 28.44	Calle 27 14.64	Calle E 11.69	Calle 28 9.68
	Lote 18	203.62	Calle 31 18.13	Calle 30 14.22	Calle 32 9.44	Calle C 13.00
	Lote 19	321.63	Calle 31 19.14	Calle 26 19.69	Calle B 13.76	Calle A 13.1
	Lote 20	219.89	Calle 31 7.72	Calle 29 12.85	Calle A 14.8	Manzana I 23.41
	Lote 21	339.04	Calle 35 21.07	Calle 31 20.02	Calle B 14.8	Calle A 12.59
	Lote 22	246.20	Via Vehicular Principal 9.98	Calle 31 20.55	Calle 32 7.84	Calle 33 25.65
	Lote 23	291.01	Calle 35 10.32	Calle 33 12.00	Calle 34 22.04	Calle C 25.65
	Lote 24	233.91	Calle 35 14.6	Calle 33 8.80	Via Vehicular Principal 23.89	Calle 34 21.13



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "G"



MANZANA	LOTES	ÁREA m ²	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
G	Lote 3	170.81	Calle 35 15.41	Calle 37 15.81	Calle M 12.52	Calle 40 7.58
	Lote 4	302.81	Calle 37 25.81	Calle 39 15.89	Calle M 13.96	Calle 39 14.70
	Lote 5	295.76	Via Vehicular Principal 17.35	Calle 36 14.82	Calle Q 20.30	Calle O 13.50
	Lote 6	362.69	Via Vehicular Principal 23.24	Calle 36 15.54	Calle S 16.68	Calle Q 22.41
	Lote 7	241.52	Via Vehicular Principal 21.89	Calle 44 7.67	Calle 45 22.43	Calle S 11.67
	Lote 8	197.87	Calle 43 9.66	Calle 41 14.14	Calle T 14.14	Calle 45 15.48
	Lote 9	354.31	Via Vehicular Principal 33.14	Calle 41 23.55	...	Calle T 0.00





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "H"

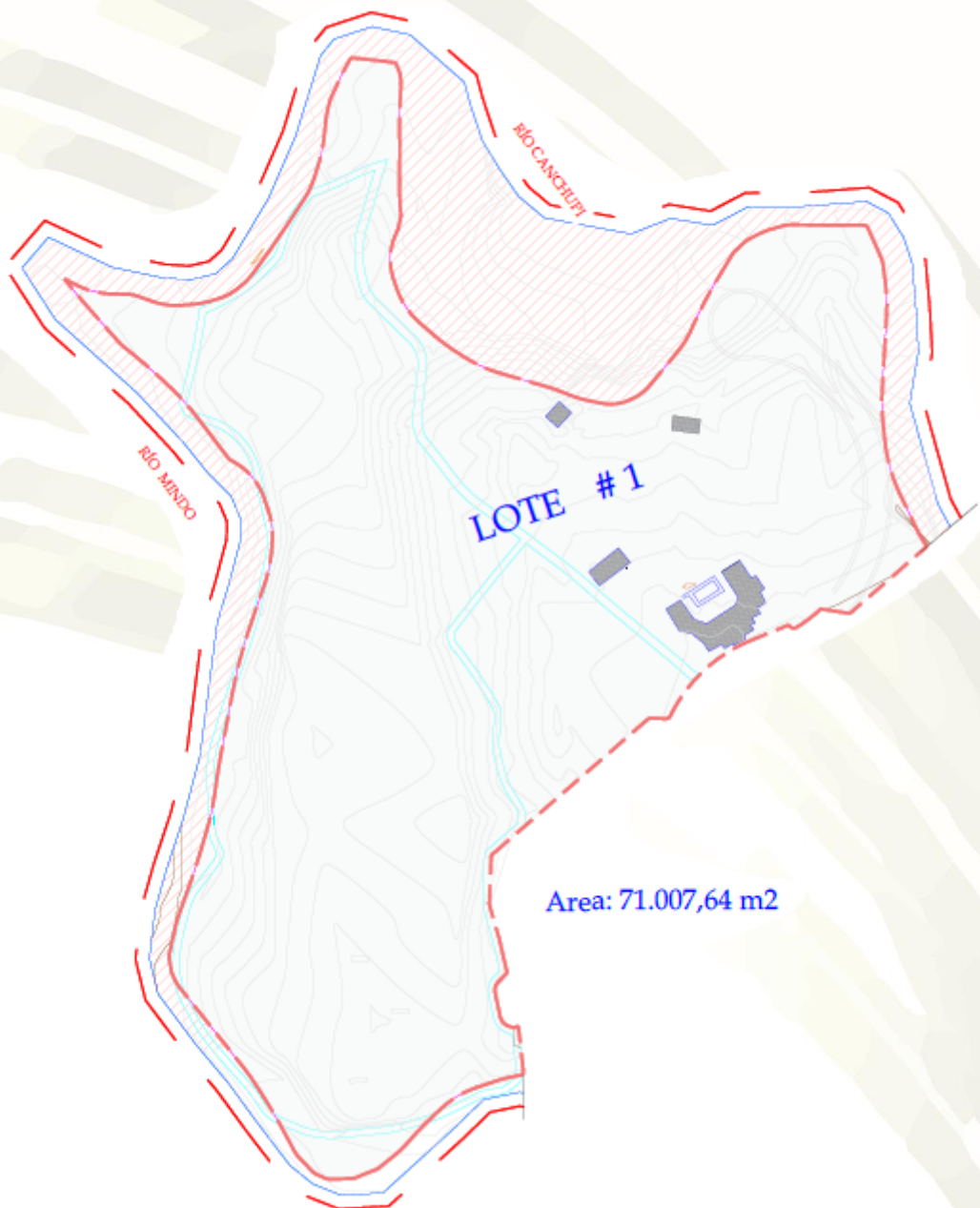


MANZANA	LOTES	ÁREA m2	LINDEROS			
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
H	Lote 1	219.62	Calle 36 27.70	Calle 33 24.76	Calle M 13.03	... 0.00
	Lote 3	286.91	Calle 36 14.82	Calle 46 14.82	Calle Q 11.28	Calle O 11.28
	Lote 4	327.40	Calle 36 16.9	Calle 33 14.82	Calle S 16.13	Calle Q 23.06
	Lote 5	317.50	Calle 36 23.99	Calle 33 15.97	Calle T 16.67	Calle S 12.92
	Lote 7	265.96	Calle 33 22.39	Via Principal Vehicular 28.21	Calle M 17.61	... 0.00
	Lote 8	246.93	Calle 33 10.54	Via Principal Vehicular 10.49	Calle N 21.62	Calle M 19.12
	Lote 9	272.42	Calle 33 6.06	Via Principal Vehicular 15.66	Calle O 23.05	Calle N 21.97
	Lote 10	279.55	Calle 33 14.18	Calle 18 14.82	Calle Q 17.09	Calle O 17.09
	Lote 11	322.65	Calle 33 14.82	Calle 20 16.05	Calle S 16.18	Calle Q 22.47
	Lote 12	213.99	Calle 33 16.64	Calle 20 17.79	Calle T 8.19	Calle S 14.68
	Lote 13	215.92	Calle 20 12.18	Calle 21 23.27	Calle U 12.82	Calle T 13.50
	Lote 15	276.19	Calle 21 11.32	Calle 22 18.45	Calle V 16.65	Calle T 18.19
	Lote 16	318.26	Calle 21 14.07	Calle 22 20.81	Calle U 17.74	Calle V 16.62
	Lote 17	321.68	Calle 22 21.68	Calle 17 16.03	Calle V 19.85	Via Principal Vehicular 14.64
	Lote 18	266.47	Calle 23 13.67	Via Principal Vehicular 14.17	Calle Y 14.69	Calle V 20.71
	Lote 19	200.61	Calle 22 5.82	Via Principal Vehicular 13.55	Calle U 18.09	Calle Y 19.14
	Lote 20	187.15	Calle 22 14.29	Via Principal Vehicular 8.77	Calle Z 12.85	Calle U 17.43
	Lote 21	308.79	Calle 22 13.34	Via Principal Vehicular 19.05	Calle Z 16.56	Via Principal Vehicular 15.7
	Lote 22	332.79	Calle 21 20.54	Calle 22 15.27	Calle Z 15.35	Calle U 16.02
	Lote 23	283.63	Calle 20 13.11	Calle 21 9.81	Calle Z 23.26	Calle U 18.94
	Lote 24	256.92	Calle 47 12.40	Calle 21 17.90	Via Principal Vehicular 16.56	Calle Z 13.13
	Lote 25	173.36	Calle 42 14.11	Calle 20 23.40	Via Principal Vehicular 6.88	Calle U 11.90



PICHINCHA - ECUADOR

MANZANA "T"





CERTIFICADOS Y LICENCIAS AMBIENTALES. -

Previo a cualquier intervención constructiva dentro del predio se obliga a los promotores, dueños del predio, constructores y/o diseñadores, sin importar la naturaleza de los mismos a obtener los certificados y licencias medio ambientales, apegándose a las leyes que la autoridad pertinente en el sitio así disponga. Con lo anterior se deja establecido que es importante obtener la licencia ambiental a la par de las licencias de construcción como la ley establece.

La presente herramienta garantiza el marco legal para la vialidad del proyecto, por tanto, será aplicable en tanto y en cuanto no obstaculice o incumpla reglamentos y leyes interpuestas por las entidades de control y autoridades medio ambientales.

CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS. - El grupo promotor y de desarrolladores del proyecto, por medio de la presente disposición legal tiene la obligación de presentar un cronograma de trabajo para la construcción de las obras de infraestructura y servicios básicos, así como también las memorias de las especificaciones técnicas de las obras que tienen que ejecutarse en el proyecto, tales como:

- a) Proyecto de accesibilidad y diseño vial.
- b) Estudio de tráfico.
- c) Proyecto de dotación de agua potable.
- d) Sistema de detección y extinción de incendios.
- e) Sistema de tratamiento de aguas servidas y pluviales o alternativas a estas.
- f) Sistemas de agua de riego.
- f) Proyecto eléctrico y de telecomunicaciones.
- g) Proyecto urbanístico, ecológico paisajista.
- h) Implementación de equipamiento y mobiliario urbano.
- i) Construcción de bordillos, aceras, calzadas y caminerías en general.

CRONOGRAMA DE TRABAJO.

Las obras serán ejecutadas en el plazo establecido de 10 años como tiempo máximo para la ejecución de todos los procesos edificatorios.

En caso de que, por causa justificada, requiera ampliación del plazo conferido para la entrega de las obras, la Alcaldía tendrá la potestad de otorgar la renovación de los instrumentos legales que facultan la continuidad de los trabajos para el proyecto en mención sin perjuicio alguno de los promotores, constructores o desarrolladores, siempre que se cumplan las normas establecidas en el presente instrumento.





Inmediatamente aprobada la ordenanza por el Concejo Municipal, protocolizada en una Notaría y Registrada en el Registro de la Propiedad Cantonal, la Jefatura de Avalúos y Catastros individualizará la propiedad fraccionada, y se emitirá el respectivo título de crédito por impuesto predial de cada lote que conforma la lotización, cuya obligación de pago corresponderá a cada futuro beneficiario; para tal fin se tomará como base el sector homogéneo establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros de valor de la propiedad que corresponda.

Los planos y documentos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad de los promotores y desarrolladores del proyecto. El proceso de fraccionamiento estará sujeto a la permanente supervisión por parte de la Municipalidad a través de las Direcciones de Planificación, Gestión Ambiental, Servicios Básicos, Obras Públicas y Comisaría Municipal. En lo que respecta a redes e infraestructura en general, se sujetará a las normas, ordenanzas, disposiciones y recomendaciones de la municipalidad y de los organismos y empresas públicas competentes respectivamente en cada caso.

Se concede el término de SESENTA DIAS, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza para protocolizarla e inscribirla, la misma que entrará en vigencia de inscripción en el Registro de la Propiedad; se protocolizará además la información la planimetría aprobada, debiendo dejarse a la Municipalidad CUATRO copias de la ordenanza debidamente inscrita.

Art. 8.- DESTINO Y OBJETIVO DEL PROYECTO. – El presente proyecto tiene como destino la repotenciación de los valores sociales, culturales y naturales propios de la zona del Chocó Andino, por medio de la implementación de un programa urbano arquitectónico multidisciplinario con importantes características turísticas, culturales, comerciales, sociales y naturales capaces de generar interés y atracción de los principales mercados locales e internacionales. Uno de los objetivos primordiales es generar un nuevo centro turístico, que cuente por medio de tangibles e intangibles toda la riqueza histórica, socio cultural, que fomente las relaciones comerciales de Mindo con el resto del país, así como también fomente el crecimiento económico de la localidad, transformando a esta ubicación satelital a una de las más grandes urbes del país, en un destino de preferencia para nacionales y extranjeros.

Art. 9.- ÓRGANO RESPONSABLE

Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza, la Dirección Municipal de Obras Públicas en coordinación con la Dirección de Planificación y las entidades municipales, públicas y privadas competentes para estos fines.

PROCESOS DE APROBACIÓN Y PERMISOS E INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS BÁSICOS.

Art. 10.- El Proyecto en mención, corresponde a uno de los predios ubicado dentro del territorio conocido como Mindo dentro de suelo urbano, por lo que se acogerá al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad





horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, siempre en coordinación con el departamento de Planificación y Gestión Urbana.

Se establece como plazo máximo para la construcción del proyecto en el lote de terreno el tiempo de 10 años.

Art. 11.- INTEGRALIDAD DEL HABITAT. - A fin de elevar la calidad de vida de los futuros usuarios, el desarrollo urbanístico responsable con el medio ambiente, la implementación arquitectónica de buena calidad, una visión integral del desarrollo humano y una intervención auto sostenible en cuanto a recursos y sustentable en el tiempo y otros desarrollos que vengan de la mano serán propuestas y ejercicios de propiedad intelectual e intención de los promotores del proyecto.

Art. 12.- GESTIÓN PARTICIPATIVA. - El GAD Municipal garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones y grupos sociales regularizados. Se mantendrán comunicados a los diferentes actores sociales según como dicta la norma en cuanto a la socialización y manejo de los canales de comunicación del proyecto.

Art. 13.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO. - Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, senderos y caminerías de uso exclusivamente peatonal, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio público y serán de propiedad municipal. El resto del suelo se destina a usos residencial, comerciales, culturales, recreativos, logísticos y equipamiento urbano de iniciativa pública o particular.

Art. 14.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS

En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Dirección de Planificación queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 15.- TRAMA VIAL. - Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta ordenanza son los establecidos en los planos de estructuración vial, paseos peatonales, estacionamientos públicos, con sus diseños específicos aprobada en la presente ordenanza.

Art. 16.- TRAMA VERDE. - Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

á) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad:





b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas.

Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.

La arborización y encepado se ejecutará en su totalidad por los encargados del desarrollo del proyecto, monitoreado por la Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 17.- OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES. – Tanto los promotores del proyecto como el GAD Municipal, podrán gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.

Se pondrá a consideración de la Municipalidad la empresa contratista encargada del desarrollo de este tipo de servicios de infraestructura y equipamientos con el fin de que se pueda coordinar la viabilidad técnica y económica de los trabajos correspondientes; esta empresa contratista deberá estar sujeta a procesos de calificación y acreditación por parte del GAD Municipal para poder estar a cargo de los servicios prestados y que cumpla con los requerimientos técnicos y legales establecidos por la Municipalidad.

En acuerdo con los usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos, de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, plantas de tratamiento, repetidoras de telecomunicaciones y similares.

Art. 18.- Las principales fuentes de inversión y financiamiento para la ejecución del proyecto en mención tienen origen extranjero además de patrimonio y recursos de actores privados, sin embargo, El GAD Municipal podrá coordinar de igual manera con el Gobierno Central y los organismos de crédito, los recursos necesarios para participar de las obras básicas y de infraestructura con todos los programas propuestos como parte del proyecto en medida de las posibilidades y demandas generadas.

Art. 19.- El reciclaje de aguas, la energía eléctrica y alumbrado público; la telefonía y comunicaciones; las aceras; el mobiliario urbano; el entorno natural; los usos pormenorizados; el emplazamiento de las manzanas; uso principal, comercio variado; equipamiento; bordes de quebrada o acuíferos; áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos; acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad; usos no permitidos; altura de edificación; estacionamientos; forma de ocupación, edificabilidad; línea de fábrica; tipos de edificación; normas específicas de las edificaciones; patios y pozos de aire y luz; dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda altura de edificación y volumetría; y, áreas verdes comunales, así como el precio de cada lote, constan establecidos en los estudios anexos que serán parte fundamental de la presente ordenanza.

Art. 20.- Los lotes adjudicados quedarán constituidos como únicos y exclusivos, hábiles para ser objeto de estudios y construcción, con posibilidades de compra venta, declarados como activos cuyo fin exclusivo será el desarrollo y promoción de proyecto inmobiliarios, cuyas





PICHINCHA - ECUADOR

excepciones solo serán analizadas y resueltas por el pleno del Concejo Municipal previo sustento técnico, social y legal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - Las obras de infraestructura, servicios básicos, movilidad, ambiental y equipamiento urbano de la lotización se ejecutarán en el plazo de 10 años, contado a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDA. – Los lotes que son producto del presente instrumento, quedarán habilitados para su compra venta inmediatamente después de la aprobación y registro de la presente ordenanza.

TERCERA. – Los promotores del proyecto serán los únicos responsables de la aprobación y ejecución de los trabajos constitutivos del proyecto Pueblo Encantado Illary.

CUARTA. - La presente Ordenanza servirá de base para la aprobación del Proyecto de Urbanización del conjunto denominado Pueblo Encantado Illary.

DISPOSICION FINAL:

VIGENCIA

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, domo web de la Institución, Registro Oficial, conforme lo determina el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 10 días del mes de febrero del año 2023.

Abg. Marco Calle Ávila
**ALCALDE DEL CANTON
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

Abg. Carmen Geovanna Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)





PICHINCHA - ECUADOR

CERTIFICADO DE DISCUSION

CERTIFICO. - Que la presente “**LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACION DEL CONJUNTO DENOMINADO PUEBLO ENCANTADO ILLARY**”, fue conocida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, realizados en: Sesión Ordinaria No. 05-SG-CMSMB-2023, de fecha 06 de abril de 2023, y en Sesión Ordinaria No. 06-SG-CMSMB-2023, de fecha 04 de mayo de 2023, - **LO CERTIFICO.** -

Abg. Carmen Geovanna Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)

SANCION EJECUTIVA

ALCALDIA DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO**, favorablemente “**LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACION DEL CONJUNTO DENOMINADO PUEBLO ENCANTADO ILLARY**”, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- San Miguel de los Bancos, 04 de mayo 2023, - **EJECUTESE.-**

Abg. Marco Calle Ávila
**ALCALDE DEL CANTON
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Abg. Marco Miguel Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de los Bancos, 04 de mayo 2023,- **LO CERTIFICO.** -

Abg. Carmen Geovanna Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)

