

**GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL
DEL CANTÓN VINCES.**

PLAN DE DESARROLLO

Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACTUALIZACIÓN 2023-2027

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS.

- * Diagnóstico**
- * Componente estructurante**
- * Componente urbanístico**



CRÉDITOS

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

Tnlg. Alfonso Montalván Cerezo

ALCALDE

Abg. Jessica Montiel Lavayen

VICE-ALCALDESA

Lcdo. Miguel Mosquera Martínez

CONCEJAL URBANO

Sra. Daniel Sauhing Cervantes

CONCEJAL URBANO

Ab. Fabiana Veliz Piedrahita

CONCEJAL URBANO

Sr. Hector Barona Muñoz

CONCEJAL URBANO

Sr. Sixto Fajardo Coello

CONCEJAL RURAL

Sra. Consuelo Gomez Mendoza

CONCEJAL RURAL

CONSEJO CANTONAL DE PLANIFICACIÓN

Tnlg. Alfonso Montalván Cerezo

PRESIDENTE CCPV

Msc. Miguel Mosquera Martínez

VICEPRESIDENTE CCPV

VOCALÉS PRINCIPALES

Abg. Javier Ubilla Alvarado

Ing. Malves León Aguirre

Sra. Disnarda Arévalo Llaguno

Sr. Jairo Yépez Burgos

Sr. José Mora Rosado

Ing. Antonio Pazmiño P.

Sr. Cesario García Guerrero

Ing. Jorge Carriel León

Ab. Juan Gallegos Franco

SECRETARIO CCP

ÍNDICE DE CONTENIDO

| | |
|--|------------|
| PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) | 9 |
| PRESENTACIÓN: | 9 |
| MARCO NORMATIVO: | 10 |
| Constitución de la República del Ecuador | 10 |
| Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelos (LOOTUGS) | 10 |
| Reglamento LOOTUGS | 17 |
| Artículo reformado por disposición del Decreto Presidencial 445 del 05 de noviembre del 2024. | 18 |
| Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales | 21 |
| RESOLUCIÓN No. 0005-CTUGS-2020.- NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS. | 23 |
| 1. SECCIÓN UNO: DIAGNÓSTICO | 28 |
| 1.1 DIAGNÓSTICO DEL TERRITORIO | 28 |
| 1.1.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL | 29 |
| 1.1.2 TAMAÑO DE LA POBLACIÓN | 31 |
| 1.1.3 Análisis de los asentamientos humanos. | 37 |
| 1.1.4 Diagnóstico de los sistemas públicos de soporte. | 40 |
| 1.1.5 Estructura biofísica | 60 |
| 1.1.6 Análisis de Riesgos | 82 |
| 1.1.7 Caracterización Socio-Económica | 91 |
| 1.1.8 Conclusiones y recomendaciones: | 100 |
| 2. SECCIÓN DOS: COMPONENTE ESTRUCTURANTE | 103 |
| 2.1 ESTRUCTURA URBANO-RURAL | 103 |
| 2.1.2 Límites cantonales. | 105 |
| 2.1.3 Límites Parroquias Urbanas. | 106 |
| 2.1.4 Límites Parroquia Rural. | 110 |
| 2.2 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL | 113 |
| 2.2.2 Definición del límite del suelo urbano | 115 |
| 2.2.3 Definición del límite del suelo rural | 120 |
| 2.3 ZONAS DELIMITADAS COMO URBANAS | 123 |
| 2.4 ZONAS URBANAS RURALES | 127 |
| 3. SECCIÓN TRES: COMPONENTE URBANÍSTICO | 131 |

| | |
|---|------------|
| 3.2.3.1 USO DE SUELO CANTONAL | 137 |
| Mapa de la zona urbana de las Parroquias Rurales (Antonio Sotomayor) | 138 |
| Tabla 1 de la zona urbana de la ciudad de Vinces | 138 |
| 3.2.3.1.1 USO RESIDENCIAL | 140 |
| USO DE SUELO RESIDENCIAL | 140 |
| 3.2.3.1.2 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PORMENORIZADO..... | 143 |
| 3.2.3.3 USO DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS. | 146 |
| 3.2.3.4 USO DE SUELO INDUSTRIAL. | 153 |
| 3.2.3.5 USO DEL SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS. | 165 |
| Mapa: Lugares Turísticos de Vinces..... | 165 |
| USO PATRIMONIAL CULTURAL. | 166 |
| USO DEL SUELO TURÍSTICO. | 166 |
| SECCIÓN IV..... | 167 |
| 4. USO DE LOS RECURSOS NATURALES PARA SOBERANÍA ALIMENTARIA. | 167 |
| Recursos Naturales. | 168 |
| Recursos naturales renovables..... | 168 |
| Recursos naturales no renovables..... | 168 |
| SECCIÓN V..... | 174 |
| USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. | 174 |
| a. Elementos constitutivos: | 174 |
| b. Elementos complementarios:..... | 174 |
| c. Componentes del mobiliario urbano:..... | 174 |
| SECCIÓN VI..... | 176 |
| SISTEMA VIAL - CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS | 176 |
| a. Sistema Vial Rural..... | 177 |
| b. Derecho de vías..... | 177 |
| c. Sistema Vial Urbano..... | 177 |
| SECCIÓN VII..... | 187 |
| ZONIFICACIÓN..... | 187 |
| a. Codificación. | 187 |
| b. Tipos de zonificación | 188 |
| SECCIÓN VIII..... | 189 |
| NÚCLEOS URBANOS RURALES..... | 189 |

SECCIÓN IX.....190

| | |
|---|-----|
| NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. | 190 |
| a. Retiros:..... | 190 |
| b. Derechos de vía: | 191 |
| c. Retiros Frontales:..... | 191 |
| d. Retiros Laterales: | 191 |
| e. Retiros Posteriores: | 191 |
| f. Altura máxima: | 191 |
| g. Cerramientos: | 191 |
| h. Fachadas: | 192 |
| i. Culatas: | 192 |
| j. Terrazas:..... | 192 |
| k. Voladizos:..... | 192 |
| l. Soterramiento de cables: | 192 |
| m. Ascensores: | 193 |
| n. Transformadores: | 193 |
| o. Distancias de seguridad de conductores a edificaciones: | 193 |
| p. Construcción bajo el nivel del suelo: | 193 |
| q. Modificación de altura de entrepiso: | 193 |
| Obligación de respetar el diseño original en edificaciones patrimoniales: | 194 |
| Obligación para edificaciones a modificarse..... | 194 |
| Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta. | 194 |

SECCIÓN X.....194

| | |
|---|-----|
| DE LAS SUBDIVISIONES..... | 194 |
| a. Trazado de lotes..... | 195 |
| b. Fraccionamiento del suelo urbano | 195 |
| c. Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad. | 196 |
| d. Áreas verdes y equipamiento comunal..... | 196 |
| e. Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento | 197 |
| f. Lote mínimo en predios adquiridos por división judicial o extrajudicial por Sucesión de Causa de Muerte..... | 197 |
| g. Posibilidad de acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal..... | 197 |
| h. Fraccionamiento rural. | 198 |
| i. El tamaño mínimo rural agrícola. | 198 |
| j. El tamaño mínimo de Centros poblados rural. | 198 |

| | |
|---|------------|
| k. Reglamentación del uso agrícola..... | 199 |
| l. Medidas de protección para usos en zonas de riesgos y vulnerabilidad..... | 199 |
| SECCIÓN XI..... | 202 |
| a. El criterio técnico. | 202 |
| b. Aprobación mediante ordenanza..... | 202 |
| c. Trazado de lotes..... | 202 |
| d. Sistema vial para urbanización..... | 202 |
| e. Transferencia de dominio a favor del GAD-Vinces. | 203 |
| f. Áreas verdes y Equipamiento..... | 203 |
| g. Prohibición de subdivisión..... | 203 |
| h. Informe Básico y procedimiento. | 203 |
| i. Fajas de Protección..... | 203 |
| SECCIÓN XII..... | 203 |
| PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL..... | 204 |
| SECCIÓN XIII..... | 206 |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 206 |
| a. Sujeción a la normatividad técnica vigente. | 206 |
| b. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios..... | 206 |
| c. Número máximo de unidades por grupo. | 207 |
| d. Clasificación de los espacios comunales. | 207 |
| SECCIÓN XIV..... | 208 |
| INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO..... | 208 |
| a. Incremento del COS y el CUS en edificaciones no destinadas a vivienda..... | 208 |
| b. Incentivo al CUS..... | 208 |
| c. Intensificación del número de pisos..... | 209 |
| d. Intensificación del número de pisos en vías principales..... | 209 |
| e. Suelo Creado..... | 210 |
| f. Suelo creado en edificaciones existentes..... | 210 |
| SECCIÓN XV..... | 211 |
| DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES..... | 211 |
| a. Generalidades. De Normas ecuatorianas de la construcción. | 211 |
| b. Normas ecuatorianas de la construcción. | 211 |
| c. Nombre del documento habilitante:..... | 212 |
| d. Amenazas sísmicas. | 212 |

| | |
|---|------------|
| SECCIÓN XVI..... | 213 |
| DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS. | 213 |
| a. La seguridad | 213 |
| b. Protección contra incendios. | 213 |
| SECCIÓN XVII..... | 214 |
| PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES..... | 214 |
| a. Áreas de protección ecológica..... | 214 |
| b. Áreas de valor paisajístico. | 214 |
| c. Elementos naturales. | 214 |
| SECCIÓN XVIII..... | 216 |
| PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN..... | 216 |
| SECCIÓN XIX..... | 219 |
| DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN | 219 |
| Permiso de construcción por obra mayor. | 219 |
| Permiso de construcción por obra menor..... | 220 |
| Normativas mínimas de construcción. | 220 |
| SECCIÓN XX..... | 224 |
| PARQUES INDUSTRIALES, LOGISTICOS, BODEGAS..... | 224 |
| ZONA INDUSTRIAL. | 224 |
| PARQUE INDUSTRIAL..... | 225 |
| SERVICIOS PÚBLICOS. | 225 |
| SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS COMÚN. | 225 |
| PARQUE LOGISTICO. | 225 |
| SECCIÓN XXI..... | 232 |
| DEL PERMISO DE HABITABILIDAD. | 232 |
| CERTIFICACION DE HABITABILIDAD. | 232 |
| SECCIÓN XXII..... | 233 |
| DE LAS GARANTÍAS..... | 233 |
| Monto de la garantía. | 233 |
| Supervisión (Fiscalización) de obras y garantía de urbanizaciones. | 233 |
| Garantía para la ejecución de obras por etapas. | 233 |
| SECCIÓN XXIII..... | 233 |
| SANCIONES..... | 233 |

| | |
|---|------------|
| De las infracciones y sanciones. | 233 |
| SECCIÓN XXIV | 235 |
| DISPOSICIÓN DE RESIDUOS | 235 |
| Escombreras..... | 235 |
| Vertederos de residuos Urbanos. | 235 |
| Cementerios..... | 235 |
| DISPOSICIONES TRANSITORIAS | 235 |

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

PRESENTACIÓN:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, en cumplimiento de la Constitución de la República del Ecuador de 2008, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, está llevando a cabo un proceso de actualización y adecuación de la normativa local y de los instrumentos de planificación urbana y rural para el desarrollo y ordenamiento territorial. Entre estos, se encuentra el Plan de Usos y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Vinces, anteriormente denominado Plan Regulador.

El PUGS establece directrices y estrategias que fomentan la recuperación de espacios públicos para el uso colectivo, el desarrollo de equipamientos urbanos y rurales, la protección del patrimonio cultural y natural, la integración armónica y funcional de los usos de suelo, la mejora de la infraestructura de servicios y la promoción de viviendas de interés social. Todo esto se articula con instrumentos legales y operativos que forman parte esencial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en alineación con la planificación a nivel nacional, provincial y parroquial.

La actualización de la normativa permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces obtener un diagnóstico preciso sobre la realidad de los asentamientos humanos, los riesgos ambientales, la relación entre el entorno urbano y rural, y las tendencias actuales y futuras del manejo territorial. Con esta información, se pueden implementar estrategias para una ocupación ordenada del suelo, su conservación y recuperación, la mitigación de los efectos del cambio climático y la toma de decisiones eficaces, equitativas y sostenibles que garanticen el derecho a la ciudad y a un hábitat digno. Además, contribuye a la identificación de condiciones sociales, la promoción de actividades productivas, la generación de empleo y la construcción de infraestructura física y social que mejore la calidad de vida de la población.

Tnlg. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

MARCO NORMATIVO:**Constitución de la República del Ecuador**

La Constitución del Ecuador reconoce en su artículo 30, el derecho a un hábitat seguro y saludable, así como a una vivienda adecuada y digna, independientemente de la situación social y económica de la persona. Este derecho también se encuentra reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En el ámbito nacional, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOTUGS (2016) establece la definición de Hábitat como el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir (art. 4). Considerando instrumentos internacionales y nacionales relacionados con el hábitat, tales como la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, la Nueva Agenda Urbana, la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), además de otros documentos académicos, se propone en el presente documento un análisis del territorio del cantón Vinces, sugiriendo una adecuada estructuración e interrelación urbano-rural que permita a la población el goce efectivo de su derecho a un hábitat seguro, con base en los siguientes enunciados legales:

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelos (LOOTUGS)

En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

Art. 18.- Suelo Urbano. El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e

incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Art. 19.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del

ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
3. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Art. 27.- Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Art. 28.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Art. 29.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Art. 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo **estará vigente durante un período de doce años**, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 40.- Instrumentos de planeamiento del suelo. Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

Art. 41.- Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 42.- Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en esta Ley para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Art. 65.- Declaración de zonas especiales de interés social. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art. 74.- Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 85.- Vivienda de interés social. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Reglamento LOOTUGS

Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos.

Art. 11.- Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

“Sin embargo, en las siguientes circunstancias y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas, u observadas dentro de este procedimiento.- El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución, podrá disponer a los GAD's municipales y metropolitanos las medidas de reparación entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión del suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite.....

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.”

Artículo reformado por disposición del Decreto Presidencial 445 del 05 de noviembre del 2024.

Art. 13.- Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.
- b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.

- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.
- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.
- f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

Art. 14.- Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Art. 18.- Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano. Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos

de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

Art. 6.- Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.

A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.

Art. 13.- Regulación ambiental a la propiedad rural. En las tierras rurales donde existan ecosistemas frágiles especialmente páramos, manglares, bosques primarios, humedales u otros que sean parte del dominio hídrico público, no se podrá ampliar la frontera agrícola o el aprovechamiento agrario existente de tales ecosistemas, sin cumplir lo establecido en la Ley. Las actividades productivas agrarias en los ecosistemas frágiles requerirán de un instrumento de manejo que sea elaborado por el Estado en forma participativa, debe sustentarse en los estudios y parámetros que establezca la Autoridad Ambiental Nacional.

Art. 54.- Definición. (Reformado por la Disp. Reformatoria Primera y Séptima de la Ley s/n, R.O. 29-2S, 25-III-2022). - La Regularización de la posesión sea agraria o de vivienda es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda.

Art. 79.- Delimitación y adjudicación. (Reformado por la Disp. Reformatoria Séptima de la Ley s/n, R.O. 29-2S, 25-III-2022). - El Estado, a través de la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda en coordinación con las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, delimitará sus territorios y en caso de divergencias, se respetarán las formas propias de resolución de conflictos. De no lograr un acuerdo las diferencias se resolverán por vías alternativas de solución de conflictos o por la vía judicial de conformidad con la Ley.

La Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda establecerá los procedimientos para asegurar el derecho de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades a mantener la posesión de sus territorios; y, a pedido de estos, procederá a su delimitación y adjudicación gratuita de conformidad con la Constitución y la Ley.

Disposición General Octava. La autoridad que ejerza la rectoría en materia de urbanismo y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipal, metropolitano y provincial, adjudicará tierra rural para vivienda rural de interés social en favor de campesinos poseionanos, de conformidad con la competencia de regularización de las tierras estatales establecida en esta Ley. Esta adjudicación podrá tener por antecedente la desmembración de un lote con fines de vivienda rural, de otro de mayor extensión dedicado a las labores de la agricultura familiar campesina.

El lote de tierra adjudicado con fines de vivienda rural de interés social deberá considerar la extensión del predio rural mínimo que determine mediante ordenanza el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con los criterios y parámetros que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

RESOLUCIÓN No. 0005-CTUGS-2020.- NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS.

“Art. 6.- Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 11.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo. Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante

- b) Componente Urbanístico
- c) Planes Urbanísticos Complementarios.

Art. 12.- Diagnóstico. Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico de los PUGS complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica...”

Art. 18.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Art. 28.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;

- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).



GAD MUNICIPAL DE VINCES

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

DIAGNÓSTICO DEL TERRITORIO

1. SECCIÓN UNO: DIAGNÓSTICO

1.1 DIAGNÓSTICO DEL TERRITORIO

Para comprender un territorio a fondo, es esencial analizar tanto su estructura espacial como las interacciones que lo definen. En el marco del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), una etapa inicial de diagnóstico con enfoque sistémico resulta fundamental, ya que permite identificar las relaciones, dinámicas y conexiones del cantón, entendidas no solo desde lo físico-espacial, sino también desde lo social, económico, ambiental y funcional. Como fundamento de esta etapa, la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas [AME] (2019), en la guía metodológica para la formulación de los PUGS, señala:

“La formulación de los PUGS no implica realizar un nuevo diagnóstico del cantón. Se debe partir del contenido del PDOT y profundizar el análisis e interpretación de la información a una escala menor, incorporando otros recursos como el catastro, encuestas específicas, talleres participativos, levantamiento de información en sitio, etc., que permitan comprender a mayor detalle las dinámicas presentes y la materialidad específica que compone cada unidad de análisis”.

En este sentido, el diagnóstico no parte desde cero, sino que se nutre de la planificación ya existente, profundizando y complementando los análisis a partir de fuentes primarias y secundarias, además de la integración de saberes locales y procesos participativos. Esta etapa consiste en realizar una caracterización integral de la situación actual del territorio, identificando sus potencialidades, limitaciones y problemáticas. Para una mejor interpretación del espacio territorial, el análisis se desarrollará en dos escalas:

Escala cantonal: Se evaluará la relación funcional del cantón con el territorio circundante, considerando los componentes estructurantes del PDOT cantonal, tales como el sistema de asentamientos humanos, las redes de movilidad, las actividades económicas, la gestión ambiental, el riesgo y la infraestructura básica. Esta escala

permite visualizar la integración del cantón dentro de un contexto más amplio, sus vínculos interjurisdiccionales y su rol en la región.

Escala de centros poblados: En esta escala se busca profundizar en la estructura urbana y rural, examinando la organización interna de los núcleos poblacionales, su conectividad, accesibilidad, equipamientos, servicios, patrones de crecimiento y ocupación del suelo. Aquí, el levantamiento detallado de información permite captar con mayor precisión las particularidades del territorio y proponer estrategias más ajustadas a la realidad local.

El diagnóstico territorial, por tanto, no es un fin en sí mismo, sino la base analítica y técnica sobre la cual se sustentan las decisiones de ordenamiento, garantizando que las propuestas del PUGS respondan de manera efectiva a las necesidades reales del territorio y sus habitantes.

1.1.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL

Tabla 1.- Datos generales.

| DATOS GENERALES | |
|--|--|
| Nombre oficial del GAD | GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES |
| Fecha de creación del Cantón | 14 DE JUNIO 1845 |
| Población al 2022 | 80.909 HABITANTES |
| Extensión y densidad poblacional | 696,67 Km ² 143,84 hab./km ² |
| Límites | Norte: Limita con el cantón Palenque. Sur: con Salitre. Oeste: Balzar, Colimes, Palestina de la provincia del Guayas. Este: Ventanas, Pueblo Viejo, Baba. Noreste con Mocache de la provincia de Los Ríos. |
| Altitud | Media 28 m s. n. m. |
| Coordenadas Geográficas de la cabecera cantonal. | 1°33'30"S 79°45'00"O |
| Dirección | Calle Sucre y Av. 9 de Octubre |
| Sitio web | www.vinces.gob.ec |

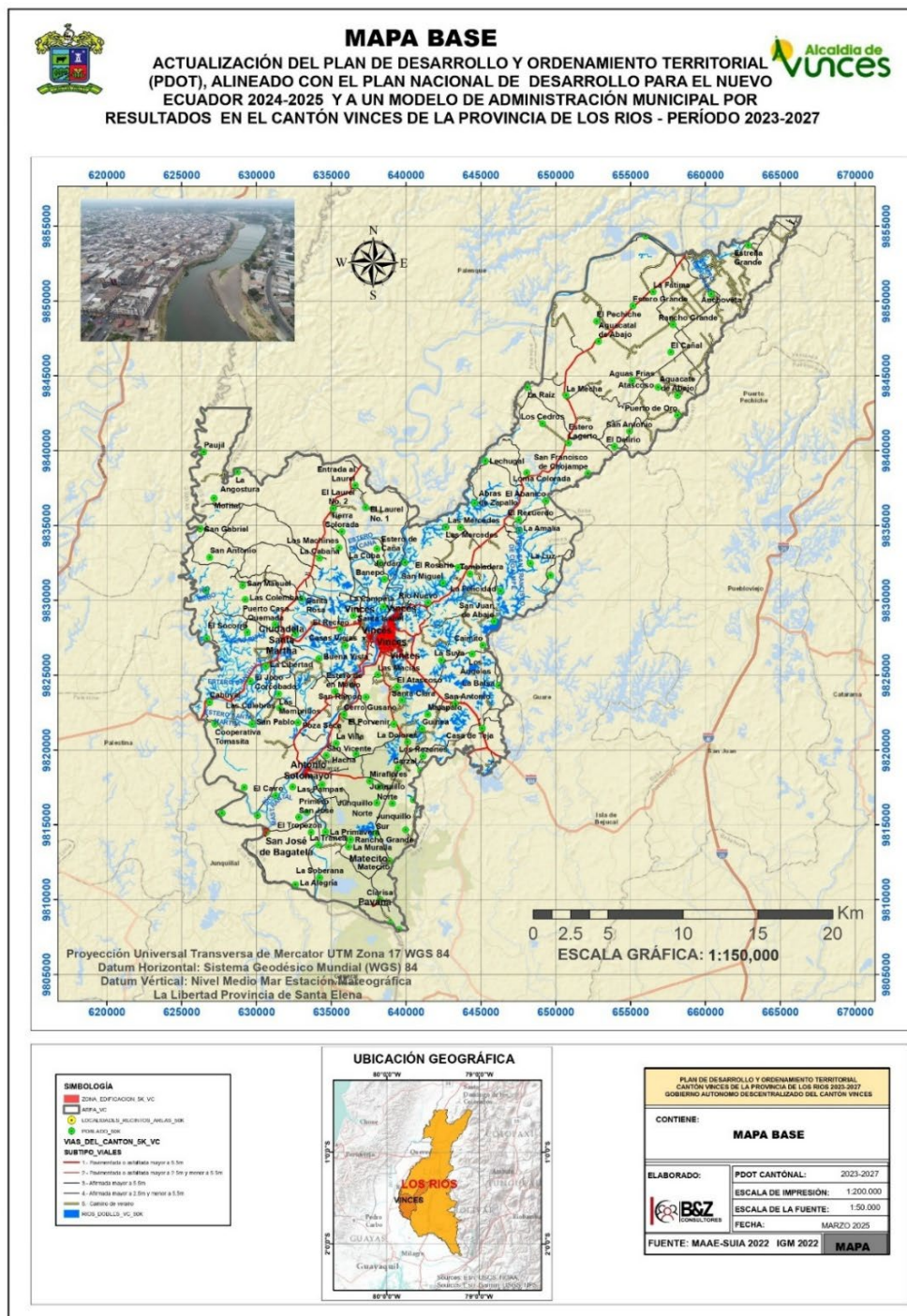
Fuente: Wikipedia

Elaboración: Equipo consultor PUGS 2025

Localización geográfica.

Su ubicación geográfica es Latitud $-1^{\circ}33'30''$ S y Longitud: $-79^{\circ}45'00''$ O grados; forma parte de la zona 5 de planificación territorial que comprende las Provincias de Los Ríos, Bolívar, Guayas, Santa Elena y Galápagos.

Mapa 1.- Datos generales.



Fuente: MAAE-SUIA-IGM 2022

Elaboración: Equipo consultor PUGS 2025

Con relación a la **identificación cartográfica del INEC**, le corresponde el código cantonal 12-08 y el código: 120850 para identificar a la parroquia Vinces cabecera cantonal, con sus parroquias urbanas: 120801 Balzar de Vinces, 120802 Vinces central y 120803 San Lorenzo de Vinces; para la parroquia rural Antonio Sotomayor (Cab. En Playas de Vinces) le asignaron el código 120851 (INEC - DIRECCIÓN DE CARTOGRAFÍA ESTADÍSTICA Y OPERACIONES DE CAMPO (DICA) CLASIFICADOR GEOGRÁFICO ESTADÍSTICO 2024).

1.1.2 TAMAÑO DE LA POBLACIÓN

El presente análisis busca conocer las características actuales de la población: tamaño, estructura, distribución espacial, etc., para interpretar la dinámica de la población y realizar proyecciones en los próximos 10 años, con base a las tendencias de crecimiento y así dimensionar, prever y solventar las necesidades a futuro. Por lo tanto, se analiza la información obtenida de los Censos de Población y Vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) de los años 2001, 2010 y 2022, con proyección al 2032.

Ilustración 1. Población del Cantón Vinces

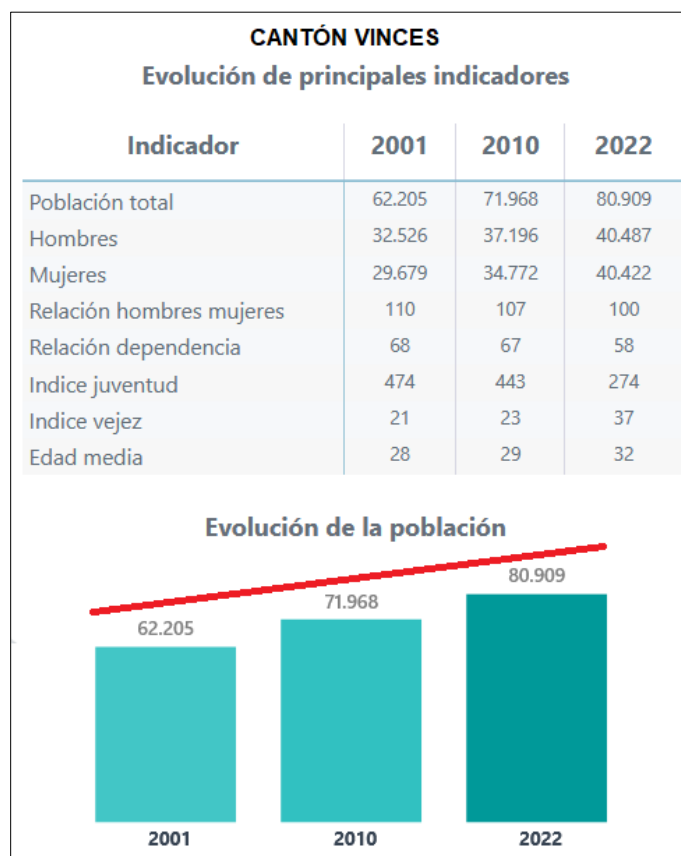


Fuente: Google satelital

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

El tamaño de la población hace referencia al total de individuos que residen o desarrollan actividades económicas o sociales sobre un territorio dado, en un momento específico (SIISE, 2013). Al realizar una comparación de los datos, según el Censo de Población y Vivienda del INEC, del año 2001 al año 2010 en el cantón Vinces, se evidencia que el tamaño de la población se incrementó de 62.205 a 71.968 habitantes en 10 años, lo que representa un incremento porcentual total del 13.57 % o 1,35 % anual.

Tabla 2.- Evolución de indicadores oficiales de la población del cantón Vinces para el período 2001-2022



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Para el período 2010 al 2022, la población creció de 71.968 a 80.909 habitantes en 12 años, estableciendo un incremento total del 11,06 % o 0,92 % anual, lo que permite concluir que, debido a múltiples factores, la tasa de crecimiento poblacional en el cantón Vinces, está disminuyendo cada año.

Originalmente, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, había previsto proyecciones de crecimiento de la población del cantón Vinces para la década del 2010

al 2035, que superaron las expectativas, una vez que se publicaron los resultados del censo del año 2022.

La proyección del INEC establecía que para el 2022 la población de Vinces llegaría a los 85.286 habitantes, pero el resultado del censo de ese año señaló que en Vinces sólo había 80.909 habitantes, una diferencia porcentual superior al 5 %.

Proyección de la población al año 2034

La proyección de la población se refiere al conjunto de resultados provenientes de cálculos relativos a la evolución futura de los habitantes, partiendo usualmente de ciertos supuestos respecto al curso que seguirán la fecundidad, la mortalidad y las migraciones (INEC, 2022). Las proyecciones son un instrumento indispensable para llevar a cabo la planificación demográfica, económica, social y política del país que permite establecer posibles escenarios y prever acciones.

Se obtiene con la siguiente fórmula:

$$Px = [Po * (1 + Tc / 100) * n]$$

En donde:

Px = Población del año horizonte

Po = Población del año base

Tc = Tasa de crecimiento

n = número de años entre año base y año horizonte

Para el efecto se parte de conocer las poblaciones del año base (2022) y del año horizonte (2034), además se consideró la tasa de crecimiento de 11,06 % en un periodo de 12 años. En ese contexto, se puede observar que de acuerdo a la población actual (80.909) existe un incremento representativo, llegando a tener 93.230 habitantes para el año 2034 (Ver Tabla 3)

Tabla 3.- Proyección poblacional del cantón Vinces para el período 2010-2035

| Código | Nombre de canton | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1208 | VINCES | 72.916 | 74.115 | 75.334 | 76.538 | 77.766 | 79.026 | 80.247 | 81.495 | 82.975 | 84.421 | 85.059 |

| Código | Nombre de canton | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1208 | VINCES | 85.118 | 85.286 | 85.675 | 86.249 | 86.908 | 87.610 | 88.334 | 89.061 | 89.783 | 90.496 | 91.197 |

| Código | Nombre de canton | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1208 | VINCES | 91.887 | 92.564 | 93.230 | 93.884 |

Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Lo anotado alerta que de no cambiar las actuales circunstancias que influyen en la reducción de la tasa de natalidad, se presume que a la fecha de finalización de la vigencia del actual Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Vinces, contaremos en el año 2034 con una población aproximada de 93.000 habitantes, es decir un incremento de diez mil personas. La relación poblacional hombre – mujer, actualmente está equilibrada, este balance tiene implicaciones importantes en la planificación y gestión de recursos y políticas públicas.

Población por zonas

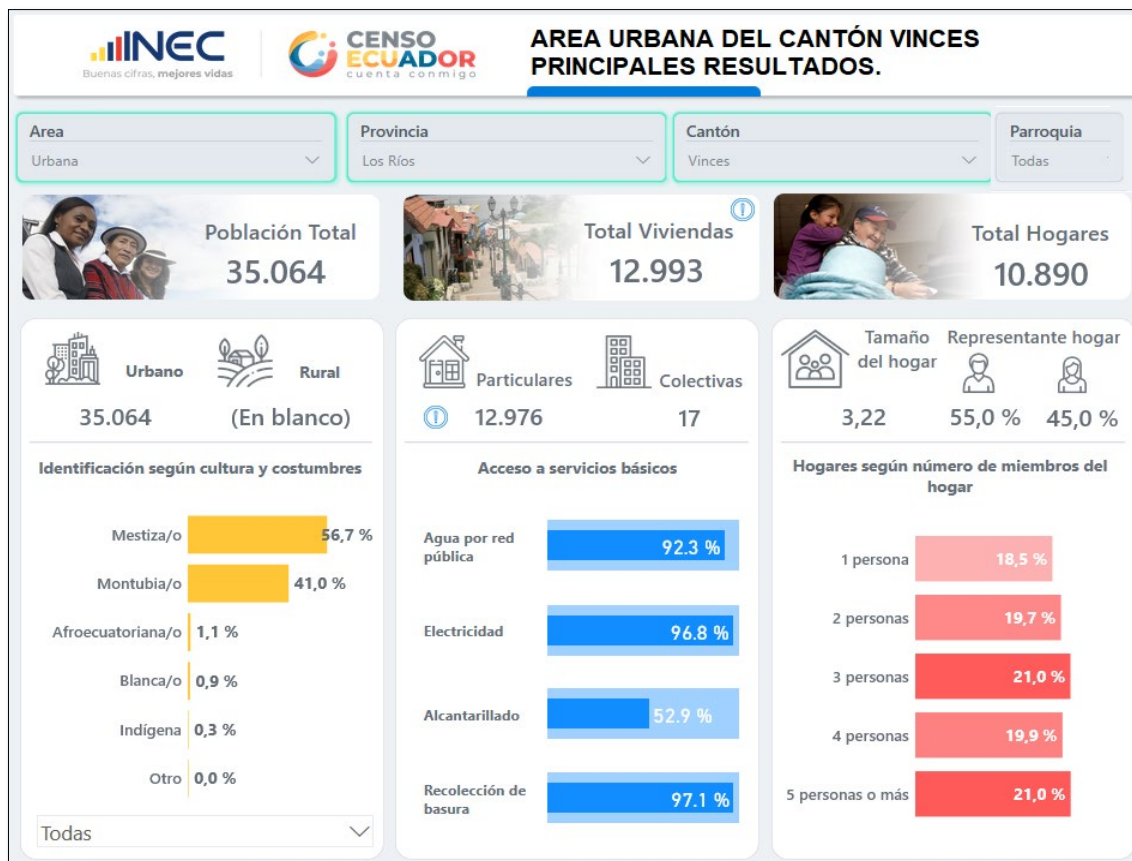
La distribución espacial de la población permite analizar la interrelación entre los habitantes de una región y su entorno, facilitando la observación del grado de concentración poblacional en un área específica.

Según la información del INEC 2022, la población de las zonas urbanas del cantón Vinces llega a 35.064 habitantes que representa el 43.33 % de la población cantonal; los vinceños urbanos se autodefinen mayormente como mestizos 56,7 %, y como montubios el 41 %, en menor medida tenemos a los afroecuatorianos 1,1 %, luego los blancos en un 0,9 % y los indígenas en un 0,3 %.

Los servicios públicos de las zonas urbanas son bastantes accesibles: agua por red pública llega al 92,3 %, electricidad al 96,8 %, recolección de basura al 97,1 % y en menor medida alcantarillado al 52,9 %; la representación del hogar es ejercida en mayor

número por los varones en un 55 % frente al 45 % que es representado por mujeres. El 79 % de los hogares están constituidos por familias pequeñas de no más de cuatro miembros, de los cuales el 18,5 % son hogares de personas que viven solas.

Ilustración 2. Principales resultados Censo 2022 Cantón Vinces Área Urbana



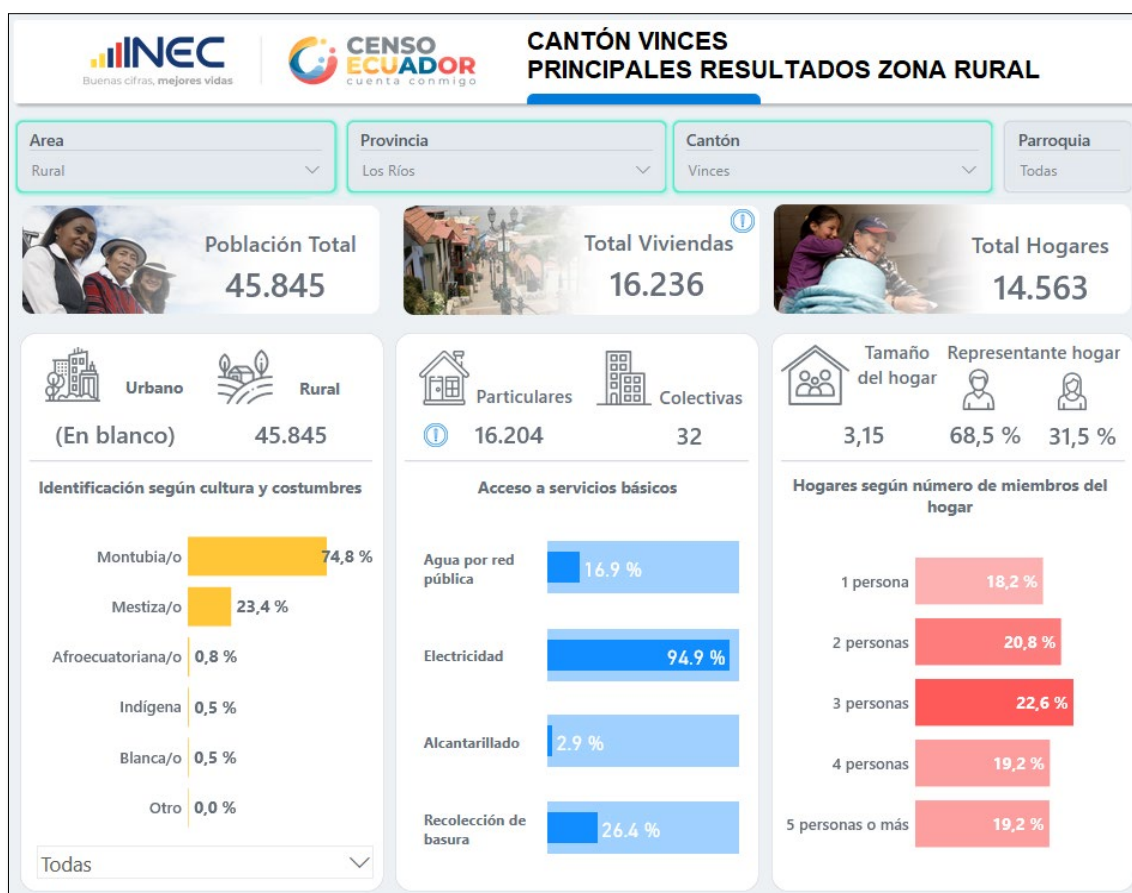
Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En contraste, en la zona rural del cantón Vinces viven 45.845 personas, que representan el 56,67 % de la población cantonal; la gran mayoría se autodefine como Montubios en un 74,8 %; los mestizos son un 23,4 %; los afroecuatorianos un 0,8 %; los indígenas y los blancos son un 0,5 %.

Es notoria la escasez de los servicios básicos; agua por red pública llega sólo a un 16,9 %; electricidad es quizás el servicio más extendido cubriendo al 94,9 % de la población rural; la recolección de basura llega a tan solo el 26,4 % de los hogares y el alcantarillado es el servicio público más deficiente, alcanzando a tan solo un 2,9 % de hogares.

Ilustración 3. Principales resultados Censo 2022 Cantón Vinces Área Rural



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La distribución de los hogares según número de miembros es muy parecida a la zona urbana, el 80,8 % de estos hogares lo integran familias con menos de cuatro miembros, de los cuales el 18,2 % son hogares de personas solas.

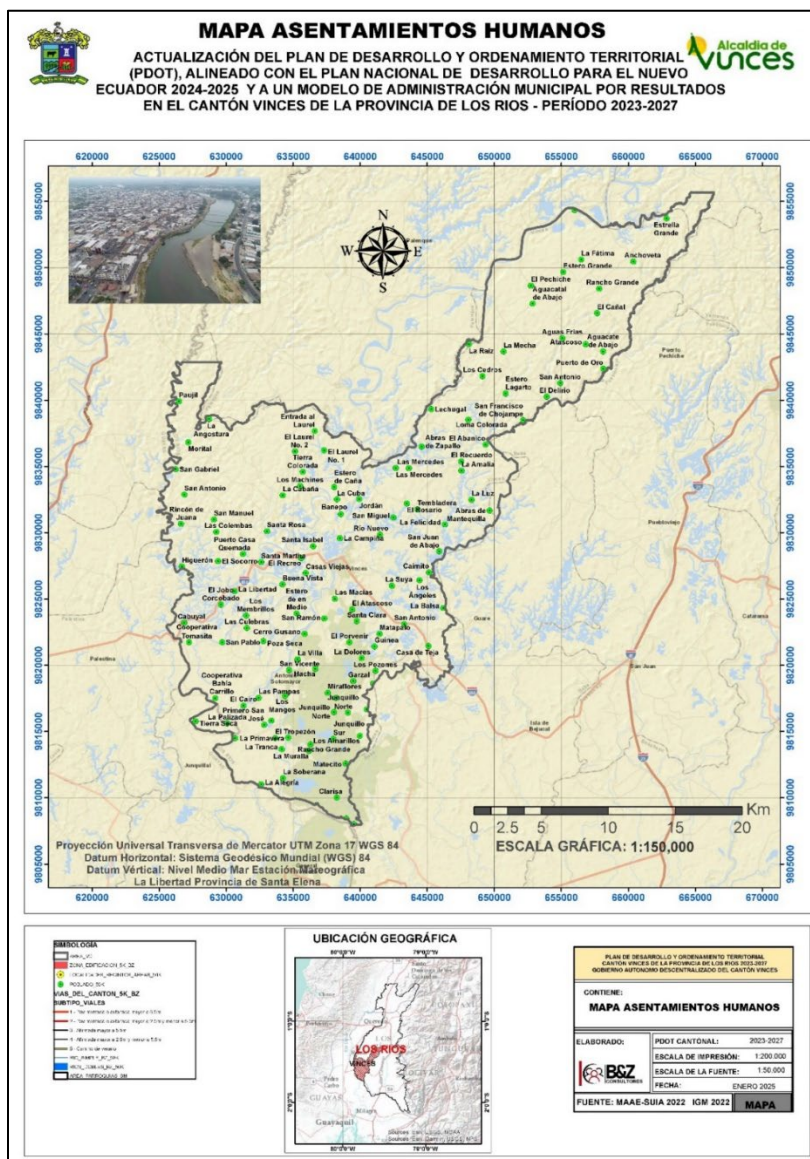
Es crucial profundizar en el análisis de las dinámicas demográficas de las zonas urbanas y rurales, ya que estas tienen implicaciones directas en la planificación urbana y la distribución de recursos.

La marcada diferencia entre los sectores urbanos y rurales, acrecientan las olas migratorias del campo a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida para sus familias; actualmente existe una brecha de 13,34 % entre la población rural y la población urbana en el cantón Vinces y se proyecta para el 2034, que dicha brecha sólo se reducirá un 3 %, debido en gran parte a las limitaciones que encuentra el campesino para operar en zonas urbanas, cuando su naturaleza son las labores del campo.

1.1.3 Análisis de los asentamientos humanos.

En Vinces, los principales asentamientos humanos se pueden clasificar en: medianamente concentrados a concentrados con una población que va de 1.519 a 30.507 habitantes, medianamente concentrados a dispersos con una población de 307 a 1.518 habitantes, y; de dispersos a muy dispersos con una población de hasta 360 habitantes.

Mapa 2.- Asentamientos humanos consolidados en el cantón Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Dentro de la categoría medianamente concentrados a concentrados están las poblaciones del centro urbano cantonal de Vinces, el Centro parroquial de Antonio Sotomayor y el Recinto Santa Isabel.

Medianamente concentrados a dispersos son las poblaciones de Clarisa, El Jobo, Estrella Grande, La Fátima, Estero Grande, Aguacatal de abajo, Rancho grande, El Cañal, Aguacate de abajo, La Mecha, Los Cedros, Loma Colorada, Abras de Zapallo, Chojampe, La Luz, La Felicidad, San Juan de Abajo, Los Ángeles, San Antonio, La Balsa, Guinea, La Dolores, El Porvenir, San Miguel, Río Nuevo, Buena vista, El Recreo, San Ramón, San Gabriel, Santa Martha, San José de Macul, Tomasita, Los Membrillos, El Cairo, La Primavera, Tropezón, La Tranca, La Muralla, Los Amarillos, El Cerrillo, Matecito.

Los poblados dispersos a muy dispersos corresponden a los poblados de: El Pechiche, San Antonio, Aguas Frías, La Raíz, Estero Lagarto, El Delirio, San Francisco de Chojampe, Lechugal, El Recuerdo, La Amalia, Las Mercedes, San Rafael, Tembladera, Caimita, Estero de Caña, Jordán, La Suya, Matapalo, La Macías, Estero de en medio, Madera Negra, Las Colembas, La Felicidad, Las Culebras, San Vicente, Bahía Carrillo, Los Mangos, Potosí, Rancho Grande, Miraflores, San Sebastián, Junquillo Norte, Junquillo Sur, La Alegría La Soberana, 8 de Noviembre, La Paila.

Las relaciones y dinámicas de movilidad poblacional en Vinces están relacionadas con los diversos servicios básicos como salud, educación, redes viales, así como dinámicas de tipo productiva, laboral y familiar. Básicamente en Vinces los flujos e interrelaciones más importantes están dados con las ciudades de Guayaquil, Vinces, Quito, Quevedo y Baba principalmente.

La relación más importante está dada con la ciudad de Guayaquil, como polo de desarrollo nacional, las relaciones están determinadas por la venta de la producción local: banano, arroz, cacao; la segunda ciudad importante está determinada con las ciudades de Quevedo y Balzar cuyo principal intercambio está dado por la venta de maíz, dada la presencia en esos sectores de PRONACA; una empresa que se encarga de la elaboración de balanceados, donde el maíz es una de las materias primas para la elaboración del producto.

Niveles de relación urbano – rural.

A nivel cantonal Vinces presenta dos centros consolidados: la zona urbana del centro cantonal y la zona rural de la cabecera parroquial de Antonio Sotomayor. En función de ello, los niveles de relación están determinados por el acceso a servicios financieros, de salud, educación, y la venta de la producción local.

Las dinámicas territoriales también están determinadas por el estado de las vías internas del cantón que conecta con los poblados y/o recintos rurales; tales vías de interconexión corresponden básicamente a las de tercer y cuarto orden (lastradas), siendo el sistema vial unos de los principales inconvenientes ya sea por su deterioro dado el escaso mantenimiento, así como por las constantes inundaciones a las que se hallan sometidas en las épocas de invierno, problemáticas expresadas por los diversos actores territoriales en los talleres participativos posicionando el problema de la falta o deterioro de las vías intra y extra cantonales como el tercer problema de importancia en el territorio y que tiene conexiones con otros problemas como lo es el acceso a una mayor oferta educativa, sanitaria y de servicios básicos localizada en el área urbana de Vinces y que deja claramente expresada una disfuncionalidad espacial sobre la conectividad de la sociedad rural con la sociedad urbana.

La distribución geográfica de los asentamientos humanos del cantón Vinces se presenta en 162 recintos y 48 barrios, siendo en total 210 centros poblados. Destacan los sectores consolidados de mayor densidad poblacional, entre ellos la única Parroquia Rural del Cantón Vinces, Crnel. Antonio Sotomayor y los poblados Bagatela y Clariza (Pavana).

Densidad Poblacional

El Cantón Vinces registra una densidad poblacional del 113.74 habitantes por Km²; se observan notables diferencias en la densidad poblacional entre las zonas urbanas y rurales. Las áreas urbanas, como la cabecera cantonal, a pesar de tener un menor territorio, presentan una alta densidad algo inferior al promedio cantonal, 111 habitantes por Km², reflejando una fuerte concentración de la población en torno a los centros urbanos, posiblemente debido a la mayor disponibilidad de servicios, infraestructura y oportunidades económicas.

Tabla 4.- Densidad poblacional del cantón Vinces

| Provincia | Cantón | Parroquia | Población | Superficie de la parroquia (km ²) | Densidad Poblacional |
|-----------|--------|--------------------|-----------|---|----------------------|
| LOS RÍOS | VINCES | VINCES | 63.527 | 573 | 111 |
| LOS RÍOS | VINCES | ANTONIO SOTOMAYO R | 17.382 | 138 | 126 |

Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En contraste, la parroquia rural Antonio Sotomayor, muestra una densidad mucho más alta, con 126 habitantes por Km², a pesar de ello, el acceso a recursos básicos del área rural es deficitaria, lo que indica que el crecimiento demográfico no está incidiendo de manera homogénea en todo el territorio.

1.1.4 Diagnóstico de los sistemas públicos de soporte.

La LOOTUGS, en su artículo 4 numeral 13, define a los sistemas públicos de soporte en los siguientes términos: *“Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos...”*

Estos son al menos las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios; también es fundamental que se incorpore en el análisis lo que otros niveles de gobierno, de acuerdo con sus competencias, tienen planificado ejecutar en estas unidades, de manera que en la parte propositiva del PUGS se pueda evaluar su pertinencia o su complementariedad, fundamentalmente en el componente estructurante de la propuesta. Por ejemplo, si el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Transporte tiene planificada la construcción de una vía estatal o el Gobierno Provincial del Guayas una vía interprovincial, es necesario que se incorporen al análisis de esta etapa del PUGS del cantón Balzar, consultando

en primera instancia a la Secretaría Nacional de Planificación ya que es donde se registran los PUGS y los PDOT.

Sistema Vial Cantonal

Las redes viales principales que conectan a Vinces con los territorios provinciales son la E484, la E25 y la E491 que a su vez se articulan al eje vial estatal nacional.

Internamente el territorio está conformado por una compleja trama vial de redes de carreteras de verano y lastre, y una red de caminos que conectan los centros poblados con el centro urbano que se encuentran en estado deteriorados y en algunas áreas sin vías de conectividad, problemática que representa para los actores territoriales como la tercera problemática del cantón y que tiene un impacto en diversos aspectos del desarrollo territorial.

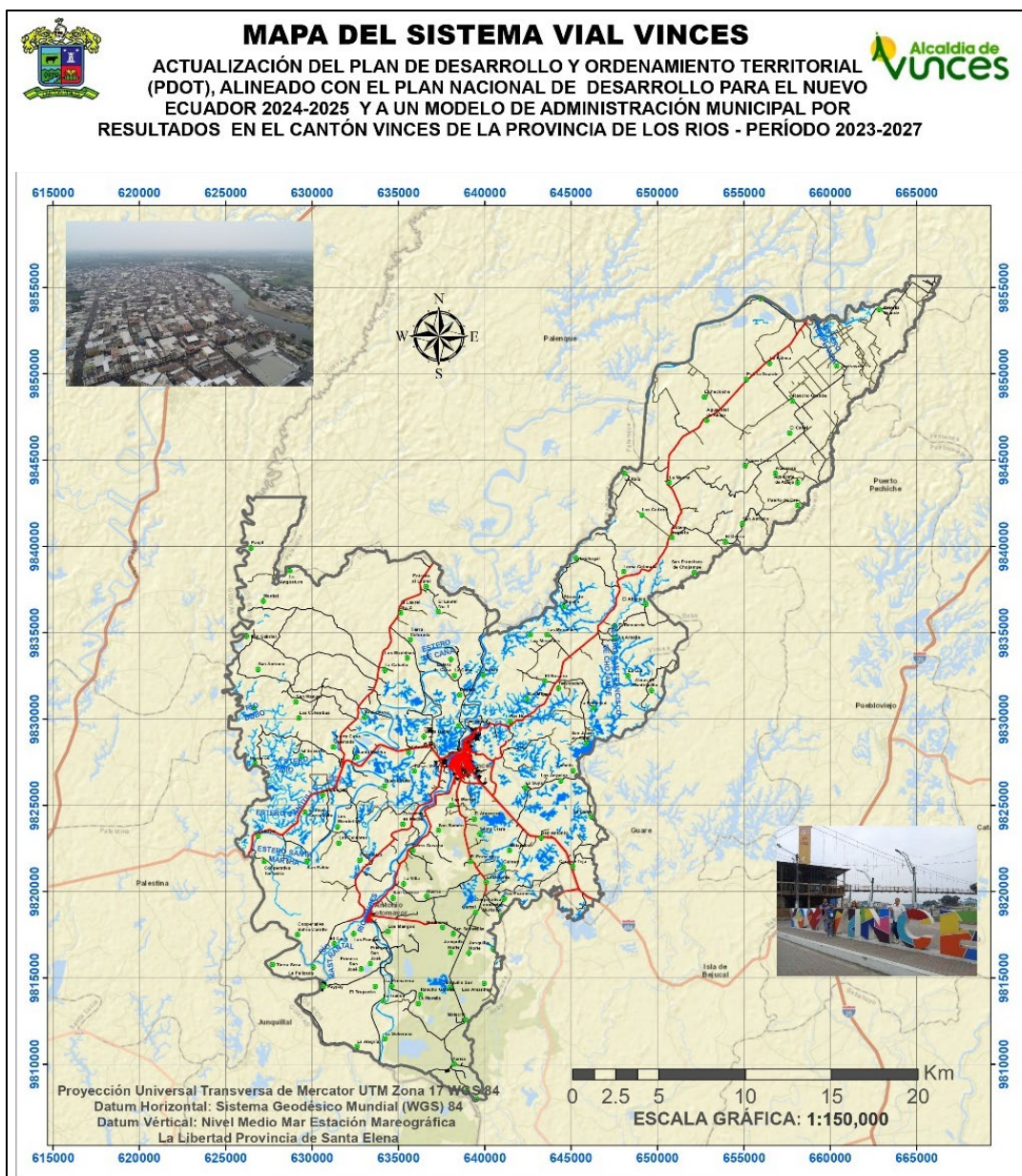
Otro aspecto destacado en la conectividad vial de Vinces son las condiciones del relieve del territorio y su vulnerabilidad, debido a los riesgos por inundación en diferentes áreas, lo cual ocasiona problemas de incomunicación entre los centros poblados, reducción de la producción local e incremento de los costos de movilización, entre otros.

Ilustración 4. Vías de transportación intercantonal.



Fuente: Portal Web GAD de Vinces 2025
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Mapa 3.- Mapa Vial Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025



Fuente: Portal Web GAD de Vinces 2025

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Ilustración 5. Vías de transportación interparroquiales.



Fuente: Portal Web GAD de Vinces 2025
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En la zona rural existen calles de tierra y empedradas que acercan a la zona productiva con la ciudad y así facilitan el comercio directo con la comunidad; este sistema de vías interparroquiales sirven en primer plano para el transporte público y comercial, pero gran parte de estos ejes viales se encuentran actualmente en mal estado, lo que no permite la libre movilidad de las personas poniendo en peligro permanente la integridad de las comunidades que tienen que trasladarse a diario diferentes lugares del cantón y la provincia; un caso particularmente malo es la vía Vinces – Palestina, que pasa por el sector Macul, con una capa de rodadura totalmente destrozada y que constituye un verdadero calvario para la transportación pública y privada.

Ilustración 6. Vías de transportación intercantonal Vinces-Palestina.



Fuente: Portal Web GAD de Vinces 2025
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Red Vial Urbana

La red vial urbana, al igual que la red hidrográfica, es un sistema lineal que conjuga las conexiones rectilíneas y se forma por las manzanas que se establezcan en la zona urbana, teniendo calles, avenidas y pasajes; la capa de rodadura se la implementa dependiendo de la utilidad de la vía y su capacidad de carga vehicular.

En Vinces, las vías asfaltadas del centro cantonal están en mal estado debido a la falta de canalización y evacuación de aguas de lluvia, lo que provoca estancamientos y focos de contaminación. Esto contribuye a altos índices de enfermedades respiratorias y estomacales en el cantón.

Ilustración 7. Vías de transportación urbana.



Fuente: Portal Web GAD de Vinces 2025
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público

De la información proporcionada por el INEC en base al CPV 2022, a nivel nacional, el servicio eléctrico cubre 97,5 % de los hogares, en el área urbana al 98,9 % y en la rural al 94,9 %.

Ilustración 8. Provisión de servicio eléctrico en Ecuador y particularmente en Vinces



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

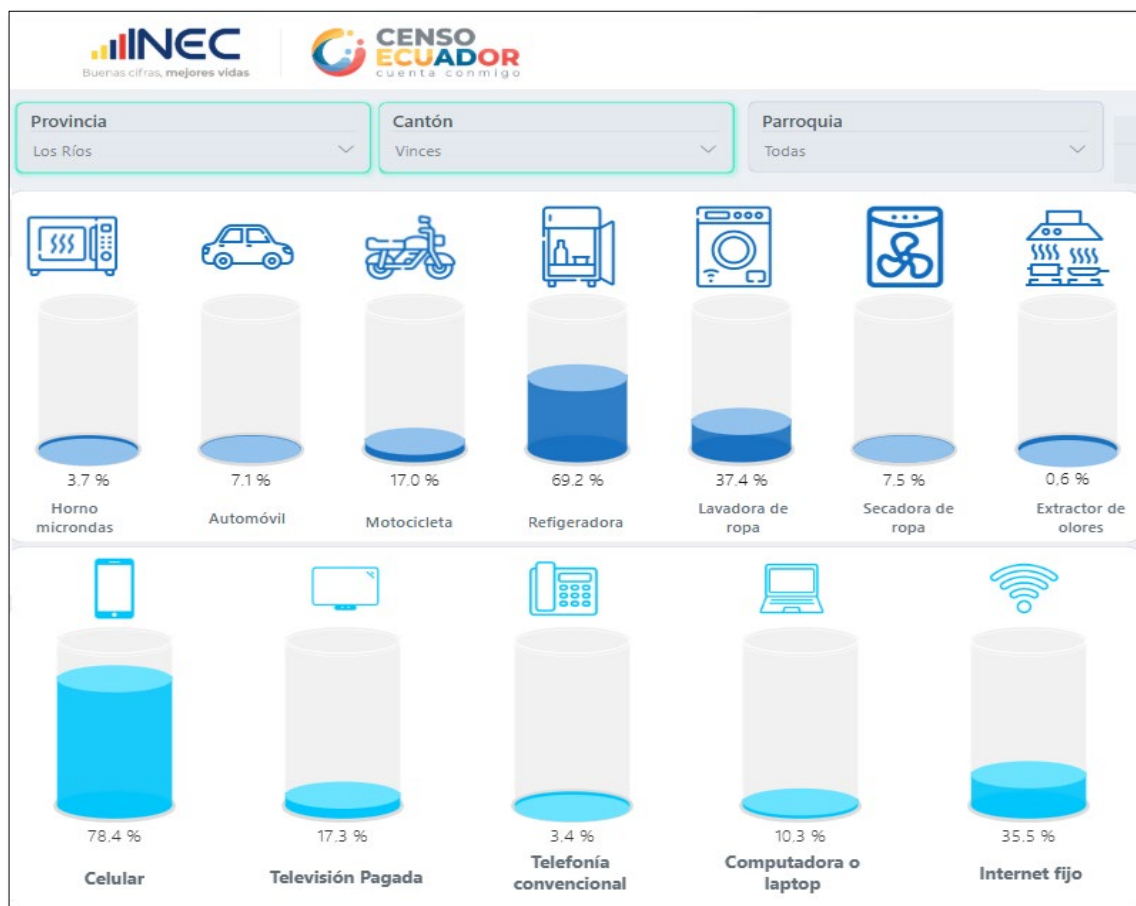
En Vinces, este servicio llega al 95,7 % de los hogares, algo inferior al promedio nacional, por lo que podemos apreciar que el servicio de energía eléctrica está ampliamente distribuido en nuestra población, los datos entregados no cuantifican las viviendas en construcción, las que están ocupadas con personas ausentes, tampoco las viviendas desocupadas, solamente considera las viviendas con personas presentes y estos son los resultados:

Un dato importante obtenido de las Encuestas a los líderes de los sectores y barrios es el que tiene relación con el uso que dan al servicio de energía eléctrica, tanto en forma personal como en el hogar, destacándose que el teléfono celular es el aparato que más demanda de electricidad reporta, seguido en el hogar por la refrigeradora, la lavadora de ropa y el internet fijo.

Otro dato importante obtenido de las Encuestas a los líderes de los sectores y barrios es la calidad del servicio de energía eléctrica, el 48 % dicen que el servicio que reciben es

de mala calidad provocada por los apagones o cortes frecuentes, de los cuales el 43 % manifiestan que se dan varias veces en el mes.

Ilustración 9. USO DE SERVICIOS DE ENERGIA ELÉCTRICA EN VINCES



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En los sectores rurales del cantón, se mantienen situaciones más críticas; las poblaciones rurales se caracterizan por ser asentamientos generalmente pequeños, con poblaciones más bien dispersas, con escasos servicios básicos y difícil accesibilidad que encarecen la ejecución de proyectos con tecnología tradicional.

Red de cobertura de agua potable y sistema de captación de agua.

El análisis detallado de la cobertura de agua se lo hace comparativamente en el cantón Vinces según los Censos de Población y Vivienda INEC 2010 y 2022, datos que puede arrojar importantes conclusiones referentes a la calidad de vida de estas poblaciones

en relación al consumo del líquido vital, cabe señalar que el análisis de acceso al servicio se lo hace comparativamente en términos porcentuales, de acuerdo a la participación que cada medio de abastecimiento tiene con respecto al total de viviendas en cada censo. En cuanto al abastecimiento de agua por medio de red pública se toma en consideración que este es el sistema que presta mejor atención a esta necesidad (sin considerar la cantidad, la composición químico-biológica del agua, el horario de abastecimiento o el tipo de tratamiento otorgado a las fuentes de agua).

Ilustración 10. Indicadores sobre tratamiento que se da al agua en el cantón Vinces

|   | | Principales resultados | |
|---|------|------------------------|-------|
| Indicadores Cantón Vinces | 2001 | 2010 | 2022 |
| 5.1 Hogares que dan tratamiento al agua para beber | | 45,2% | 31,7% |
| 5.2 Hogares que no dan tratamiento al agua para beber | | 54,8% | 68,3% |
| 5.3 Hogares que beben el agua tal como llega al hogar | | 31,4% | 34,3% |
| 5.4 Hogares que compran el agua para beber (agua envasada en bidón, botella o funda) | | 23,5% | 34,% |
| 5.5 Hogares que hierven el agua para beber | | 36,1% | 28,% |
| 5.6 Hogares que ponen cloro al agua para beber | | 8,7% | 3,1% |
| 5.7 Hogares que filtran el agua para beber | | 0,4% | 0,5% |
| 5.8 Hogares que dan otro tratamiento al agua para beber | | | 0,1% |

Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Las encuestas realizadas indican que el 31.1% de la población considera que el agua que recibe por red pública no es apta para consumirla (beberla).

Mapa 4.- Red de Cobertura de Agua Potable



Fuente: Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, GAD de Vines

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La población tiene la gran necesidad de recibir agua apta y tratada a través de la red pública debido a que es el medio principal de abastecimiento de agua, la población se abastece de agua por este medio a pesar de que es un servicio ineficiente; algunos comentarios de la población indicaban que el agua de la red pública servía únicamente para asear la infraestructura de los hogares y para la evacuación de las heces fecales. Los resultados del censo indican que el 34 % de la población compran el agua para beber, agua envasada en bidón, botella o funda, sólo otro 34,3 % beben el agua tal y como les llega a los hogares.

Es necesario que el agua pase por un proceso de purificación para que pueda estar apta para el consumo humano sin el temor de que puedan surgir efectos secundarios en la salud de los habitantes. En el Cantón Vinces se aplicaron encuestas y los resultados obtenidos indican que el agua que recibe la población a través de red pública al presentar sedimentos, mal olor u otro tipo de características obligan a los habitantes del Cantón a utilizar otros medios de abastecimiento del líquido vital como por ejemplo la compra de botellones de agua, lo que conlleva a que la población tenga un gasto adicional, gasto que está fuera de su presupuesto diario. Al generarse más gastos de los normales esto hace que se limite el crecimiento económico de la población debido a que ahorrar es cada vez más difícil.

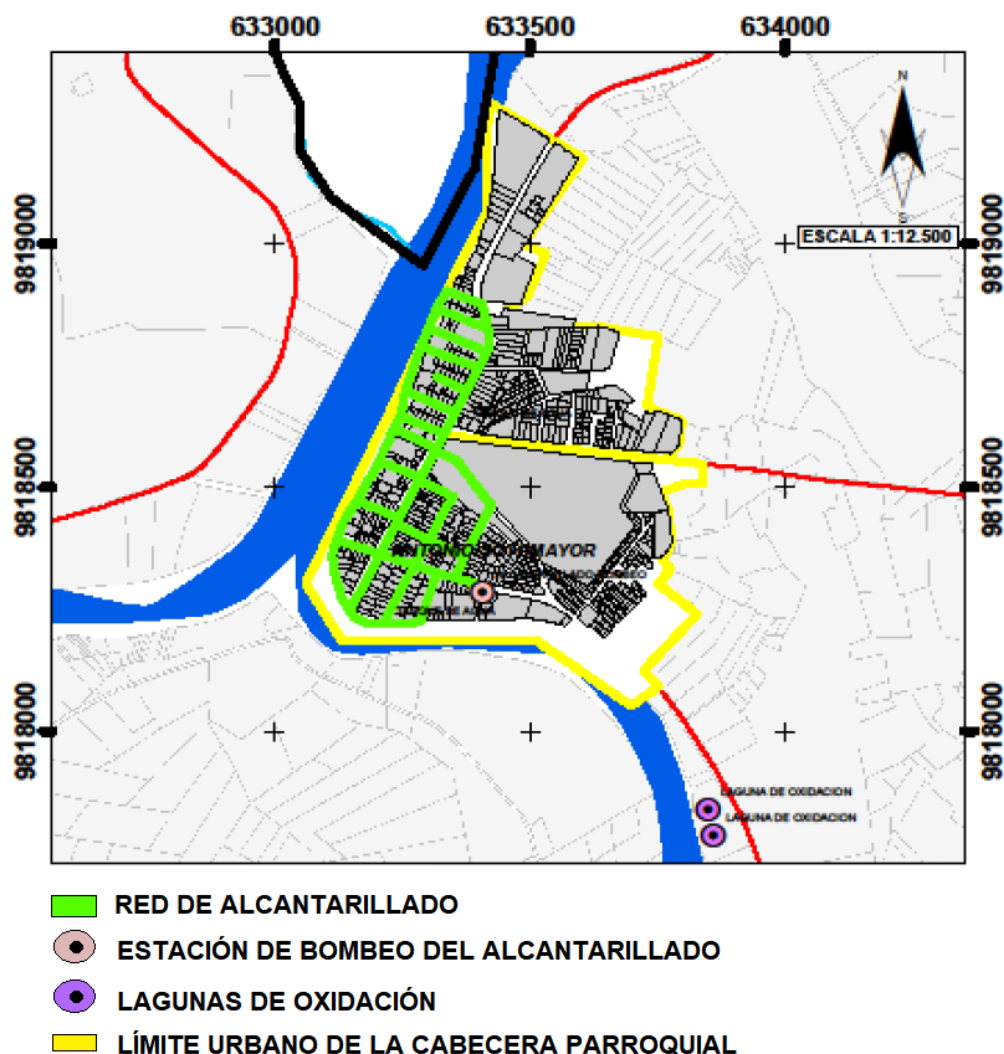
Red de cobertura de alcantarillado en Parroquia Antonio Sotomayor

En el cantón Vinces según el Censo de Población y Vivienda INEC 2022, el 24,2 % de las viviendas están conectados a los servicios de red pública de alcantarillado; lo que representa un incremento del 44,6 % con relación a estos datos en el 2010 que llegó al 13,4 %.

Podemos afirmar que la disponibilidad de medios sanitarios es un reflejo de la calidad poco eficiente de servicios con los que cuentan las viviendas a nivel cantonal, siendo necesario la ampliación de la red a los sectores urbanos no consolidados y a nivel rural para asegurar un ambiente saludable que proteja a la población de padecimientos crónicos y del incremento de agentes de proliferación de enfermedades como insectos y ratas. Debemos añadir que, tanto el uso de pozos y letrinas son medios de saneamiento aceptables, pero no idóneos, que en el caso de Vinces suman un 49,8 %.

La red de saneamiento, de drenajes o de alcantarillado, es una de las arterias de gran importancia como lo es del agua potable, si bien esta red provee de agua a la población, la red de alcantarillado debe drenar la misma cuando ha sido usada, sacando a una red urbana que integre las aguas servidas no solo de hogares sino de locales comerciales e industrias.

Mapa 5.- Red de Alcantarillado - Colectores, Red Primaria, Secundaria y Terciaria



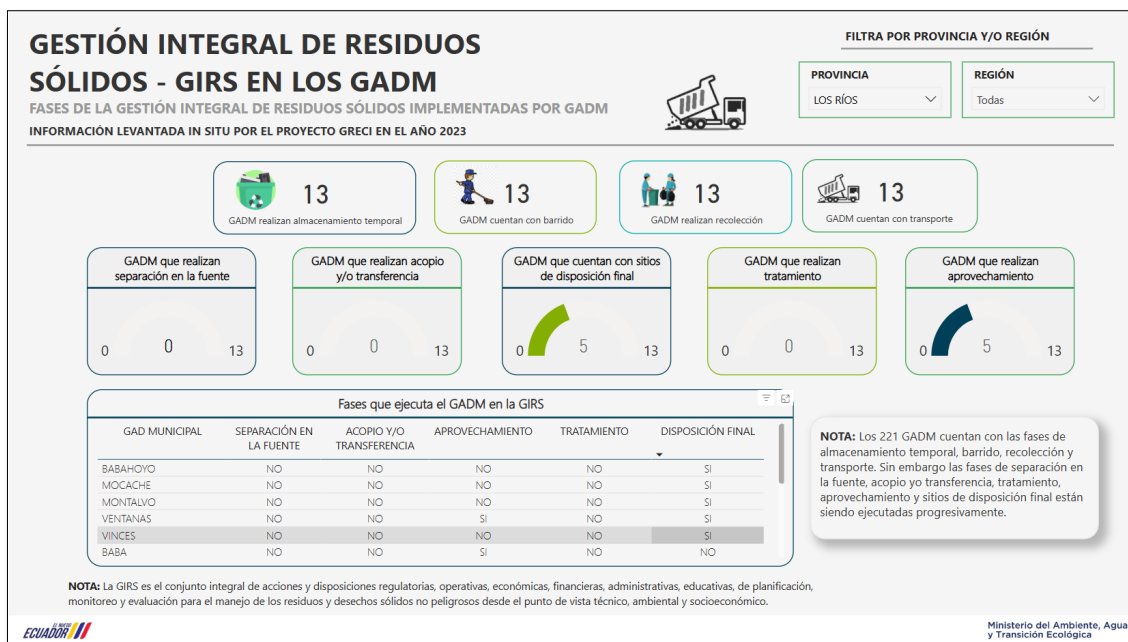
Fuente: Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, GAD de Vinces
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Disposición final de desechos sólidos

El GAD Municipal de Vinces es parte de la Mancomunidad Mundo Verde, que es la encargada del proceso de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos que se procesan en el cantón. El porcentaje de hogares que cuentan con el servicio de recolección de basura llega al 56,5 % por debajo del promedio nacional y provincial. La cantidad de desechos sólidos que el personal municipal logra evacuar en el cantón, llega a sesenta toneladas métricas por día; la descomposición o putrefacción natural de la basura, produce un líquido maloliente de color negro, conocido como lixiviado o percolado, parecido a las aguas residuales domésticas, pero mucho más concentrado, en la Provincia de Los Ríos, dos municipios realizan el tratamiento

convencional de lixiviados previo su descarga al suelo o fuentes hídricas, en Vinces no se aplican estos trabajos de remediación ambiental.

Ilustración 11. Gestión integral de residuos sólidos en Vinces



Fuente: Ministerio del Ambiente Agua y Transición Ecológica

Elaboración: Proyecto GRECI 2023

El biogas es un gas que se obtiene como resultado de la digestión anaeróbica de los residuos orgánicos y está compuesto principalmente por metano y dióxido de carbono; es una alternativa de energía renovable, el botadero de Vinces NO cuenta con las chimeneas de evacuación del bio gas que se produce.

En la Provincia de Los Ríos, los 13 cantones realizan el almacenamiento temporal de los desechos sólidos, cuentan con barrido de calles, realizan la recolección domiciliaria y tienen medios de transporte con estos fines, sin embargo la Gestión Integral de los Residuos Sólidos (GIRS), que implican la separación en la fuente, el acopio y la transferencia, la disposición final, el tratamiento y el aprovechamiento de estos residuos, es poco practicado; en el caso particular del cantón Vinces sólo se cumple la fase de disposición final; la Mancomunidad presenta retrasos en sus fases de operación, a estas alturas del proceso ya debe estar en funcionamiento el Centro de Manejo Integral de Residuos que procesaría los desechos sólidos de las tres estaciones de transferencias, generando reciclaje, compostaje y generación de electricidad.

El sistema de recolección de basura se cumple en los recintos Bagatela, Clarisa, Tropezón, Las vegas, 15 de agosto, Estero de en medio, Poza Seca, Matecito, Pavana, Punta del Este, San Antonio, El recuerdo, Los playones Máximo Guisasola, los demás recintos lo realizan sin un proceso de clasificación previo, ni tratamiento, y; su depósito se lo efectúa a cielo abierto. Es prestado en el centro urbano cantonal y parroquial, mientras que los poblados y/o recintos solo el 10% disponen de este servicio. Al momento el GAD cantonal de Vinces es parte de la Mancomunidad Mundo Verde, y por ser una estación de transferencia, almacena los residuos sólidos que se producen en Vinces, en Palenque y Palestina el desarrollo de una propuesta para el manejo integral de los desechos sólidos de los GADs que se hallan dentro de la Mancomunidad es responsabilidad de la Mancomunidad Mundo Verde.

Ilustración 12. Tareas de recolección de desechos en Vinces



Fuente: Portal Web GAD Vinces

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Equipamiento Social y Servicios

El cantón Vinces cuenta con un amplio porcentaje de espacio público que es utilizado en su gran mayoría por los 18 parques municipales de los cuales el 50% se encuentran en condiciones deterioradas quedando un 33% en buenas condiciones y un 13% que están en fase de remodelación. Es de mencionar que algunos de los parques son una fuente de contaminación y enfermedades dada la acumulación de aguas estancadas que se dan en algunos de ellos, lo cual pone en peligro la salud pública de los vecinos y usuarios de estos

espacios públicos y en especial a la población infante – juvenil que son los usuarios que más hacen uso de ellos.

Se cuenta además con dos canchas de fútbol que tienen una muy buena demanda de uso siendo un buen medio para la formación integral de la población infante – juvenil del cantón a través de una liga cantonal o estudiantil. Por otra parte, es de resaltar la necesidad de dar adecuado mantenimiento al Estadio Municipal Concha Fuentes y que podría ser un espacio público que una vez rehabilitado pueda dinamizar la vida deportiva y recreativa de los vinceños.

El Gobierno Municipal impulsa el uso del Castillo Patrimonial de Vinces, un espacio público regenerado, donde se promociona y cultiva el amor por la música, el arte, la danza y la cultura para que nuestros jóvenes se identifiquen cada día con nuestro legado.

Ilustración 13. Centro cultural del Castillo Patrimonial de Vinces



Fuente: Portal Web GAD Vinces
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La gastronomía de Vinces es una parte importante de su identidad y atrae a turistas. Algunos proyectos de investigación buscan incentivar a la comunidad local a recuperar la identidad turística de Vinces, reconociendo la importancia de su gastronomía típica; existe una gran variedad de platos típicos entre los que podemos encontrar:

Ilustración 14. Platos típicos de Vinces



Fuente: Portal Web GAD Vinces
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Vinces cuenta con un festival del choclo, en el que se pueden degustar platos como torrijas, humitas, torta de choclo, muchines, tamales, cazuela de pescado y camarón, choclo cocinado, choclo asado, arroz con choclo, entre otros.

Ilustración 15. Platos típicos de Vinces



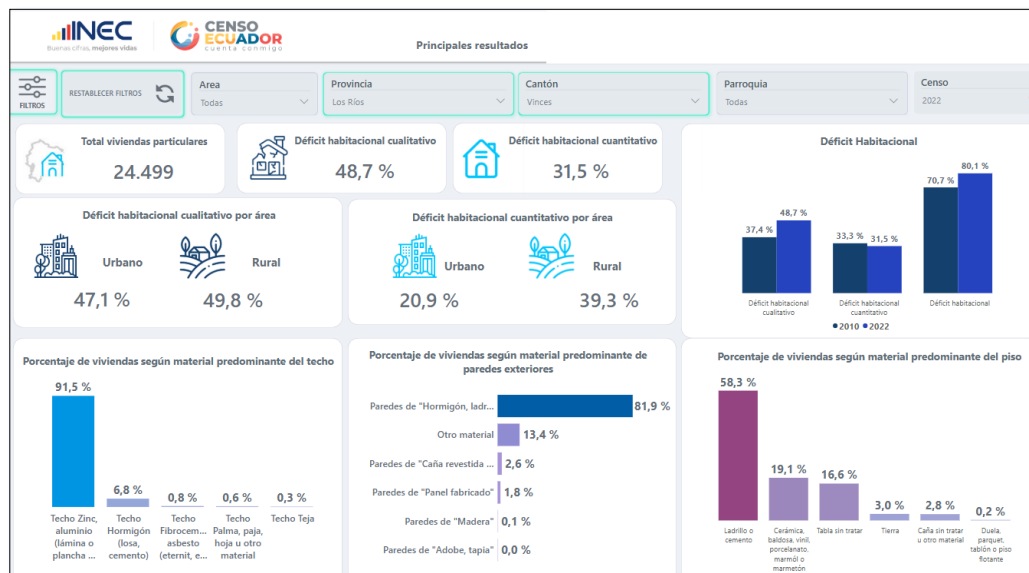
Fuente: Portal Web GAD Vinces
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Hábitat y vivienda

La vivienda es el espacio donde la familia convive para satisfacer sus necesidades básicas, uno de los aspectos que caracteriza las condiciones materiales de la vida familiar y un bien de primera necesidad, por cuanto el bienestar que ofrece sus condiciones de habitabilidad influye de manera fundamental en la realización de las funciones familiares, la estabilidad, el equilibrio emocional, el estado de salud y capacidad de

trabajo de sus moradores. Desde esta perspectiva es algo más que un techo, es un espacio integrador de procesos sociales necesario para la consolidación de la familia y el desarrollo de sus miembros.

Ilustración 16. Datos generales de viviendas



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En el país ha sido difícil lograr una solución sostenible al problema de la vivienda, que es una de las necesidades básicas insatisfechas de la población con menos recursos económicos. Se han realizado muchos esfuerzos y se han logrado algunos avances significativos en la provisión de la vivienda. Las limitaciones, vinculadas principalmente con la dimensión del problema, están relacionadas con la situación de inequidad en los diversos ámbitos sociales, económicos, culturales, etc. La vivienda digna es un espacio construido con inclusión de servicios básicos, que brinda privacidad a quienes la habitan, protege de las condiciones climáticas, proporciona espacios para guardar las pertenencias y desarrollar las actividades cotidianas de la familia, garantiza la salud física y mental de quienes la habitan, condiciones con las que generalmente no cumplen las viviendas precarias.

En el cantón Vinces, de acuerdo al tipo de vivienda, el 81,9 % se caracteriza por ser casas o villas con paredes de hormigón, techo de Zinc y piso de ladrillo o cemento; y el restante 18,1 % se consideran “ranchos” con paredes de caña revestida, madera, adobe, bijao y

otros materiales. El déficit habitacional cualitativo en Vinces es del 47,1 % para el área urbana y del 49,8 % para el área rural; el déficit habitacional cuantitativo es del 20,9 % para el urbano y 39,3 % para el rural.

Ilustración 17. INDICADORES HABITABILIDAD DE LOS HOGARES

|   | | Principales resultados | | |
|---|--|-------------------------------|-------|-------|
| Provincia Los Ríos | | Cantón Vinces | | |
| Indicadores | | 2001 | 2010 | 2022 |
| 3. Composición del hogar | | | | |
| 3.0 Personas por hogar | | | | |
| Hogares con 1 persona | | 7,3% | 13,% | 18,4% |
| Hogares con 2 personas | | 11,4% | 15,4% | 20,3% |
| Hogares con 3 personas | | 16,4% | 19,9% | 21,9% |
| Hogares con 4 personas | | 19,2% | 19,8% | 19,5% |
| Hogares con 5 personas o más | | 45,7% | 31,9% | 19,9% |
| 4. Tenencia de mascotas | | | | |
| 4.0 Hogares con mascotas | | | | |
| Hogares que tienen perros y gatos | | | | 28,8% |
| Hogares que tienen solo perros | | | | 21,6% |
| Hogares que tienen solo gatos | | | | 10,3% |

Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La propiedad del predio llega al 70,1 % entre propia, regalada, donada, heredada o por posesión; sólo el 12,6 % arrienda y el 17,3 % la habita porque está cedida, prestada o compensada por servicios.

Las viviendas en gran número están siendo habitadas por personas solas 18,4 %; tienen dos ocupantes el 20,3 %; tres ocupantes el 21,9 %; cuatro ocupantes (una familia típica) el 19,5 %; cinco ocupantes el 19,9 % y de allí en adelante llegan a un solo dígito, mostrando que los núcleos familiares se están reduciendo; las actuales generaciones prefieren mascotas a cuidar y mantener hijos, de esta forma la fauna urbana va creciendo, así los hogares que tienen perros o gatos y perros y gatos llegan al 60,7 %.

La vivienda en el sector rural se caracterizaba por el uso de la madera y la caña con cubierta de zinc o paja, con deterioro por falta de mantenimiento; hoy encontramos viviendas construidas con ladrillo, bloque y/o cemento, de igual manera con techo de zinc. en forma mayoritaria, llegando al 81,9 %. Pero la vivienda típica del cantón Vinces, en la provincia de Los Ríos, es la casa de hacienda cacaotera de madera. Estas casas se construyeron a finales del siglo XIX y principios del XX.

Características:

- Se caracterizan por su arquitectura tradicional en madera
- Algunas de estas casas aún se encuentran en pie
- Se han estudiado sus características arquitectónicas, constructivas, espaciales y formales
- Se ha analizado su comportamiento bioclimático y sustentabilidad
- Se ha explicado el proceso constructivo de estas casas

Estas casas de hacienda son un testimonio de la época de oro del cacao, que vivió la población a finales del siglo XIX. El aporte de estas casas al patrimonio arquitectónico del país aún no se reconoce plenamente. El envejecimiento y la reducción de las familias van generando que la dispersión de las viviendas disminuya. Las nuevas familias construyen sus viviendas próximas a las viviendas de sus padres. Así, se puede encontrar poblados menos dispersos. En algunos recintos encontramos una gran cantidad de viviendas construidas con los bonos del MIDUVI, obtenidas mediante gestión de los comités de viviendas. Tradicionalmente la institución ha buscado satisfacer la demanda comunal a partir de su propia percepción de los problemas o de los intereses políticos, de acuerdo a las coyunturas. En Esta dirección, las viviendas del programa MIDUVI se entregaban en los mismos sitios bajo riesgo de inundaciones solucionando parcialmente el problema de la vivienda.

El Gobierno Nacional con el apoyo de la Municipalidad de Vinces impulsó la construcción de 29 viviendas que forman parte del Programa de Reasentamiento de Infraestructura Básica de Viviendas para las familias que fueron afectadas por la estación invernal que afectó a dicho cantón en 2019. La administración municipal de Vinces, realizó la entrega de las escrituras públicas al MIDUVI para la construcción del complejo habitacional

denominado “Casa para Todos”. El lote de terreno donado por la municipalidad es de 11.800 mt², el mismo que está ubicado en la ciudadela Nicaragua, a lado del sector denominado «El Arenal». El proyecto emblemático de vivienda que se plantea programar en nuestra ciudad es auspiciado por el Gobierno Nacional.

Ilustración 18. Prototipo de viviendas de interés social



Fuente: Google

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Patrimonio arquitectónico y cultural

El patrimonio arquitectónico y cultural son los bienes, tangibles como intangibles, que deben estar registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano - SIPCE del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC donde se encuentra en permanente proceso de depuración, homologación y actualización de los datos.

El SIPCE se alimenta con información de las fichas de inventario de bienes culturales y puede ser utilizada para consultas, elaboración de estadísticas, mapas temáticos y documentos en PDF; el Instituto Nacional de Patrimonio (INP) indica que el cantón Vinces tiene registrado más de 60 entornos naturales que entrañan áreas arqueológicas y sobre los cuales no se tiene una adecuada gestión patrimonial y ambiental, dada la creciente dinámica agrícola y de erosión hídrica que se ejerce sobre estas áreas naturales y que en algunas de ellas se generan casos de expolio ilegal (más conocido

como huaqueo) del patrimonio natural y arqueológico de Vinces, situación que mina paulatinamente la memoria cultural del territorio.

Ilustración 19. Ejemplos de patrimonio arquitectónico en Vinces



Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 5.- Inventario de patrimonio arquitectónico en Vinces

| No. | Registro | Denominación del Bien | Parroquia |
|-----|--------------------------|-------------------------------|--|
| 1 | IBI-12-08-50-000- 000017 | HACIENDA SANTA RITA | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 2 | IBI-12-08-50-000-000023 | CASTILLO - CARCEL DE VINCES | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 3 | IBI-12-08-50-000- 000004 | HACIENDA "SANTA BÁRBARA" | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 4 | IBI-12-08-50-000- 000001 | MERCADO MUNICIPAL | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 5 | IBI-12-08-50-000- 000009 | CASA HACIENDA CUBA | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 6 | IBI-12-08-50-000- 000020 | AGRICOLA LA MARSELLA | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 7 | IBI-12-08-50-000- 000022 | IGLESIA MAYOR DE VINCES | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 8 | IBI-12-08-50-000- 000013 | HOTEL HISPANO | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 9 | IBI-12-08-50-000- 000012 | HACIENDA "EL PORVENIR" | VINCES (CABECERA CANTONAL) |
| 10 | IBI-12-08-51-000- 000002 | HACIENDA EL EDEN | ANTONIO SOTOMAYOR (CAB. EN PLAYAS DE VINCES) |
| 11 | IBI-12-08-51-000- 000001 | ESCUELA VICTOR EMILIO ESTRADA | ANTONIO SOTOMAYOR |

Fuente: Unidad Turismo del GADM de Vinces

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Patrimonio cultural.

El Patrimonio del cantón Vinces es muy basto en todo su territorio a nivel de bienes muebles e inmuebles, según registros del Instituto Nacional de Patrimonio (INP) Vinces cuenta con bienes muebles e inmuebles rescatar una de las más emblemáticas joyas del cantón como lo es el antiguo Edificio Municipal, así como la Iglesia de San Lorenzo y una serie de haciendas y casas y el Castillo de Vinces que fue anteriormente utilizado como un Centro de Rehabilitación Social con un alto valor histórico y hoy se constituye en un referente cultural.

Ilustración 20. Castillo patrimonial de Vinces



Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

1.1.5 Estructura biofísica

La matriz biofísica abarca el clima, el relieve, los tipos de suelo, la distribución del agua y los ecosistemas presentes en un territorio. El clima incluye temperatura, precipitación, humedad y otras condiciones atmosféricas que influyen en la vida y la distribución de especies.

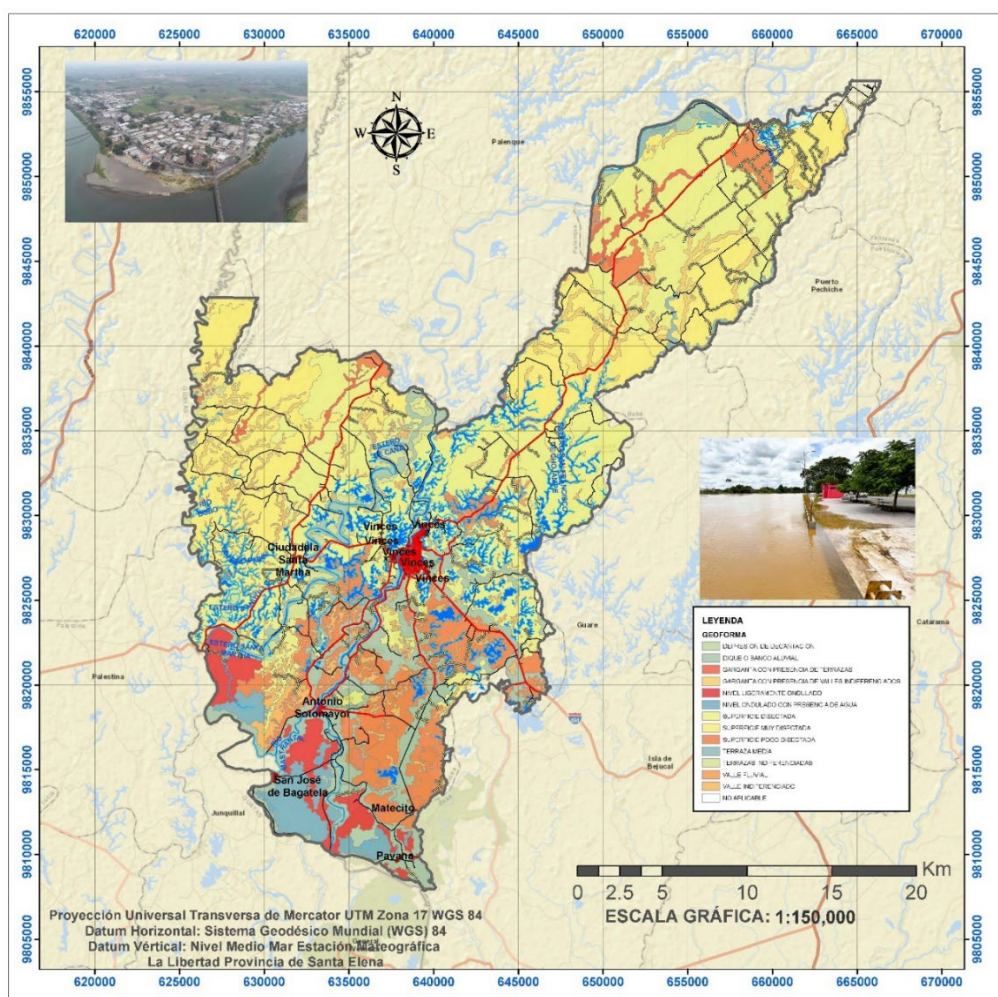
El relieve se refiere a la forma de la superficie terrestre, incluyendo montañas, valles, llanuras y otros accidentes geográficos. Los tipos de suelo son las características del suelo, como su textura, composición, estructura y capacidad para retener agua y nutrientes. La distribución del agua incluye ríos, lagos, acuíferos y la forma en que el agua se mueve y se acumula en la superficie y bajo tierra.

Los ecosistemas son las comunidades de plantas, animales y microorganismos que interactúan entre sí y con su ambiente físico.

Geomorfología y Relieve

El análisis Geomorfológico es la subdivisión del territorio de acuerdo a las formas del relieve. Para la obtención de una mejor caracterización de las formas de relieve, se dividió al cantón en Unidades Ambientales, que no son otra cosa que áreas homogéneas por sus características físicas, bióticas y por su relación con procesos ecológicos; donde el criterio básico utilizado para la delimitación es el del paisaje, entendido como la interrelación o articulación de los elementos: relieve, litología, suelos, uso del suelo y vegetación (MAG,2020).

Mapa 6.- Geomorfología de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En la jurisdicción del cantón Vinces, distribuido en dos Componentes Ambientales diferentes, se localiza: la Llanura Aluvial Reciente con un área de 5.609,69 ha, correspondiente al 7.66 %, Llanura Aluvial Antigua con un área de 66.290,44 ha, correspondiente al 90.41 % y el resto hectáreas corresponde a cuerpos de agua y a centros poblados.

Llanura Aluvial Reciente. - Con una superficie de 12281.1 ha, que representa el 17.08 % del total del cantón. Esta corresponde a una extensa área geográfica plana o ligeramente ondulada, con altitudes menores a 20 m, pero la mayoría no sobrepasan los 5m, ligada a orígenes tanto deposicionales como denudativos. Presenta Ecológicamente Bosque seco tropical. Sus geoformas están representadas por Niveles planos y ondulados, bancos, bacines, meandros y cauces abandonados. Geológicamente está formado por depósitos aluviales. Edafológicamente presenta suelos muy arcillosos, arcillo-limosos y limo-arenosos. Su uso actual de las tierras está dado por cultivos de ciclo corto, pasto. Es muy susceptible a peligros naturales como Inundaciones por desbordamiento y anegamiento.

Llanura Aluvial Reciente - Nivel ondulado con presencia de agua (Na)

Presenta una superficie de 1974,15 ha, representando al 2,79% del cantón. Las ondulaciones tienen una amplitud métrica (3 a 5m como máximo) y sus depresiones están permanentemente inundadas, tiene pendientes típicas del 2 al 5%, donde se presentan los humedales, donde predominan cultivos anuales como maíz y arroz además de vegetación herbácea.

Ilustración 21. Humedal Abras de Mantequilla



Sector: Nivel ondulado con presencia de agua, sector Humedal Abras de Mantequilla.

Fuente: Autores del PDOT 2020 – 2024

En lugares de cultivos extensos existe la presencia de mecanización poniendo en peligro la desaparición de paisajes que tienen incluidas depresiones acumuladoras de agua.

Llanura Aluvial Reciente - Nivel ligeramente ondulado (No)

Presenta una superficie de 2134,58 ha, representando al 3,01% del cantón. Está compuesto por extensiones planas a ligeramente onduladas con desniveles que no sobrepasan los 5m, y pendientes inferiores al 5%. Presenta vegetación generalmente arbustiva, además existen cultivos anuales de arroz y soya, y semipermanentes como banano.

Ilustración 22. Zonas con terreno ligeramente ondulado



Sector: Nivel ligeramente ondulado, sector Dauvin, Santa Rosa.
Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Llanura Aluvial Reciente - Dique o banco aluvial (D)

Presenta una superficie de 8160,52 ha que representa el 11,51% del cantón. Se caracteriza por tener pendientes del 0 al 2%, de forma convexa. Tiene un desnivel relativo menor a los 5m y está compuesto por depósitos aluviales. La cobertura vegetal está representada por vegetación arbórea y arboricultura tropical (miscelánea indiferenciada) además de cultivos semipermanentes de banano, cultivos permanentes especialmente de cacao, y cultivos anuales de maíz con vegetación herbácea de pasto cultivado.

Ilustración 23. Dique aluvial



Sector: Dique aluvial en el río Vinces. Cultivos misceláneos
Unidad Ambiental: Llanura Aluvial Antigua

Llanura Aluvial Antigua. - Con una superficie de 59619.1 ha. Que representa el 82.91 % del cantón y es la que más predomina, dadas sus características de relieve, suelo, clima y paisaje tiene mayor posibilidad de desarrollo, estas unidades están ligadas a orígenes tanto deposicionales como denudativos. Corresponde a una llanura aluvial que ha sufrido procesos de degradación, caracterizada por la presencia de superficies con diferentes grados de disectamiento.

Estas superficies están relacionadas con cimas redondeadas anchas o estrechas, con altitudes máximas de 15 m, pero no sobrepasan los 5 m, pequeños encañonamientos, valles aluviales e indiferenciados. Las pendientes oscilan entre 2 y 40%. Geológicamente presenta arenas más o menos compactadas, limos, arcillas y cantos de origen volcánico. Edafológicamente presenta cobertura total y parcial de cenizas volcánicas recientes; suelos arcillo-limosos, limosos. Su cobertura natural está dada por pequeñas manchas de bosque húmedo muy intervenido; mientras que el uso actual de las tierras está presentado por plantaciones permanentes, arboricultura tropical, pastos, cultivos de ciclo corto; la limitación del recurso hídrico en ciertas zonas dificulta el desarrollo agrícola dentro de esta unidad morfológica. Ecología: Bosque seco tropical.

Tabla 6.- Componentes ambientales. - Llanuras aluviales

| FORMACION GEOLOGICA | ORIGEN | MORFOLOGIA | SIMBOLOGIA | AREA (HA) | % |
|--|---------------|---|------------|-----------|-------|
| UNIDAD AMBIENTAL : LLANURA ALUVIAL RECIENTE | | | | | |
| Depositos Aluviales con textura variable (arcilla , limos y arenas no consolidados) | Deposicional | Nivel ondulado con presencia de agua | Na - 1 | 1316.7 | 1.83 |
| | | | Na - 2 | 657.5 | 0.91 |
| | | Nivel ligeramente ondulado | No | 2123.9 | 2.95 |
| | | Dique o banco Aluvial | D | 8182.8 | 11.38 |
| UNIDAD AMBIENTAL : LLANURA ALUVIAL ANTIGUA | | | | | |
| Formación Pichilingue (arcillas, limos y arenas poco consolidados) | Deposicional | superficie poco disectada | L1- 1 | 714.8 | 0.99 |
| | | | L1 - 2 | 291.3 | 0.41 |
| | | | L1 -3 | 7491.6 | 10.42 |
| | | Superficie disectada | L2 - 1 | 15742 | 21.89 |
| | | | L2 - 2 | 8471.6 | 11.78 |
| | | Superficie muy disectada | L3 - 1 | 10365.9 | 14.42 |
| | L3 - 2 | | 3961.9 | 5.51 | |
| | Denudativo | Garganta con presencia de valles indiferenciados | Grp - 1 | 65.6 | 0.09 |
| | | | Grp - 2 | 1569 | 2.18 |
| | | | Grp - 3 | 814.9 | 1.13 |
| | | Garganta con presencia de terrazas | Grt - 1 | 328.3 | 0.46 |
| Grt - 2 | | | 481.8 | 0.67 | |
| Depositos aluviales de textura variable(arcillas y limos no consolidados) | Desposicional | Depresion de decantación | Dc | 235.2 | 0.33 |
| | | Terrazas indiferenciados | Ti | 1834.3 | 2.55 |
| | | Terraza media | Tm - 1 | 85.7 | 0.12 |
| | | | Tm - 2 | 568.6 | 0.79 |
| | | Valle Fluvial | Va | 256.1 | 0.36 |
| | | Valle indiferenciado | Vi | 6340.5 | 8.82 |
| TOTAL | | | | 71900 | 100 |

Fuente: MAG, PLANIFICA ECUADOR, 2020

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Llanura Aluvial Antigua - Superficie poco disectadas (L1)

Presenta una superficie de 8.195,39 ha, lo que representa el 11,56% del total del cantón. Esta unidad fisiográfica se caracteriza por ser una superficie ligeramente ondulada, con una escasa disección y pendientes suaves, que oscilan entre el 2% y el 5%, lo cual favorece ciertos tipos de uso agrícola. Su desnivel vertical no supera los 5 metros, indicando una morfología relativamente estable y poco erosionada.

La cobertura vegetal predominante es de tipo arbustiva, acompañada por cultivos semipermanentes como banano, y cultivos permanentes como el cacao, lo que refleja un uso agroproductivo adaptado a su topografía y condiciones edafoclimáticas. Además, se observa la presencia de cultivos anuales de maíz, y vegetación herbácea asociada a pasto cultivado, lo que sugiere un aprovechamiento mixto entre agricultura y ganadería.

Esta llanura constituye un espacio importante para la producción agrícola del cantón, especialmente por su accesibilidad, facilidad de mecanización y bajo riesgo de erosión, aunque su proximidad a zonas bajas o depresiones podría implicar riesgos de anegamiento o drenaje lento en temporadas lluviosas, lo cual debe considerarse en la planificación del uso del suelo.

Ilustración 24. Zonas con terrenos poco disectados



Sector: Superficie poco disectada, sector San José de Bagatela
Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Llanura Aluvial Antigua - Superficie disectada (L2)

Esta unidad fisiográfica abarca una superficie de 22.903,90 ha, lo que equivale al 32,32% del cantón, siendo una de las zonas más extensas del territorio. Se caracteriza por un mayor grado de disección en comparación con la L1, evidenciado en la presencia de cimas convexas y un relieve más marcado.

Las pendientes predominantes varían entre el 5% y el 12%, aunque se identifican áreas locales con inclinaciones de hasta el 25%, lo que puede limitar ciertas actividades agrícolas mecanizadas. Esta morfología se encuentra frecuentemente asociada a gargantas estrechas, en cuyo fondo se desarrollan valles indiferenciados, aunque el desnivel vertical

relativo no supera los 5 metros, lo que indica que, pese a la disección, la topografía aún conserva cierta uniformidad altimétrica.

La cobertura vegetal está compuesta principalmente por formaciones arbóreas y arbustivas, acompañadas por cultivos anuales de maíz y vegetación herbácea de pasto cultivado, lo que evidencia un uso agropecuario activo, aunque condicionado por la pendiente.

Desde el punto de vista de la gestión territorial, esta llanura disectada representa una zona de transición entre las áreas más planas y las de mayor relieve, siendo clave en el manejo de aguas superficiales, conservación de suelos y planificación de actividades agrícolas, forestales o de conservación, considerando los riesgos potenciales de erosión y escorrentía.

Ilustración 25. Zonas con terrenos disectados



Sector: Superficie disectada, sector San José de Bagatela.

Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Llanura Aluvial Antigua - Superficie muy disectada (L3)

Presenta una superficie de 14159,35 ha que representa el 19,98% del cantón. La pendiente que predomina se encuentra entre el 25 y 40% y tiene presencia de cimas convexas en cuyos interfluvios se forman valles indiferenciados asociados con gargantas de pendientes más fuertes. El desnivel relativo varía entre 6 y 50 m.

Ilustración 26. Zonas con terrenos muy disectados



Sector: Superficie muy disectada, sector de Aguacatal de Abajo al norte del cantón.

Fuente: Autores del PDOT 2020 – 2024

Generalmente se lo encuentra ligado a la presencia de vegetación de tipo arbóreo y arbustivo, además de cultivos anuales de maíz (temporal), arroz en menor cantidad, y pasto cultivado.

Llanura Aluvial Antigua - Terrazas Indiferenciadas (Ti)

Presenta una superficie de 1791,90 ha que representa el 2,53% del cantón. Tienen pendientes en el rango del 2 al 5% y desnivel relativo inferior a 5 m. Están compuestos por depósitos aluviales recientes y son inundables en épocas de invierno. Ubicadas a lo largo de los ríos Macul, Estero Moja Huevos, Estero Angostura, Estero de Caña y Río Vinces, la población lo utiliza principalmente para desarrollar cultivos como arroz, maíz y banano, también presenta vegetación arbórea y herbácea en menor cantidad.

Ilustración 27. Zonas con terrazas indiferenciadas



Sector: Terrazas indiferenciadas, Banepo Balzar de Vinces
Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Llanura Aluvial Antigua - Terraza media (Tm)

Cubre una superficie de 505,90 ha que representa el 0,71% del cantón. Unidad presente en el Estero Aguas Frías y Estero Chojampe y Estero Lagarto al norte del cantón. Tienen pendientes muy suaves menores al 2% y desniveles relativos de hasta 5m de altura.

Ilustración 28. Zonas con terrazas medias



Sector: Indeterminado
Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Llanura Aluvial Antigua - Valle fluvial (Va)

Cubre una superficie de 251,44 ha. que representa el 0,35% del cantón. Caracterizado por su forma alargada y estrecha con pendiente incipiente menor al 2% se encuentra intercalada entre áreas de relieve más alto. Existen valles a lo largo de Río Nuevo en la parte norte - oriental del cantón.

Llanura Aluvial Antigua - Valles Indiferenciados (Vi)

Cubre una superficie de 5933,71 ha. que representa el 0,35% del cantón. La ausencia de una dinámica fluvial permanente ocasiona la existencia de valles de fondo plano. Tienen pendientes dominantes del 0 al 2%. Prevalecen cultivos anuales de arroz, maíz y vegetación herbácea de pasto cultivado, como cobertura vegetal predominante.

Ilustración 29. Zonas con valles indiferenciados



Sector: Valle indiferenciado, Sector Balzar de Vinces, La Pepa de Oro.

Fuente: Autores del PDOT 2020 - 2024

Tipos de Suelos

Los suelos se pueden clasificar según su composición, textura y propiedades físico-químicas. Entre los tipos más comunes se encuentran los suelos limosos, arcillosos y francos, así como también suelos salinos, arenosos, calizos y humíferos, cada uno con características particulares que influyen directamente en su capacidad agrícola, permeabilidad y comportamiento ante procesos erosivos.

En el Cantón Vinces, los suelos predominantes son de tipo:

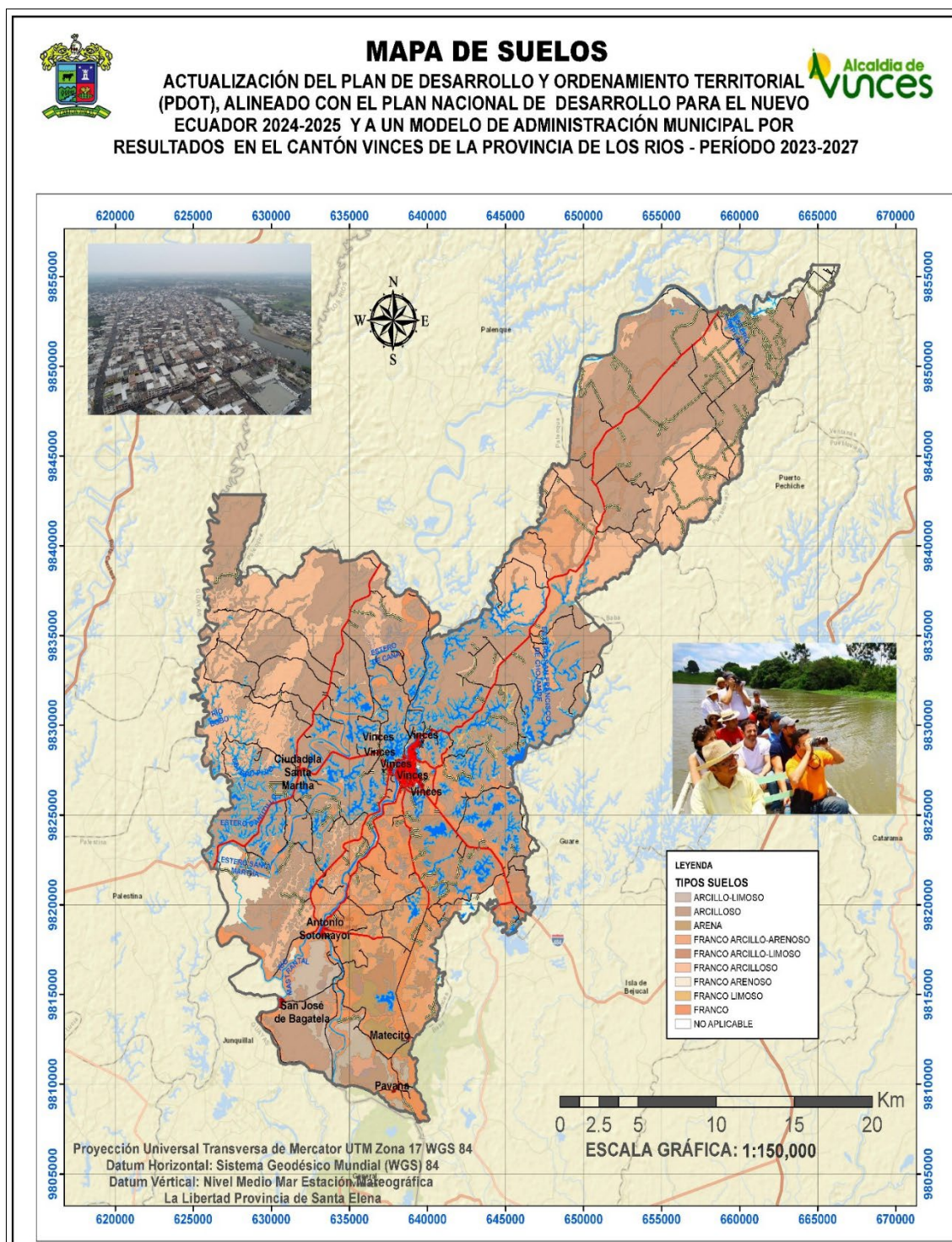
- Arcilloso
- Franco-arcilloso
- Limoso
- Limo-arcilloso

Estos suelos se caracterizan por una alta retención de humedad, una permeabilidad moderada a baja y una textura fina, lo que los hace aptos para cultivos de ciclo largo como el banano y el cacao, aunque también son sensibles al anegamiento y a la compactación. Además, se identifican suelos asociados a formaciones rocosas, tanto rocas duras como rocas sueltas, en zonas de mayor pendiente y relieve más accidentado.

Desde el punto de vista morfológico, el territorio de Vinces está influenciado por relieves de mesas, cuevas y vertientes colinadas, lo que genera cierta variabilidad topográfica. Según información del GAD Municipal de Vinces, en su sitio web institucional, se destaca que:

- El 63,81% de la superficie del cantón (equivalente a 45.841,1 ha) presenta pendientes menores al 12%, clasificadas como planas a suaves, lo que favorece las actividades agrícolas y el desarrollo de infraestructura básica.
- El restante 36,19% del territorio (correspondiente a 25.993,39 ha) posee pendientes medias a medias fuertes, con rangos entre el 12% y el 40%, lo que limita ciertos usos y requiere prácticas de manejo del suelo más estrictas para evitar procesos de erosión o deslizamiento.

Mapa 7.- Tipo de suelo de Vinces



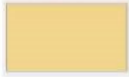

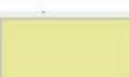
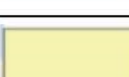






Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Textura y taxonomía.

En esta sección se describirán algunos de los tipos de suelo existentes en el territorio del GAD de acuerdo al tipo de texturas.

Tabla 7.- Tipos de texturas de suelo en Vinces

| LEYENDA | Tipo Suelo | DESCRIPCION | ÁREA (Has) | PORCENTAJE |
|---|------------------------|---|----------------|------------|
|  | ARCILLA PESADA | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Esta clase tiene más del 60% de arcilla. | 39.91 | 0.06 |
|  | ARCILLOSO-LIMOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos, tienden a no drenar bien, se compactan con facilidad y se cultivan con dificultad y a su vez, presentan una buena capacidad de retención de agua y nutrientes. | 1516.03 | 2.13 |
|  | ARCILLOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos, tienden a no drenar bien, se compactan con facilidad y se cultivan con dificultad y a su vez, presentan una buena capacidad de retención de agua y nutrientes. | 34108.17 | 47.95 |
|  | FRANCO ARCILLO-ARENOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra mayor aptitud agrícola. | 57.11 | 0.08 |
|  | FRANCO ARCILLO-LIMOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra normal aptitud agrícola, con un nivel de retención de agua moderada. | 1226.69 | 1.72 |
|  | FRANCO ARCILLOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra mayor aptitud agrícola. | 22382.98 | 31.47 |
|  | FRANCO ARENOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra mayor aptitud agrícola y drenaje con la lluvia. | 0.24 | 0.00 |
|  | FRANCO LIMOSO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra mayor aptitud agrícola. | 8935.37 | 12.56 |
|  | FRANCO | Clase determinada según el triángulo de textura de suelos. Muestra mayor aptitud agrícola. | 1401.21 | 1.97 |
|  | NO APLICABLE | Indica que el atributo no es aplicable al objeto. | 1465.69 | 2.06 |
| | | TOTAL | 71133.4 | 100 |

Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La clasificación detallada en el cuadro precedente es apreciable en el mapa 05, en donde podemos evidenciar los territorios afectados por los diferentes tipos de suelos presentes, destacando que los arcillosos constituyen el de mayor dimensión ocupando 34.108,17 ha. que representan el 47,95 % de la superficie; le siguen los suelos franco arcillosos que constituyen el 31,47 % ocupando 22.382,98 ha.; luego vienen los suelos franco-limosos con el 12,56 % y una superficie de 8.935,37 ha, en menos proporción encontraremos los suelos franco arenosos, franco-arcillo-arenosos y arcilla pesada entre otros.

Mapa 8.- Textura del suelo de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

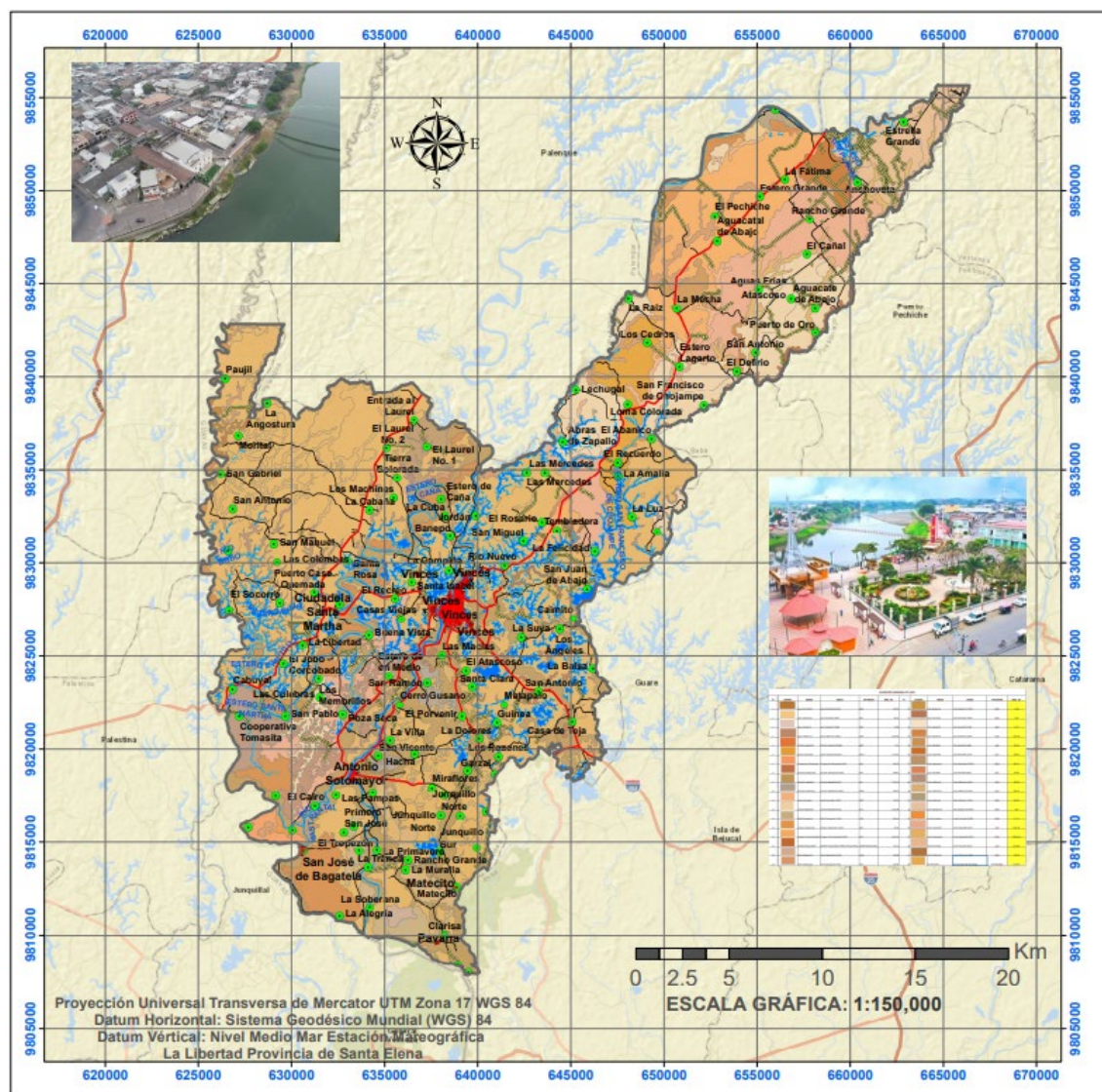
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Taxonomía del suelo

En el cantón Vinces se identifican suelos con propiedades óptimas para el desarrollo agrícola y productivo, lo que ofrece una oportunidad significativa para integrar los conocimientos y experiencias de las mujeres rurales en los procesos de planificación de la matriz productiva. Esta incorporación debe orientarse hacia un enfoque de desarrollo sustentable, que valore la preservación del ambiente, el uso responsable de los recursos naturales y la protección de los servicios ecosistémicos.

Asimismo, esta integración permite fortalecer sectores estratégicos vinculados a la soberanía alimentaria, la economía local y nacional, promoviendo una participación activa y responsable en el uso del territorio y en la toma de decisiones productivas, desde una perspectiva de inclusión, equidad de género y sostenibilidad.



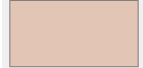















Mapa 9.- Taxonomía del suelo de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025


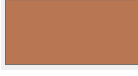








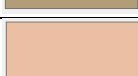






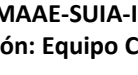
Tabla 8.- Leyenda Taxonomía del suelo de Vinces.

| N° | LEYENDA | ORDEN | GRUPO | SUB GRUPO | AREA_HA |
|----|---|-----------------------------|---|---------------------|---------|
| 1 |  | Aquic Dystrudepts | Aquic Dystrudepts (KGEK) | KGEK | 219,83 |
| 2 |  | Aquic Haplustepts | Aquic Eutrudepts (KEDI) | KEDI | 86,83 |
| 3 |  | Aquic Hapluderts | Aquic Hapluderts (FFBB) | FFBB | 0,099 |
| 4 |  | Aquic Ustifluvents | Aquic Ustifluvents (LDDE) | LDDE | 3093,84 |
| 5 |  | Chromic Haplusterts | Chromic Haplusterts (FEEO) | FEEO | 3,13 |
| 6 |  | Dystric Haplustepts | Dystric Haplustepts (KEDU) | KEDU | 1515,93 |
| 7 |  | Fluvaquentic Endoaquepts | Fluvaquentic Endoaquepts (KAJF) | KAJK | 268,43 |
| 8 |  | Fluventic Endoaquepts | Fluventic Endoaquepts (KAJE) | KAJE | 1449,5 |
| 9 |  | Fluventic Hapludolls | Fluventic Hapludolls (IHFJ) | IHFJ | 7751,03 |
| 10 |  | Fluventic Haplustepts | Fluventic Haplustepts (KEDO) | KEDO | 389,24 |
| 11 |  | Humic Eutrudepts | Humic Eutrudepts (KGDT) | KGDT | 719,29 |
| 12 |  | Inceptic Haplustalfs | Inceptic Haplustalfs (JCHS) | JCHS | 5393,54 |
| 13 |  | Mollic Fluvaquents | Mollic Fluvaquents (LAFG) | LAFG | 604,64 |
| 14 |  | Oxyaquic Haplustepts | Oxyaquic Haplustepts (KEDJ) | KEDJ | 93,89 |
| 15 |  | Oxyaquic Vertic Haplustalfs | Oxyaquic Vertic Haplustalfs (JCHC) | JCHC | 4453,02 |
| 16 |  | TIERRAS MISCELANEAS | TIERRAS MISCELANEAS (TIERRAS MISCELANEAS) | TIERRAS MISCELANEAS | 172,62 |
| 18 |  | Typic Endoaquents | Typic Endoaquents (LAHG) | LAHG | 136,68 |
| 19 |  | Typic Endoaquepts | Typic Endoaquepts (KAJK) | KAJK | 1635,8 |

Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 9.- Leyenda Taxonomía del suelo de Vinces.

| N° | LEYENDA | ORDEN | GRUPO | SUB GRUPO | AREA_HA |
|----|---|--------------------|-----------------------------|--------------|----------|
| 21 |  | Typic Epiaquents | Typic Epiaquents (LAGD) | LAGD | 11,68 |
| 22 |  | Typic Eutrudepts | Typic Eutrudepts (KGDV) | KGDV | 0,00 |
| 23 |  | Typic Hapludalfs | Typic Hapludalfs (JEJZd) | JEJZd | 13,75 |
| 24 |  | Typic Hapluderts | Typic Hapluderts (FFBG) | FFBG | 3341,42 |
| 25 |  | Typic Hapludolls | Typic Hapludolls (IHFR) | IHFR | 422,25 |
| 26 |  | Typic Haplustalfs | Typic Haplustalfs (JCHX) | JCHX | 587,67 |
| 27 |  | Typic Haplustepts | Typic Haplustepts (KEDW) | KEDW | 493,12 |
| 28 |  | Typic Paleudalfs | Typic Paleudalfs (JEGV) | JEGV | 80,40 |
| 29 |  | Typic Udifluvents | Typic Udifluvents (LDFH) | LDFH | 781,29 |
| 30 |  | Typic Ustifluvents | Typic Ustifluvents (LDDJ) | LDDJ | 663,14 |
| 31 |  | Udic Ustifluvents | Udic Ustifluvents (LDDH) | LDDH | 226,47 |
| 32 |  | Ustic Endoaquerts | Ustic Endoaquerts (FAHE) | FAHE | 0,02 |
| 33 |  | Vertic Eutrudepts | Vertic Eutrudepts (KGDD) | KGDD | 57,11 |
| 34 |  | Vertic Haplustalfs | Vertic Haplustalfs (JCHF) | JCHF | 5005,78 |
| 35 |  | Vertic Haplustepts | Vertic Haplustepts (KEDE) | KEDE | 28063,66 |
| 36 |  | Vertic Paleustalfs | Vertic Paleustalfs (JCFD) | JCFD | 1930,60 |
| 37 |  | Vertic Udifluvents | Vertic Udifluvents (LDFB) | LDFB | 174,53 |
| 38 |  | NO APLICABLE | NO APLICABLE (NO APLICABLE) | NO APLICABLE | 1293,07 |

Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En el Cantón Vinces se encontraron en forma resumida los siguientes tipos de suelos, a nivel de Orden, según la Soil Taxonomy (2020).

Inseptisol. - Suelos que evidencian un incipiente desarrollo pedogenético, dando lugar a la formación de algunos horizontes alterados; los procesos de translocación y acumulación pueden presentarse.

Originado a partir de diferentes materiales parentales (materiales resistentes o cenizas volcánicas); en posiciones de relieve extremo, fuertes pendientes o depresiones o superficies geomorfológicas jóvenes. Las áreas de pendientes fuertes son más apropiadas para la reforestación mientras que los suelos de depresiones con drenaje artificial pueden ser cultivados intensamente. Ocupan una superficie de 34.870,55 hectáreas y representan el 49,19 % del territorio.

Alfisol. - Suelos que poseen un epipedón ócrico, eluvial sobre un horizonte argílico (aluvial), tiene moderada a alta saturación de bases, se da el proceso de translocación de arcillas y su acumulación para formar los horizontes argílicos; generalmente se desarrollan sobre superficies antiguas o en paisajes jóvenes pero estables, considerados también como suelos jóvenes por retener cantidades notables de minerales primarios, arcillas, minerales y nutrientes para las plantas. Son suelos recomendados para explotaciones intensivas de cultivos anuales, por su alto contenido en bases y alta reserva de nutrientes; adecuados también para pastizales y bosques.

Como limitantes generales presenta su poca infiltración del agua y problemas para el desarrollo radicular de los cultivos. Ocupan una superficie de 17.198,45 hectáreas y representan el 24,26 % del territorio.

Mollisol. - Suelos de color negro, ricos en bases de cambios, abundante materia orgánica, de consistencia y estructura favorables al desarrollo radicular, texturas franco arenosas, arcillosas o franco arcillosas, pH ligeramente ácido a neutro y buena fertilidad aptos para toda clase de cultivos. Ocupan una superficie de 8.356,61 hectáreas y representan el 11,79 % del territorio.

Entisol. - Suelos que tienen muy poca o ninguna evidencia de formación o desarrollo de horizontes pedogenético, debido a que el tiempo de desarrollo ha sido muy corto o porque se encuentran sobre fuertes pendientes sujetas a erosión y otros porque están

sobre planicies de inundación, condiciones que no permiten el desarrollo del suelo. Las condiciones de poco espesor o desarrollo del suelo limitan su uso; los principales problemas para su aprovechamiento constituyen la erosión, rocosidad, excesivos materiales gruesos, susceptibilidad a la inundación, saturación permanente de agua.

Sin embargo, los entisoles fértiles de los aluviones y llanuras costeras, sirven de sustento a una agricultura intensiva como es el caso de los suelos del banano y cacao, en donde los suelos son formados por sedimentos aluviales recientes, sobre planicies de inundación, abanicos y deltas de los ríos, terrazas y llanuras y su característica principal constituye presentar capas estratificadas de textura variable y distribución irregular en el contenido de materia orgánica. Ocupan una superficie de 5.647,39 hectáreas y representan el 7,97 % del territorio.

Vertisol. - Suelos arcillosos que presentan como característica grietas anchas y profundas en alguna época del año. Por lo general tienen poca materia orgánica, alta saturación en bases y predominio de montmorillonita en su composición mineralógica. Sus características físicas especialmente definen limitaciones para su utilización, muy pesados en húmedo y extremadamente duros en seco y reducido movimiento del agua; son suelos de colores oscuros, negros o grises; de difícil laboreo y profundidad variable.

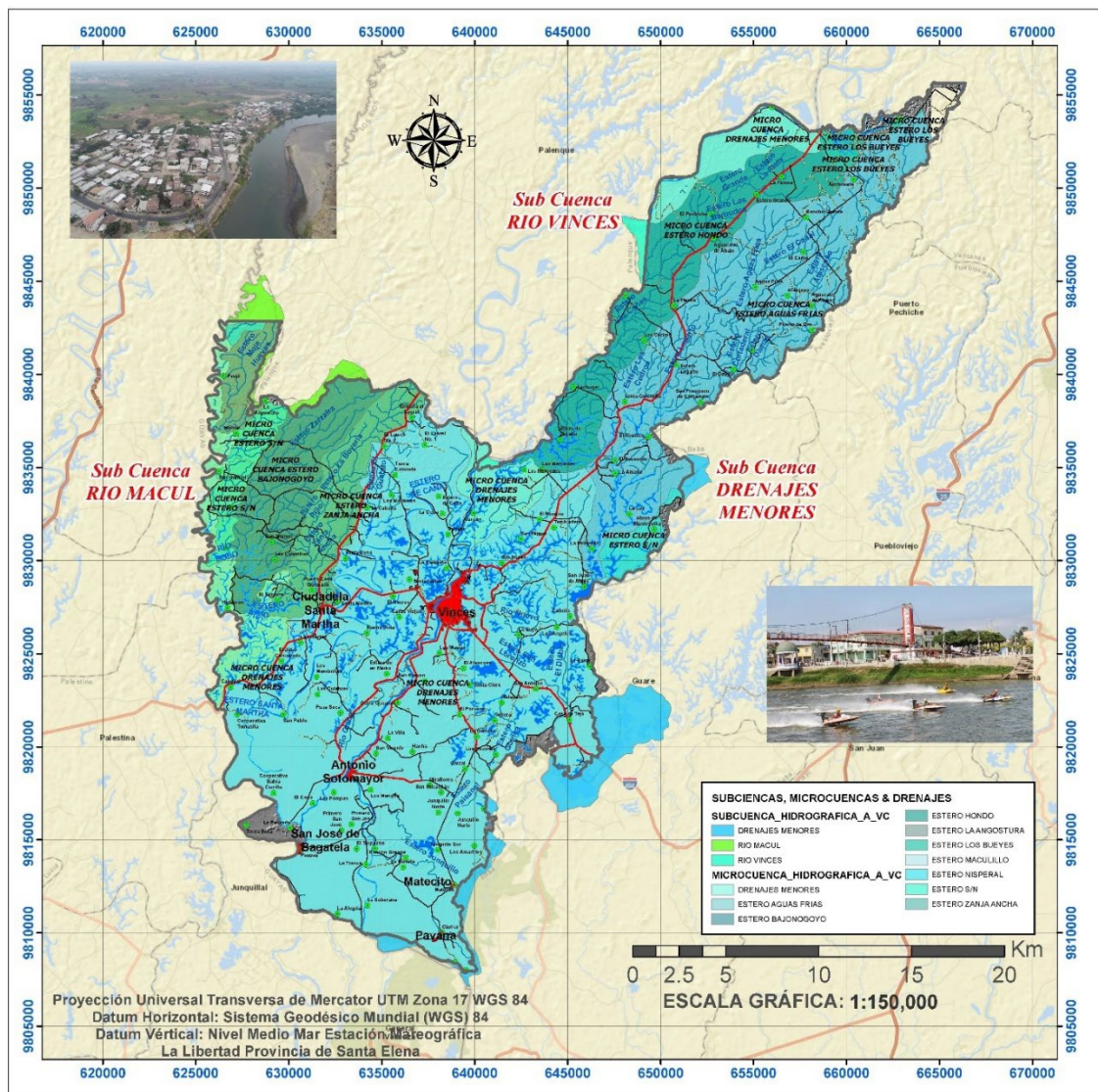
Se ubican en superficies sedimentarias, con relieves planos a ondulados; sobre pequeñas colinas, cuencas o antiguas playas levantadas de la región costera a partir de sedimentos de origen marino o fluvio marino. Estos suelos son los más aptos para el cultivo de arroz, tanto por su capacidad de retención de humedad, como por sus condiciones naturales de fertilidad. Ocupan una superficie de 3.357,20 hectáreas y representan el 4,74 % del territorio.

Sistema Hidrográfico

El cantón Vinces se encuentra formando parte de la cuenca del Río Guayas; Los principales Ríos que atraviesan al territorio son: Río Vinces, Río Macul y Drenajes menores, permitiendo identificar tres Subcuencas, de forma detallada dividir las en

microcuencas, que son áreas donde se recoge el agua que alimenta al cauce principal de la subcuenca y por su limitada extensión, se considera que presenta características hidrológicas homogéneas, se alimenta por pequeños afluentes como son riachuelos y esteros que no siempre poseen nombre para su identificación.

Mapa 10.- Cuencas y subcuencas del sistema hídrico de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Ilustración 30. Leyenda de cuencas y subcuencas hidrográficas



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Existen varios cuerpos de agua a parte de ríos y esteros en el cantón, representados por lagos y lagunas que forman parte de humedales que se abastecen de agua en el invierno, para tolerar la época de verano, los mismos que son aprovechados con fines agrícolas.

Las Subcuencas y microcuencas se encuentran espacialmente localizadas a lo largo del cantón como se observa en el mapa.

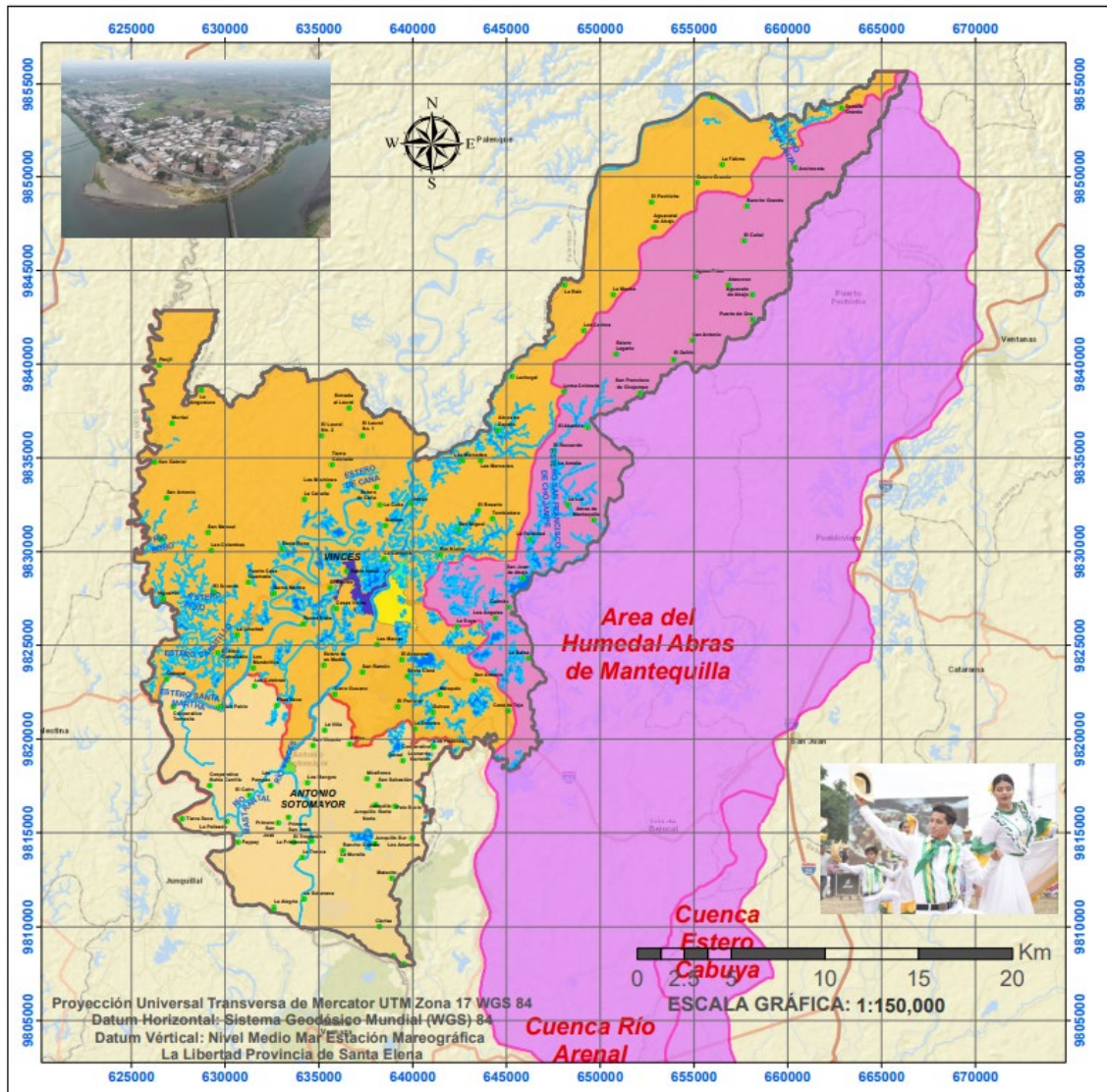
Áreas de Protección Ecológica

De acuerdo a la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente dentro del cantón no existen ecosistemas frágiles que se deban conservar. Mientras que en instituciones internacionales como es la Organización Ramsar reconociendo o dando importancia a los ecosistemas frágiles que se encuentran dentro de la superficie del cantón son los humedales principalmente el ya conocido Humedal Abras de Mantequillas reconocido como área RAMSAR a nivel internacional, abarca a 3 cantones, pero existe más humedales en menor tamaño que también deberían ser tomados en cuenta para evitar su degradación y pérdida de biodiversidad.

El Humedal Abras de Mantequillas es considerado el ecosistema más importante dentro del cantón por su gran diversidad en flora y fauna, el peligro al que se ve expuesto ya sea por las malas prácticas agrícolas, el crecimiento de la población ha ocasionado un

mal uso de este ecosistema. Brinda servicios ambientales potenciales dentro del territorio, poniendo especial énfasis en: protección de fuentes de agua, protección forestal, bioconocimiento, disminución del impacto al cambio climático, turismo, soberanía alimentaria, protección de ecosistemas frágiles, entre otras.

Mapa 11.- ubicación y extensión del Humedal Abras de Mantequilla en Vines.



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

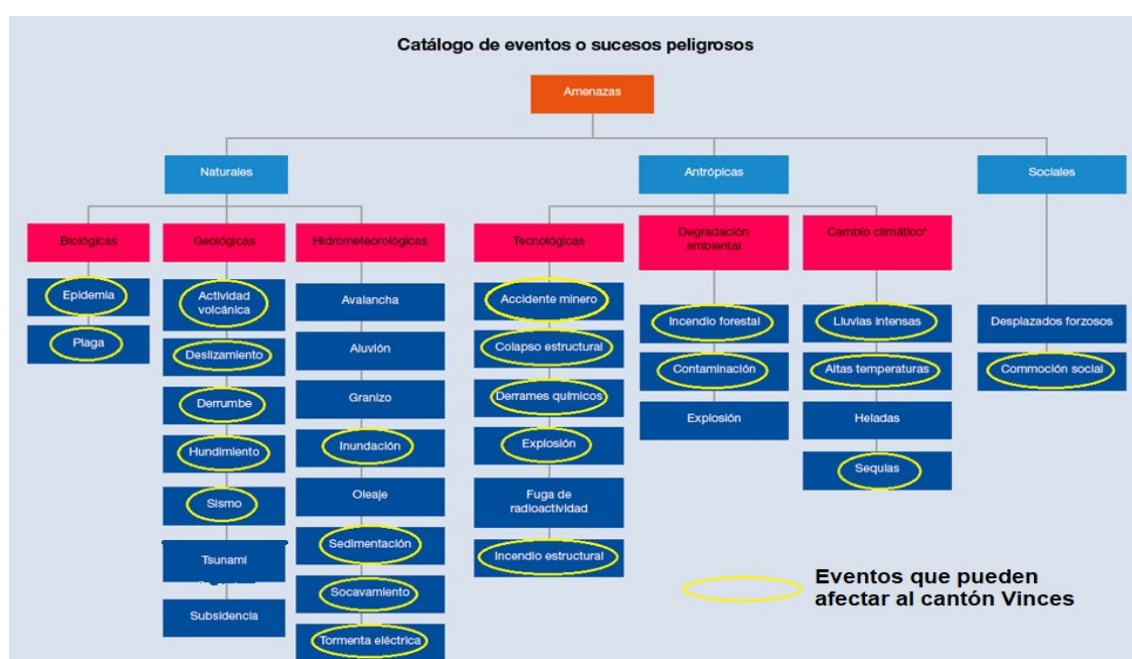
1.1.6 Análisis de Riesgos

Se entiende como amenaza a un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud; daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales (Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Amenazas presentes en el territorio

Del catálogo de eventos o sucesos peligrosos que pueden afectar a la población, hemos seleccionado las que afectan o pueden estar presentes en el territorio, afectando a la población y/o los bienes de los habitantes del Cantón Vinces.

Ilustración 31. Catálogo de eventos peligrosos



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En base a registros oficiales y tomando el período 2019 – 2023, podemos levantar la información que nos indica que han ocurrido un total de 56 eventos de amenazas a la población, tanto del rango amenazas naturales como amenazas antrópicas, que las detallamos en los siguientes cuadros.

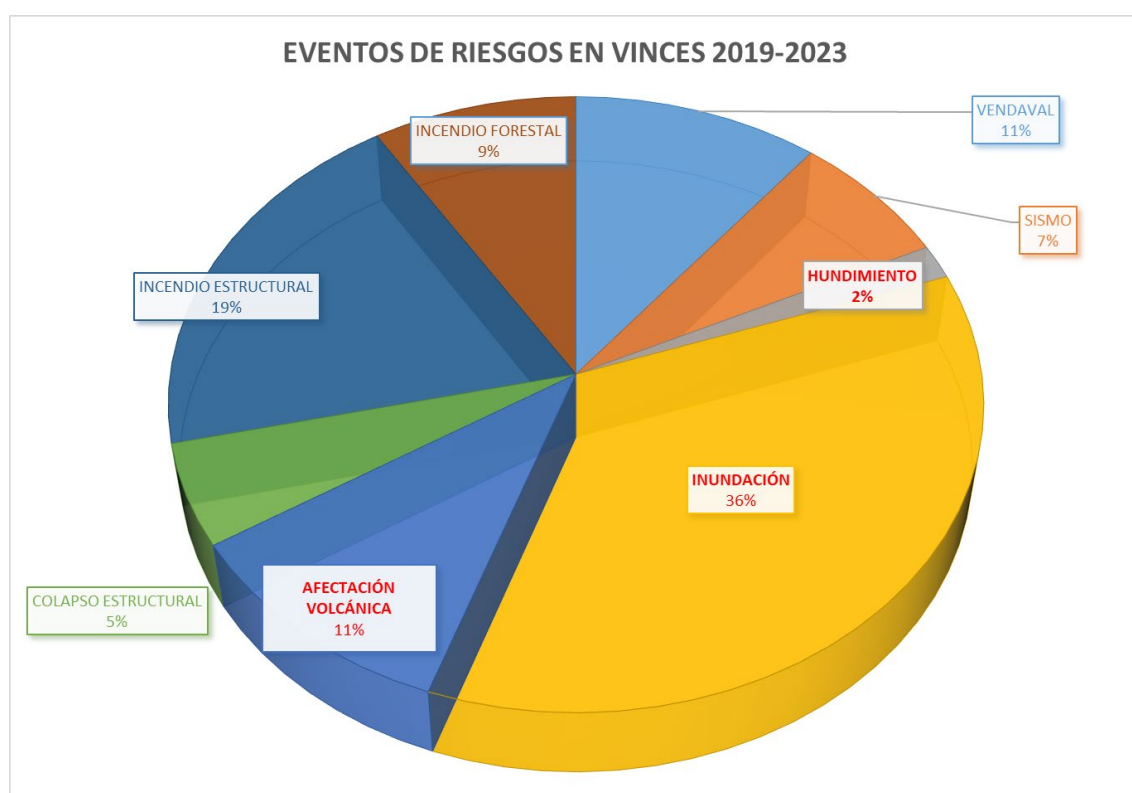
Tabla 10.- Tabla de eventos como desastres naturales

| EVENTO | VECES OCURRIDAS |
|----------|-----------------|
| VENDAVAL | 6 |
| SISMO | 4 |

| | |
|--|----|
| HUNDIMIENTO | 1 |
| INUNDACIÓN | 20 |
| AFECTACIÓN VOLCÁNICA | 6 |
| COLAPSO ESTRUCTURAL | 3 |
| INCENDIO ESTRUCTURAL | 11 |
| INCENDIO FORESTAL | 5 |
| TOTAL, EVENTOS EN EL PERÍODO EXAMINADO | 56 |

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Gráfico 1.- Eventos de riesgos en el cantón Vinces



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Adicionalmente, el territorio enfrenta constantemente otras amenazas de origen antrópico como son: contaminación, lluvias intensas, sequías, altas temperaturas, y se encuentra así mismo expuesta a riesgos de: explosiones, derrames químicos y eventual conmoción social.

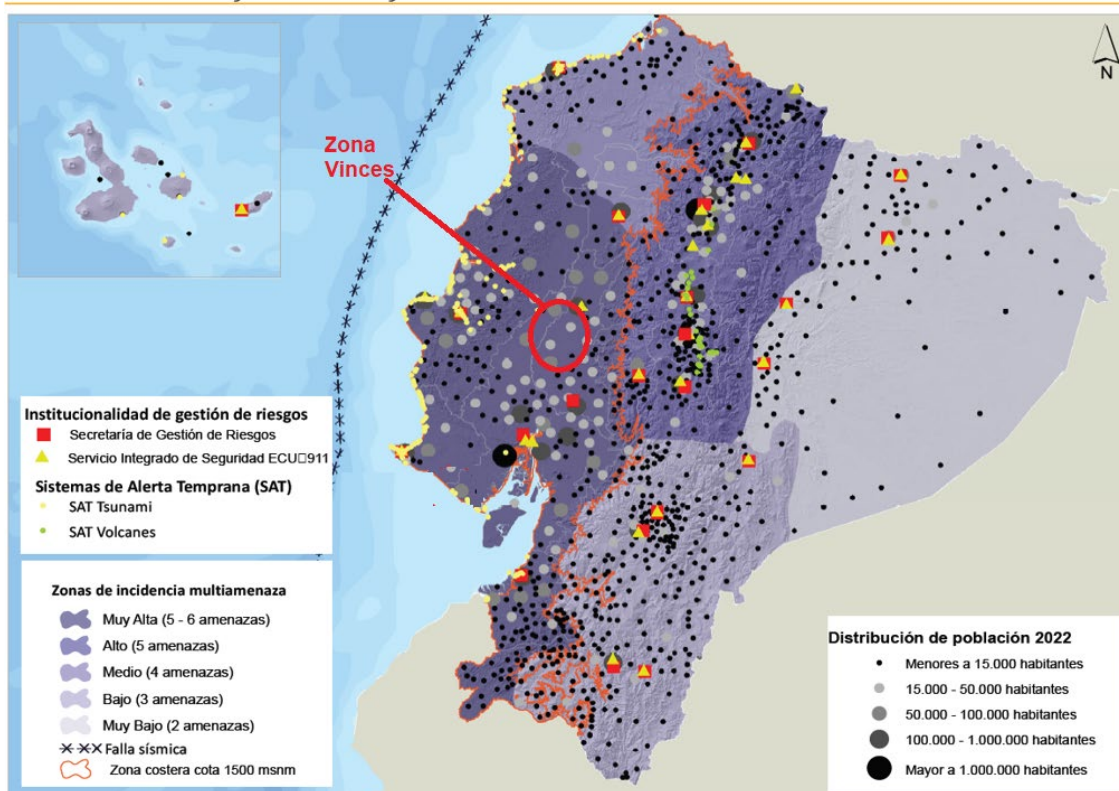
En forma ALTA, la población califica a las siguientes TRES amenazas: **inundaciones** que año a año se repiten en la estación lluviosa; la topografía de los suelos, que constituyen una planicie baja, de fácil acceso por las aguas de los ríos que circundan a la población, son el factor primordial que propician estos problemas; las inundaciones se generan principalmente por el desbordamiento del río Vinces y sus afluentes. Esto se produce como consecuencia de la rápida sedimentación de sus cauces, el relleno y ocupación de las llanuras de inundación, debido a la expansión de camaroneras y actividad agrícola y la incapacidad hidráulica de las alcantarillas y ductos de cruce vial en las vías de acceso a los centros poblados.

Las siguientes amenazas igualmente altas son: las lluvias intensas que provocan la saturación del suelo y el colapso de los sistemas de drenaje de aguas, colapsos estructurales de edificaciones y su correspondiente afectación a bienes y familias, finalmente y debido a la dirección que toman los vientos, en el nivel medio de amenazas encontramos: altas temperaturas que están sofocando el ambiente y resecaando estructuras, lo que en muchos casos da lugar a la siguiente amenaza que son los incendios forestales; la siguiente amenaza que la población de Vinces calificado como MEDIA, y que se destaca por sus características, es la amenaza natural biológica de “epidemias” como la principal causa de sus temores, esto es sin duda un producto de la grave crisis que padeció el mundo por la epidemia del covid-19 y que tanto dolor causó en todo el planeta; luego vienen las plagas, los sismos o temblores, la sedimentación, tormentas eléctricas y una amenaza nueva los vendavales.

El Cantón Vinces está en la ruta occidental de los vientos que transportan las cenizas del volcán Sangay, afectando gravemente a cultivos y animales, por lo que la actividad volcánica de este coloso que se encuentra en la región oriental del Ecuador, afecta a la fauna y flora que siente los estragos de la ceniza que emana del proceso eruptivo de este volcán y a pesar de la distancia que nos separa del citado volcán, hasta el cantón Vinces llegaron sus cenizas afectando en gran medida a la población que no está acostumbrada a este fenómeno.

Mapa 12.- Modelo territorial de gestión de riesgos nacional

Modelo territorial de gestión de riesgos nacional



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos (2024). INEC (2022). MAGAP, SENPLADES, IEE (2015). Instituto Geográfico Militar (2010). Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos (2019). Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos (2015b). Secretaría Nacional de Planificación (2023).

Elaboración: Secretaría Nacional de Planificación.

El cantón se sitúa en la Zona de incidencia multiamenaza con nivel alto, al tener que considerar tres amenazas altas y cinco de nivel medio. Las medidas de mitigación para estas amenazas, requieren el trabajo conjunto de las entidades estatales en coordinación con los Gobiernos Provincial y Cantonal.

Ante el histórico de los eventos por inundación se puede mencionar que son ocasionados en su mayoría por la influencia antrópica y el cambio climático al que se ve expuesto la naturaleza. Causas como la modificación de los cursos de agua, ya sea por correcciones del cauce o la intervención en las orillas, construcción de obras de infraestructura como puentes que no cuentan con las características hidromorfológicas necesarias que permiten el flujo natural del agua para evitar su bloqueo.

Tabla 11.- Amenazas y sectores registrados

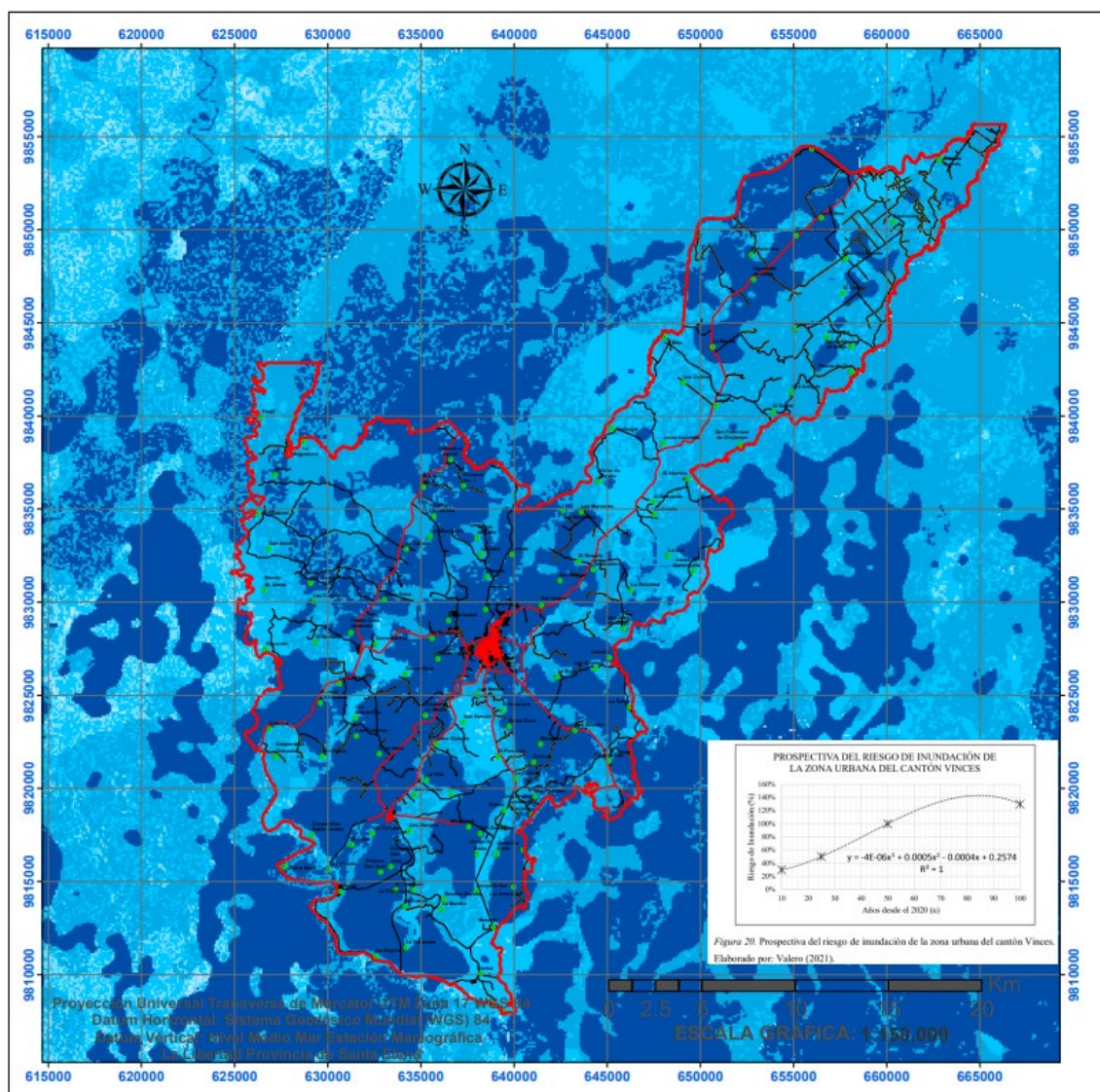
| TIPO DE AMENAZA | SECTORES AFECTADOS | CALIFICACIÓN |
|----------------------|--|--------------|
| INUNDACIONES | Cabecera cantonal y zonas de riberas del río Vinces y sus afluentes. | ALTA |
| LLUVIAS INTENSAS | Todo el cantón | ALTA |
| INCENDIO ESTRUCTURAL | Sectores aislados del cantón | ALTA |
| EPIDEMIAS | Todo el cantón | MEDIA |
| TORMENTA ELÉCTRICA | Todo el cantón | MEDIA |
| INCENDIO FORESTAL | Sectores aislados del cantón | MEDIA |
| DESLIZAMIENTOS | Riberas del río Vinces, malecón de Vinces, | MEDIA |
| COLAPSO ESTRUCTURAL | Sectores aislados del cantón | MEDIA |

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Con el propósito de evitar más desastres y tomar las medidas de reducción necesarias, se ha delimitado las áreas propensas y expuestas a esta amenaza, utilizando la información proporcionada por la Secretaria de Gestión de Riesgos, donde se obtiene espacialmente las zonas propensas a esta amenaza, la misma que considera 5 factores que son:

- Textura del suelo
- Uso y cobertura del Suelo
- Isoyetas
- Saturación del suelo
- Geomorfología

Mapa 13.- Riesgos cantonal Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

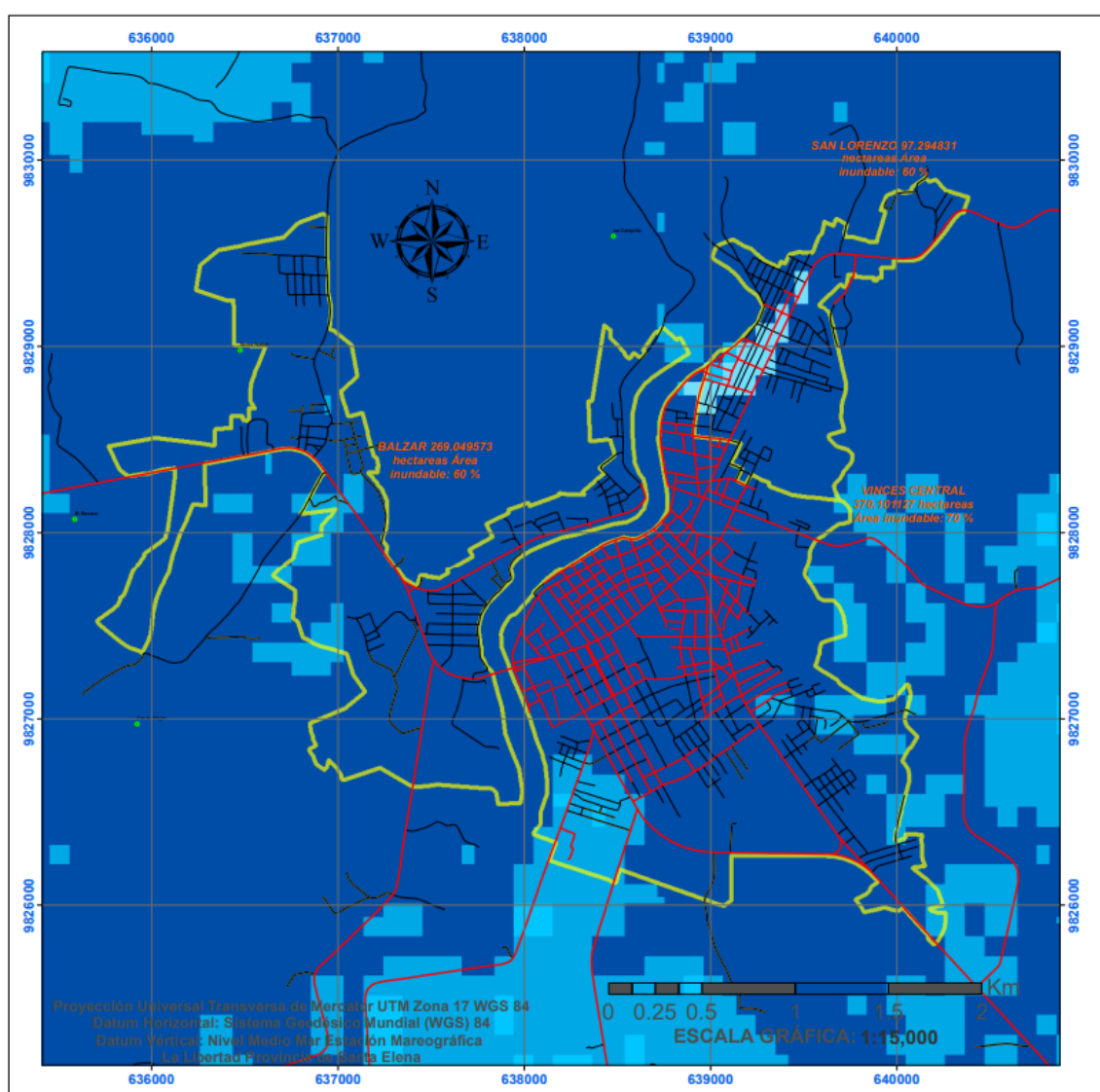
Esto permite analizar todas las variables que interactúan en la naturaleza y ver cómo afecta un cambio de las mismas en el ambiente. Dando como resultado la ubicación espacial de las áreas afectadas ante inundaciones.

Interpretación de datos obtenidos

El 46 % de la superficie del cantón se encuentra en un nivel muy alto de amenaza ante inundación, ubicados en centro y una pequeña área en el noreste del cantón, en zonas de valles aluviales, cauces abandonados, cuerpos de agua de transición con pendientes entre 0 - 2%, presentan muy alta amenaza de anegamiento con períodos de retorno

anuales. El 37,26 % de la superficie del cantón presenta un nivel alto de amenaza ante inundación, ubicado en el sur, noroeste y noreste del cantón equitativamente, donde presentan zonas con pendientes entre 0-5% que permanecen inundadas más de seis meses durante el año. La acumulación de las aguas puede ser producto de las precipitaciones y por la crecida de ríos en tiempo de invierno. El 16,26% de la superficie del cantón presenta un nivel medio ante la amenaza por inundación, ubicado al sur y oeste del cantón, donde presenta zonas con pendientes entre 0 - 12%, don de la inundación se da por lluvias torrenciales y crecidas de ríos.

Mapa 14.- Riesgos área urbana de Vinces



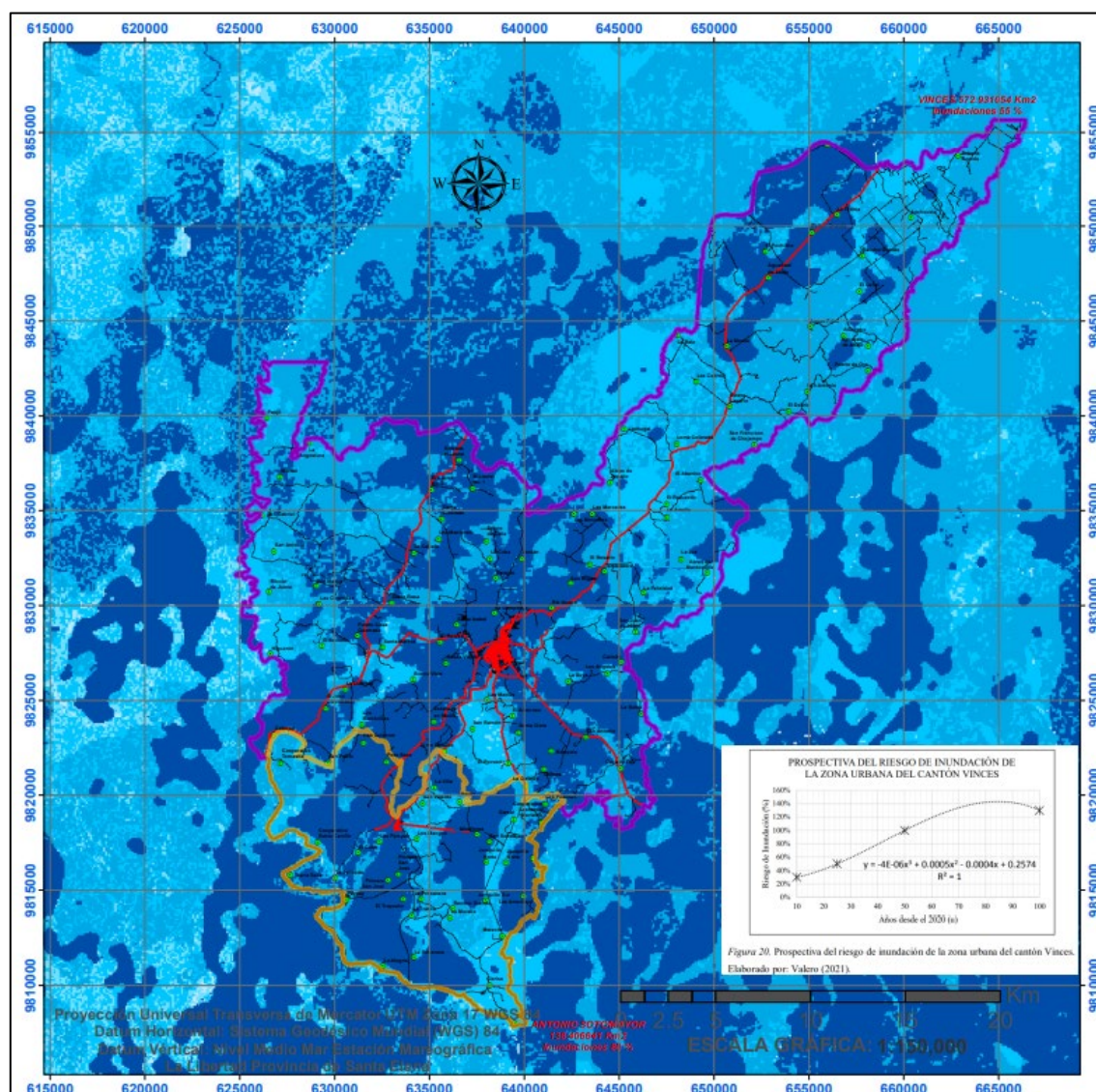
Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Mientras que los niveles bajos o nulos de amenazas por inundaciones representan el 0,38% de la superficie del cantón presente en el noreste del cantón, donde se presentan

zonas En terrazas medias y/o indiferenciadas de zonas altas con precipitaciones anormales y en las partes altas de los relieves con pendientes >25%.

Mapa 15.- Riesgos área rural de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La determinación de las áreas afectadas de amenaza ante inundaciones es realizada como una primera aproximación, la que nos permite identificar las áreas que son vulnerables ante este evento, cuyo modelo debe validarse en campo para determinar la confiabilidad y existencia o no del- riesgo ante esta amenaza, pero sin duda esta información nos permite tomar medidas que disminuyan los desastres y eventos adversos. La Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos y el Sistema Nacional ECU-911,

son la fuente de información para el registro de los eventos ocurridos y sus posibles causas en el período en estudio.

1.1.7 Caracterización Socio-Económica

La caracterización socioeconómica es el proceso de analizar y describir la situación social y económica de una persona, grupo o comunidad. Esto incluye aspectos como ingresos, educación, ocupación, nivel de vida y acceso a recursos. Puede ser útil para comprender las condiciones de vida de diferentes grupos, identificar desigualdades y diseñar políticas públicas.

La estructura y dinámica del cantón de Vinces es rural, la mayor parte de la población económica está en el campo, por ende, no se cumple las horas reglamentarias y salario básico, ya que el campo por sus condiciones climáticas y mercado de bienes y laboral no ofrece la estabilidad económica que permita una ocupación plena. Muchos agricultores desarrollan actividades complementarias como el trabajo de transportista particularmente de motociclista y bicicleteros en verano principalmente. El empleo gira en torno al sector agropecuario, servicios públicos y el comercio, mientras el trabajo de manufactura es bajo debido a las pocas empresas que existe en el cantón.

La concentración y tenencia de la tierra, las inundaciones, las sequías, la limitación a la accesibilidad al crédito, la intermediación financiera, la falta de infraestructura productiva, son los factores que afectan considerablemente al sector productivo del cantón, inestabilizando su producción, empleo y economía. En lo climático los problemas son las inundaciones y las sequias que generan pérdidas y decrecimiento productivo.

A nivel social, la mayor parte de la Población Económicamente Activa PEA, tiene un nivel educativo limitante, la mayor parte de los productores no llegan a pasar de la primaria; a nivel económico los limitantes son a nivel financiero en cuanto a la accesibilidad al crédito de capital de trabajo e inversión en recursos productivos como riego y tierra. En lo que se refiere a infraestructura productiva se refiere a las vías de conectividad siendo

las de mayor nudo crítico las vías secundarias y mayor frecuencia de transporte a urbes rurales.

Población Económicamente activa.

La Población Económicamente Activa (PEA) o Fuerza de Trabajo: está compuesta por todas las personas que aportan su trabajo (lo consigan o no) para producir bienes y servicios económicos, definidos según y como lo hacen los sistemas de cuentas nacionales durante un período de referencia determinado; no se debe confundir PEA con PET, que es la población en edad de trabajar y que no necesariamente desarrollan alguna actividad. En el Ecuador, la rama de actividad que genera más empleo es la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, que agrupa a un 30 % de la PEA, seguidos de los que desarrollan actividad comercial con un 17,7 %. Entre 2022 y 2023, la agricultura fue también el sector que más puestos perdió, se redujeron 42.448 plazas de trabajo.

Ilustración 32. P.E.A. EN VINCES



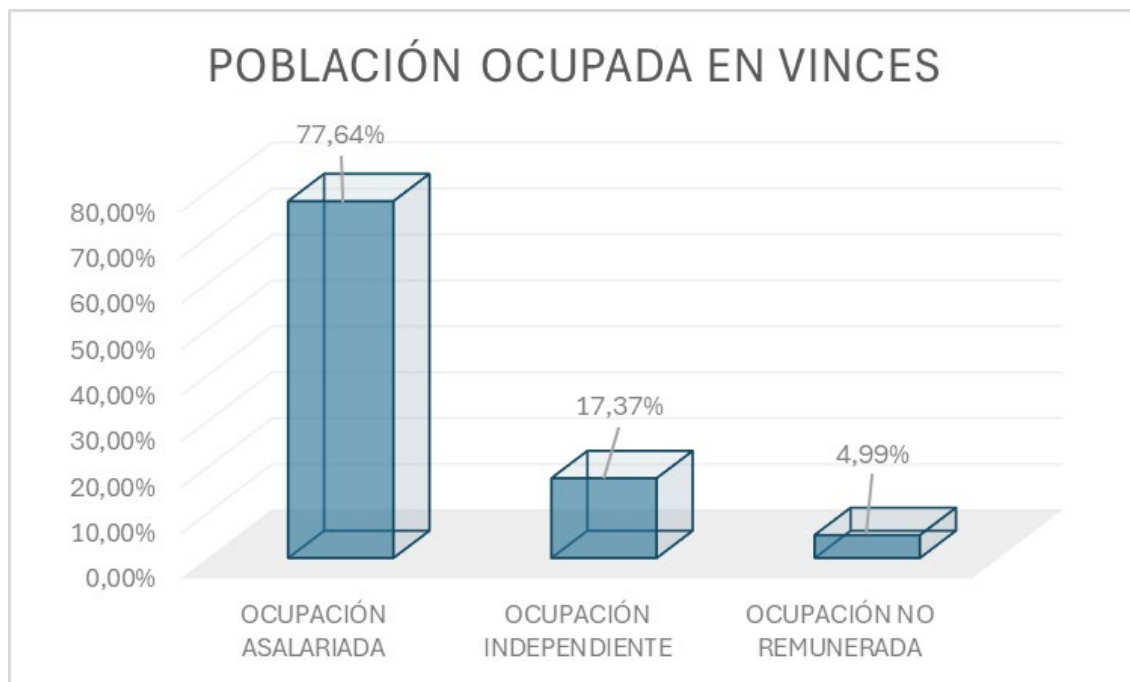
Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La población económicamente activa (PEA) está constituida por los pobladores de quince años o más que están en capacidad de trabajar; en el cantón Vinces, llega a 59.196 personas (73,16 % de la población total), de los cuales sólo 25.922 tienen una ocupación (32,04 %) y 5.112 personas están formalmente desocupados (6,32 %); entre

ocupados y desocupados obtenemos la real fuerza de trabajo del cantón que se sitúa en 31.034 personas (38,36 %), el último grupo de población en edad para trabajar pero que por diversas circunstancias se encuentran fuera de la fuerza del trabajo, llega a la cantidad de 28.162 personas (34,81 %).

Gráfico 2 .- Población ocupada en Vinces

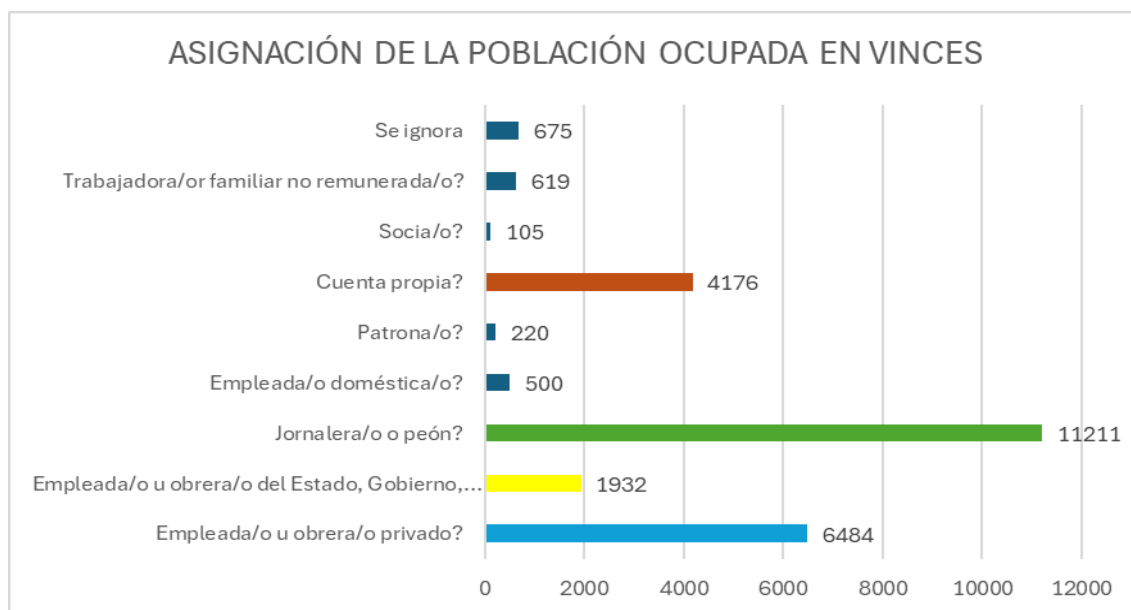


Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Del grupo que cuenta con una ocupación, el 77,64 % es asalariada; Independiente el 17,36 % y no remunerada el 4,99 %.

Gráfico 3.- Asignación de la población ocupada en Vinces

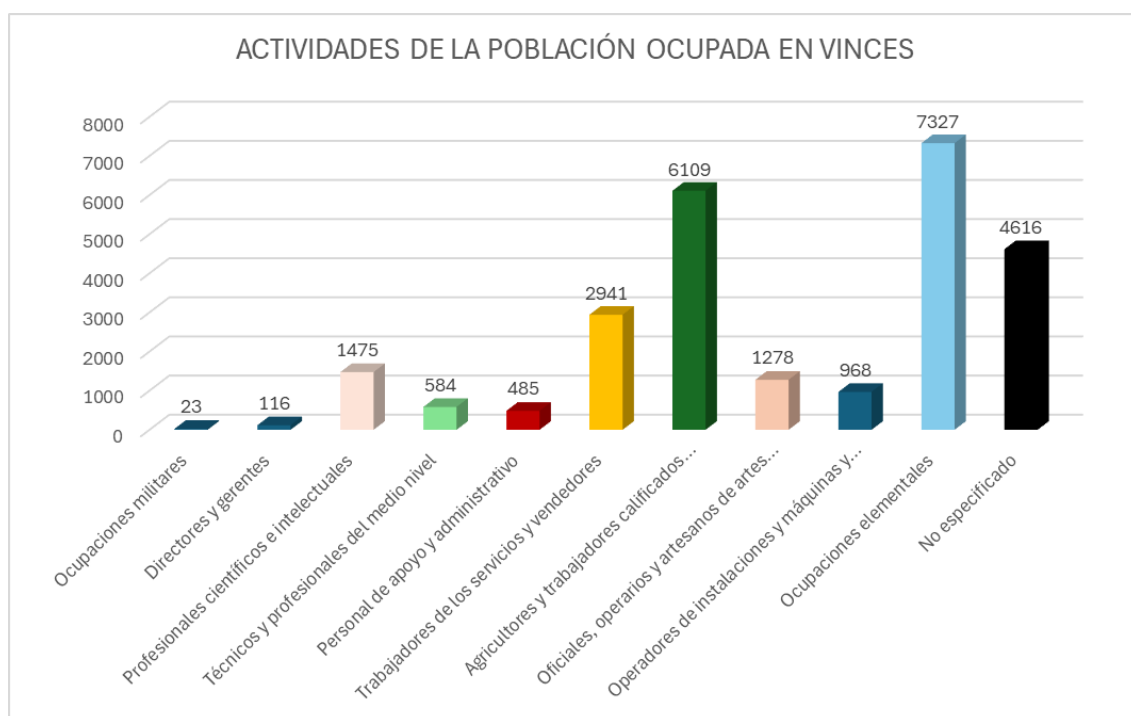


Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La población ocupada ejerce sus actividades en diversas áreas, en muchos casos en base a su experiencia profesional.

Gráfico 4.- Actividades de la población ocupada



Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La clasificación de la población ocupada por ramas de actividad, nos muestra una amplia inclinación por las actividades de servicios en diversas áreas; sin embargo la ocupación más alta la encontramos en los trabajadores de la rama agricultura, ganadería, silvicultura y pesca que ocupa a 11.381 personas; le siguen las actividades de comercio al por mayor y menor con un total de 2.738 personas ejerciendo estas actividades; en el siguiente gráfico ilustramos al detalle las actividades a las que se dedican en Vinces.

Según el último censo agropecuario, y el uso de suelo actual, existen cuatro productos agrícolas importantes, que se produce para el consumo local y para comercializar, ellos son el maíz, el banano, el arroz y cacao.

El maíz es el cultivo que ha crecido en superficie sembrada, el arroz ha disminuido su producción, mientras el cacao ha duplicado su producción, y el banano ha subido paulatinamente en proporciones bajas. La mayor parte de los productores están invirtiendo más en los cultivos de maíz, es así que el sistema financiero de Vinces, describe que los mayores créditos para la agricultura están en el maíz, que bordea el 1,5 millón dólares, seguidos arroz y cacao con un millón dólares respectivamente.

Otros productos como frutas tienen menor escala, aunque el mango de exportación va ganando terreno, mientras otros cultivos nuevos aparecen en la escena productiva como es el caso de la soya y la palma.

Los principales productos con rendimientos aceptables y volúmenes de producción tanto para el consumo local como para la comercialización son la producción de maíz, banano, arroz y cacao.

Soberanía y seguridad Alimentaria

Cuando nos referimos a seguridad y soberanía alimentaria se reconoce un derecho del pueblo a establecer sostenibilidad y su gobernabilidad sobre la alimentación, esto incluye el verdadero derecho a la alimentación y a producir sosteniblemente los alimentos, lo que significa que todos los habitantes del Cantón Vinces tienen el derecho

a una alimentación sana, nutritiva y culturalmente apropiada, y a la capacidad para mantenerse a sí mismos y a sus sociedades.

En cuanto a la soberanía alimentaria involucra, la accesibilidad a los factores productivos para la generación de sistemas alimentarios sanos y culturalmente propios de la localidad.

Como habíamos descrito anteriormente, del territorio 86% del cantón de Vinces está ocupado para la producción agrícola, pecuaria y ganadera. La primera perteneciente al sector agrícola una participación del suelo productivo del 58%, en donde prevalece el maíz, luego el cacao, banano y el arroz; estos productos son producidos para la comercialización. Luego está el sector pecuario y ganadero con 42%, principalmente la producción de carne para el mercado cantonal, la cría de porcinos también es un rubro de consumo y comercialización.

En actividades de producción de aves, generalmente es destinado al consumo del cantón, a través del mercado instalado en centro urbano; hay otras pequeñas dimensiones como de protección y producción de árboles; también hay otros sistemas agropecuarios mixtos en donde se produce frutas y hortalizas en pequeña escala, generalmente para el consumo familiar, y en pocas cantidades para el mercado local.

Las familias tienen pequeñas huertas familiares que le proveen de productos para su canasta, siendo estas producciones mínimas, que se van perdiendo, ya que todos tienen problemas muy comunes, comenzando con bajo nivel de riego, baja productividad, y si hay excedentes en el mercado obtienen precios injustos, lo que lleva a que tenga pérdida en sus actividades agropecuarias.

Los productos a menor escala que se producen son: plátano, limón guaba, maracuyá, papaya, chirimoya, naranja, marañón, ciruela, costeña, caña guadua, aguacate, mandarina, Toronja guanábana; los pequeños productores también producen cultivos asociados como: Fréjol seco, fréjol tierno, maíz, duro seco, pepinillo, pimienta, sandía, tomate riñón, vainita, yuca. Estos sistemas de huertas o pequeñas parcelas de sembríos

es una economía de subsistencia que a medida que no tenga estímulos económicos servirán solo para el consumo familiar.

La política de estado, está enfocado en apoyar cadenas productivas con rendimientos y volúmenes altos, situación que genera que los sistemas de huertas integrales no tengan el apoyo gubernamental.

Mapa 16.- Uso del suelo



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

El uso del suelo actual urbano lo determina cada una de las actividades con características sectoriales, donde existe la predominancia de algunas sobre otras que, aunque están presentes, no son mayoritarias. Es así que, se tiene el uso

dominante, el uso complementario y el uso conflictivo, que se describen al relacionar la aptitud del suelo con el uso real que se le da. Por otro lado, se tiene los siguientes tipos de uso de suelo urbano: residencial, comercial, industrial, institucional y recreativo.

Actividades Económicas

El cantón Vinces tiene una actividad económica vinculada al sector primario muy marcada en su territorio, donde las actividades agrícola y pecuaria son de vital importancia para la economía, desarrollo y subsistencia de su población.

El paso del tiempo ha quitado importancia a los sectores primario (agrícola ganadero) y secundario (industrial) a favor del terciario de distribución y de servicios: consumimos cada vez más servicios, pero las entidades que deben impulsar estos procesos parecen no darse cuenta de la importancia creciente de esta corriente económica.

Ilustración 33. - Emprendimientos en ramas de servicios en Vinces



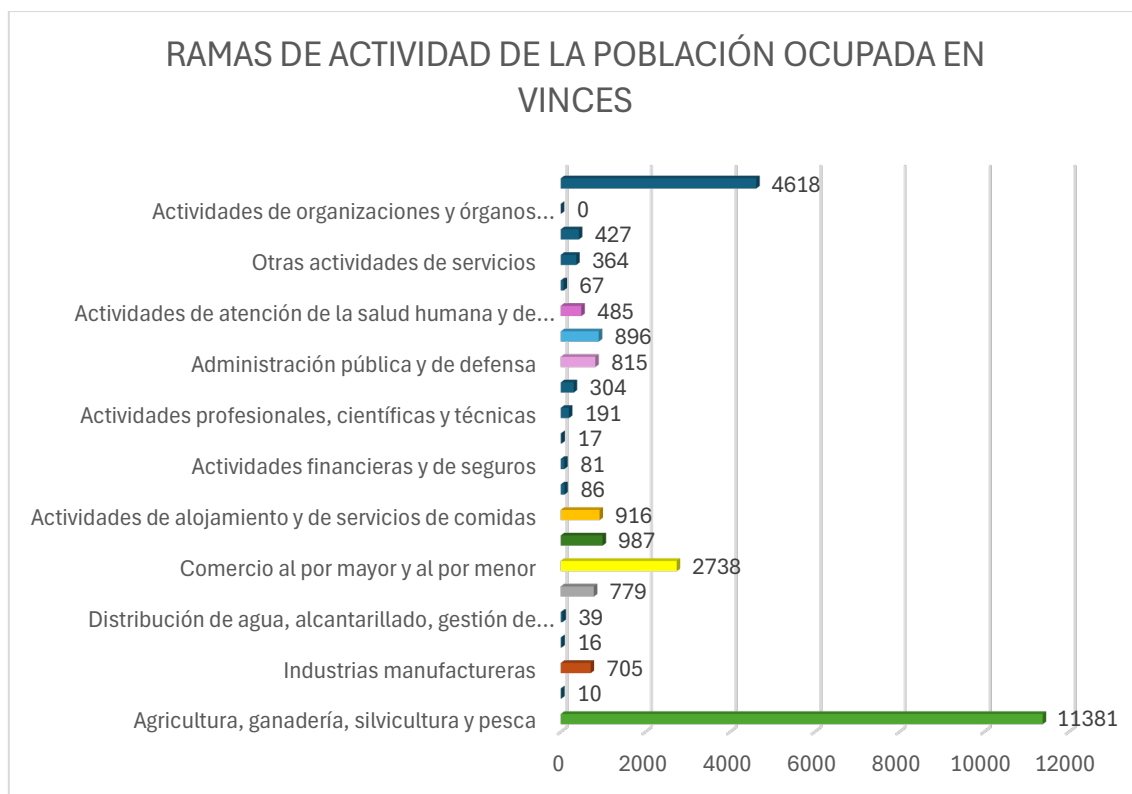
Fuente: PDOT VINCES 2024-2027

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

El sector servicios, es decir, el sector terciario de la economía es el que más ha crecido en los últimos tiempos, y se ha vuelto preponderante. En este sector, a diferencia de los sectores acuícola, pecuario, agrícola, ganadero e industrial, se ofrece un producto esencialmente intangible.

Promover el desarrollo individual en estos pequeños esfuerzos, es una tarea urgente, ya que el desarrollo económico personal del individuo, brindan un respiro a la carga laboral que se pretende superar con empleos en el sector público.

Gráfico 5 .- Población ocupada por ramas de actividades de servicios



Fuente: PDOT VINCES 2024-2027

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Caracterización social

La caracterización social de una ciudad es la relación de los servicios públicos presentes en ella, con el análisis de la ocupación del suelo y edificabilidad de las manzanas para determinar la matriz que la caracteriza.

La edificación de la ciudad de Vinces es más densa en el centro, donde el uso del suelo predominante es comercial, aunque también hay uso residencial. Hacia la periferia, como es un fenómeno común en las ciudades latinoamericanas, sus manzanas tienden a ser menos densas en edificaciones. Para evitar que este

esparcimiento sea un obstáculo para la ampliación de redes de los servicios, hay que consolidar el espacio urbano.

Mediante la observación de los mapas de la cobertura de los servicios básicos, se concluye que las manzanas que no tienen estos servicios, son las que están en la periferia y con edificaciones dispersas. Considerando que los costos de dotar de servicios a las manzanas que tienen de dos a cinco casas son altos, se podría explicar la falta de atención a las áreas no consolidadas.

La tendencia de una mejor ocupación del suelo, sugiere planificar el crecimiento de las ciudades hacia arriba y no hacia los lados, impulsando la propiedad horizontal donde es ocupado de mejor manera el espacio urbano, la implementación de servicios, el aumento de espacios verdes y parques, espacios modernos de movilidad, planificar equipamientos ordenados y necesarios, todo esto es en respuesta a una ordenación urbana urgente con calidad de vida para la población en una ciudad sustentable y sostenible.

1.1.8 Conclusiones y recomendaciones:

Con una población proyectada de casi 93.000 habitantes para 2034, el cantón Vinces deberá enfrentar varios desafíos claves. En primer lugar, la presión sobre la infraestructura básica (como agua, alcantarillado y transporte) aumentará considerablemente. Este crecimiento demográfico exige mejoras y expansiones en la capacidad de estos sistemas para evitar deficiencias y garantizar una calidad de vida adecuada para la población creciente.

En segundo lugar, la demanda de servicios públicos como educación, salud y seguridad se incrementará. Será fundamental que las autoridades locales planifiquen adecuadamente para asegurar que existan suficientes escuelas, centros de salud y equipamientos comunitarios para atender a la población futura.

Para 2022, Vinces registraba un total de 80.909 habitantes, de los cuales el 56,7 % reside en zonas rurales y el restante 43.3 % en las zonas urbanas. La población se compone en partes igualitarias de hombres y mujeres; este equilibrio relativamente igual entre géneros es una característica destacada de la estructura demográfica del cantón.

Recomendaciones:

- a) Desarrollo Integral de las Zonas Rurales: Las zonas rurales, como la parroquia Antonio Sotomayor, que presentan densidades mayores al promedio cantonal, requieren una atención particular en términos de desarrollo económico y social.
- b) Optimización del Espacio Urbano: En las zonas urbanas de alta densidad, como la cabecera cantonal de Vinces, es crucial mejorar la planificación urbana para evitar la sobrecarga de infraestructuras y el deterioro de la calidad de vida.
- c) Planificación para el Crecimiento Poblacional Proyectado: Con una proyección de 93,000 habitantes para 2034, será fundamental anticiparse a las futuras demandas en servicios públicos, viviendas y espacios recreativos.
- d) Reevaluación Continua de Proyecciones: Dada la velocidad del crecimiento poblacional y las diferencias entre las zonas, es crucial realizar evaluaciones periódicas de las proyecciones y ajustar las políticas en función de los cambios demográficos y sociales.



GAD MUNICIPAL DE VINCES

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE



2. SECCIÓN DOS: COMPONENTE ESTRUCTURANTE

2.1 ESTRUCTURA URBANO-RURAL

La Propuesta de la Estructura Urbano - Rural, muestra la articulación de la administración del Municipio de Vinces, a partir de la ciudad Vinces, con nuevos espacios a los que se debe proveer de sistemas públicos de soporte, equipamientos sociales etc. En esta interdependencia existente entre el área urbana de la cabecera cantonal y las áreas rurales, se tomarán en cuenta la interrelación con la Parroquia Rural Crnel. Antonio Sotomayor y los centros urbanos de importancia por su consolidación como son Bagatela, Macul, Clariza y La Mecha.

Oficialmente el Cantón Vinces se divide en dos grandes parroquias: Vinces y Crnel. Antonio Sotomayor.

Tabla 12.- División política del Cantón Vinces

| Provincia | Código Provincial | Cantón | Código Cantonal | Parroquia | Código Parroquial | Población | Superficie de la parroquia (km2) | Densidad Poblacional |
|-----------|-------------------|--------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------|----------------------------------|----------------------|
| LOS RÍOS | 12 | VINCES | 08 | VINCES | 50 | 63.527 | 573 | 111 |
| LOS RÍOS | 12 | VINCES | 08 | ANTONIO SOTOMAYOR | 51 | 17.382 | 138 | 126 |

Fuente: INEC

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

El Concejo Municipal, con la finalidad de mejorar la planificación, organización y prestación de servicios de la cabecera cantonal de Vinces, mediante ordenanza subdividió el territorio urbano de la Parroquia Vinces en tres sectores: Vinces central, San Lorenzo y Balzar de Vinces.

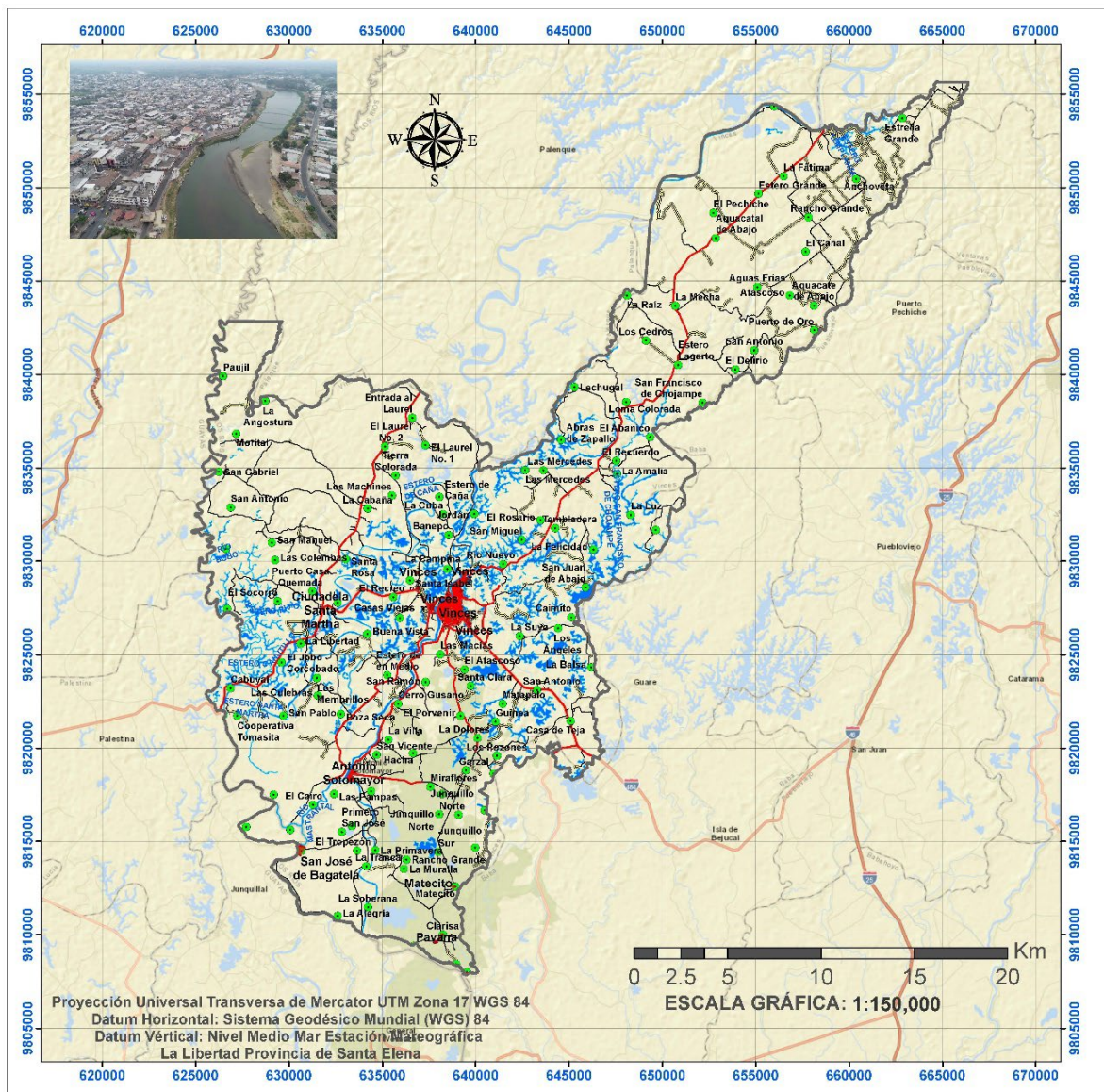
Tabla 13.- División política del área urbana de la Parroquia Vinces

| Provincia | Código Provincial | Cantón | Código Cantonal | Parroquia Urbana | Código Parroquial Urbano |
|-----------|-------------------|--------|-----------------|------------------|--------------------------|
| LOS RÍOS | 12 | VINCES | 08 | Vinces central | 01 |
| LOS RÍOS | 12 | VINCES | 08 | Balzar de Vinces | 02 |
| LOS RÍOS | 12 | VINCES | 08 | San Lorenzo | 03 |

Fuente: GAD de Vinces

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Mapa 17.- Base cantón Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Se debe señalar que el proceso de reconocimiento de estas decisiones legislativas ante el Comité de límites internos de la República y las demás entidades de Gobierno aún se

encuentra en fase de actualización, razón por la cual la división político-administrativa del cantón Vinces sigue siendo a la presente fecha la que establece el INEC.

2.1.2 Límites cantonales.

Los límites territoriales del cantón Vinces han sido establecidos por el Comité Nacional de Límites Internos de la República (CONALI), en coordinación con los equipos técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Vinces y los GAD cantonales circunvecinos. Este proceso se llevó a cabo previo a la formulación y suscripción de acuerdos de aceptación mutua, garantizando la precisión geográfica y el reconocimiento oficial de las delimitaciones. La siguiente ilustración presenta la configuración actual de los límites cantonales de Vinces, conforme a los registros cartográficos oficiales.

Ilustración 34. – Límites cantón Vinces

| | | |
|--|---|--|
| <i>Noroeste: Balzar</i> | <i>Norte: Palenque</i> | <i>Noreste: Mocache</i> |
| <i>Oeste: Balzar, Colimes, Palestina</i> |  | <i>Este: Ventanas, Puebloviejo, Baba</i> |
| <i>Suroeste: Salitre</i> | <i>Sur: Salitre</i> | <i>Sureste: Baba</i> |

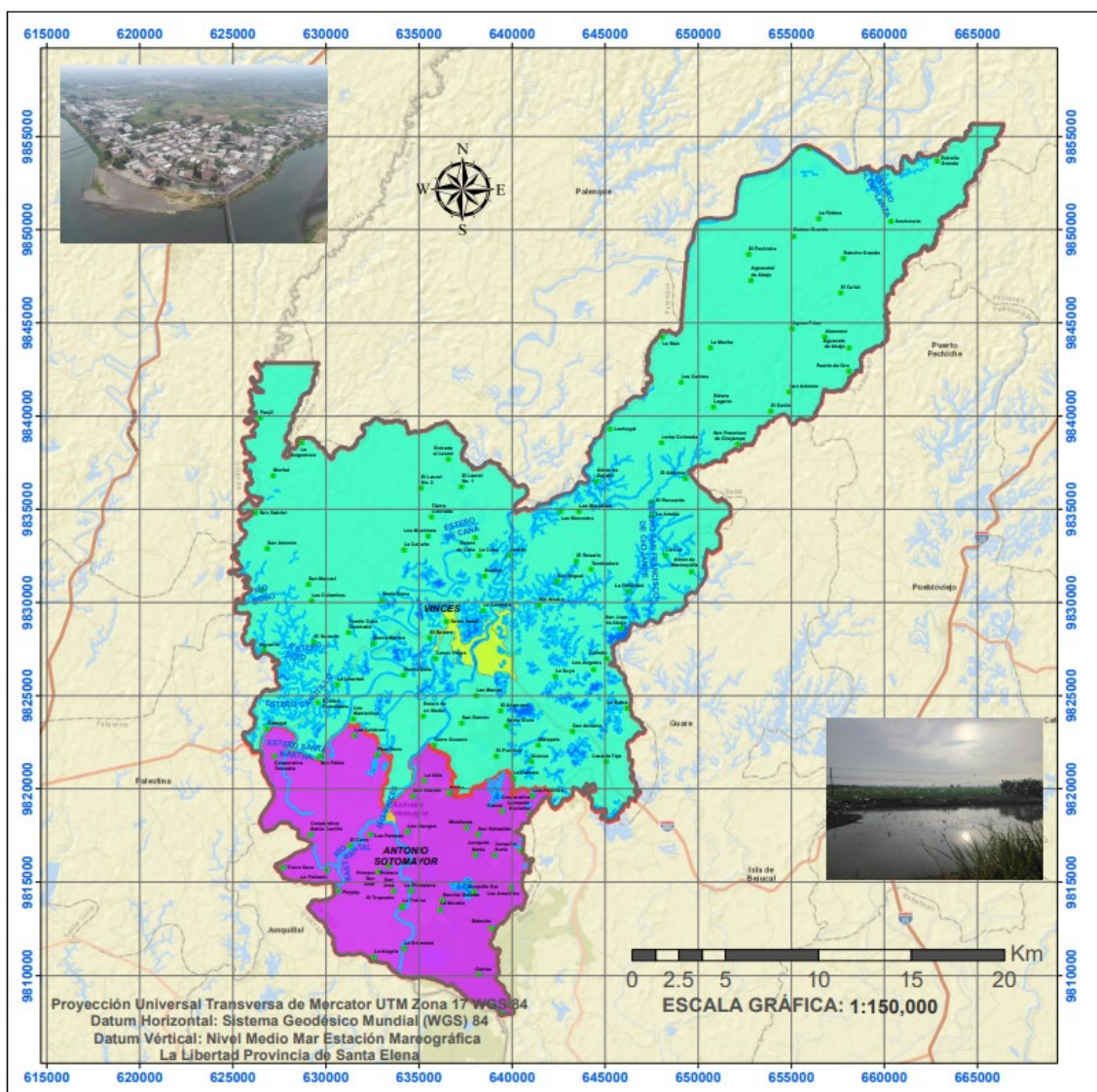
Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

El cantón Vinces se encuentra ubicado en la provincia de Los Ríos, y sus límites territoriales colindan con varios cantones de las provincias de Los Ríos y Guayas. A continuación, se detalla la orientación geográfica y los cantones vecinos:

- Noroeste: Balzar
- Norte: Palenque
- Noreste: Mocache
- Oeste: Balzar, Colimes y Palestina
- Este: Ventanas, Puebloviejo y Baba
- Suroeste: Salitre
- Sur: Salitre
- Sureste: Baba

Mapa 18.- Límites del cantón Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Esta configuración de límites refleja la importancia estratégica del cantón Vinces como eje de conexión territorial entre cantones agrícolas e hídricos de ambas provincias. Además, delimita una zona de transición entre áreas de planicie aluvial y zonas colinadas.

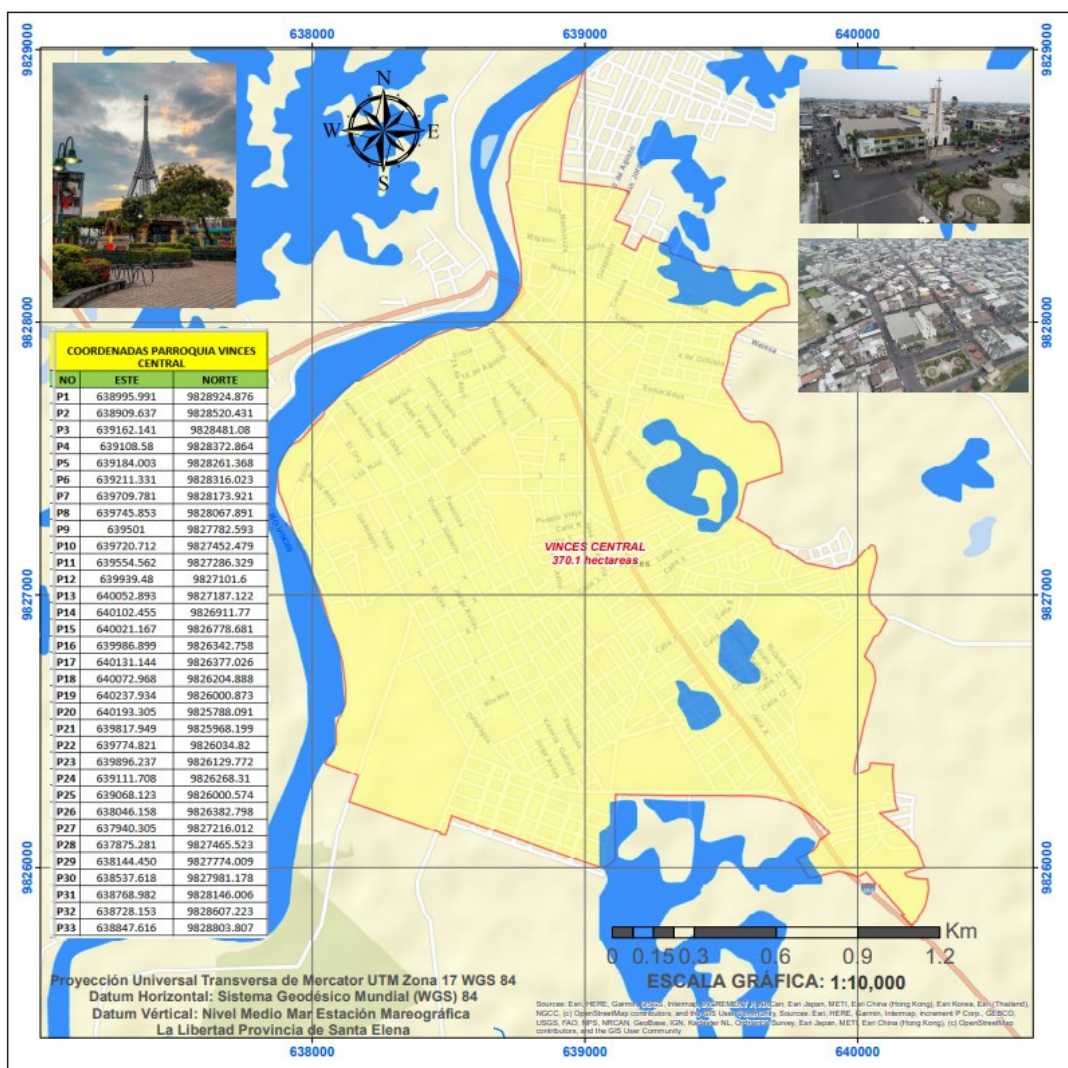
2.1.3 Límites Parroquias Urbanas.

El cantón Vinces está dividido en tres parroquias urbanas: Vinces (centro urbano principal), Balzar de Vinces y San Lorenzo.

Vinces (Cabecera cantonal):

Se encuentra en la parte central del cantón y funciona como el núcleo urbano-administrativo. Limita: Al norte con la parroquia Balzar de Vinces, Al este y sureste con San Lorenzo, Al oeste con zonas rurales y parte de Balzar de Vinces

Mapa 19.- Límites de la parroquia urbana Vinces Central



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

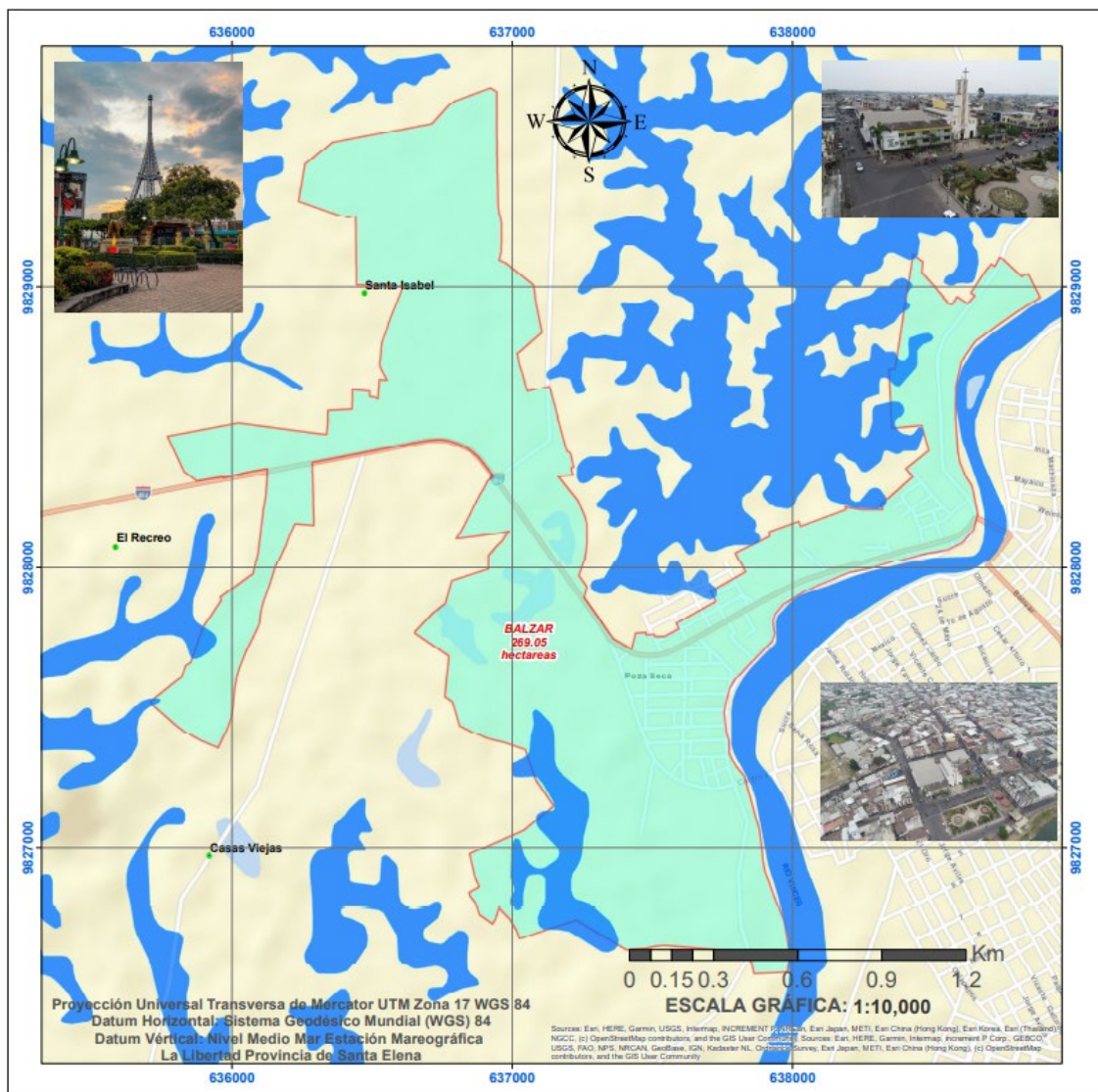
Balzar de Vinces:

Ubicada al noroeste de la cabecera cantonal, esta parroquia es reconocida por su actividad agrícola. Limita:

- Al sur con la parroquia Vinces

- Al este con San Lorenzo
- Al norte y oeste con parroquias rurales y límites cantonales

Mapa 20.- Límites de la parroquia urbana Balzar de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 14.- Coordenadas de la parroquia urbana Balzar de Vinces

| COORDENADAS PARROQUIA BALZAR | | | COORDENADAS PARROQUIA BALZAR | | |
|------------------------------|------------|-------------|------------------------------|------------|-------------|
| NO | ESTE | NORTE | NO | ESTE | NORTE |
| P1 | 638427.228 | 9829112.292 | P24 | 636927.141 | 9828328.981 |
| P2 | 638564.837 | 9828938.391 | P25 | 636284.462 | 9828375.858 |
| P3 | 638601.129 | 9828737.27 | P26 | 636106.024 | 9827808.789 |
| P4 | 638579.959 | 9828474.15 | P27 | 635954.806 | 9827355.133 |
| P5 | 638648.007 | 9828135.421 | P28 | 635715.88 | 9827529.035 |
| P6 | 638276.01 | 9827999.324 | P29 | 635962.367 | 9827898.008 |
| P7 | 637757.33 | 9827521.474 | P30 | 636078.805 | 9827976.641 |
| P8 | 637826.891 | 9827249.28 | P31 | 636130.219 | 9828354.688 |
| P9 | 637970.548 | 9826741.186 | P32 | 635830.807 | 9828345.615 |
| P10 | 637978.109 | 9826558.212 | P33 | 635774.856 | 9828468.102 |
| P11 | 637858.647 | 9826556.7 | P34 | 636556.655 | 9828673.759 |
| P12 | 637835.964 | 9826633.821 | P35 | 636612.606 | 9829001.903 |
| P13 | 637404.991 | 9826641.382 | P36 | 636447.778 | 9829254.438 |
| P14 | 637228.065 | 9826742.699 | P37 | 636264.804 | 9829440.436 |
| P15 | 637029.969 | 9826679.187 | P38 | 636943.775 | 9829700.532 |
| P16 | 636848.507 | 9826978.599 | P39 | 636954.36 | 9829094.146 |
| P17 | 637149.432 | 9827152.501 | P40 | 637055.676 | 9828626.881 |
| P18 | 637045.091 | 9827349.085 | P41 | 637212.944 | 9828332.005 |
| P19 | 636774.41 | 9827684.79 | P42 | 637423.137 | 9827716.546 |
| P20 | 636650.411 | 9827767.96 | P43 | 638188.303 | 9828212.542 |
| P21 | 636786.507 | 9827953.95 | P44 | 638460.496 | 9828510.443 |
| P22 | 636992.165 | 9828132.396 | P45 | 638342.546 | 9828711.563 |
| P23 | 636801.629 | 9828105.177 | | | |

Fuente: MAAE-SUIA-IGM

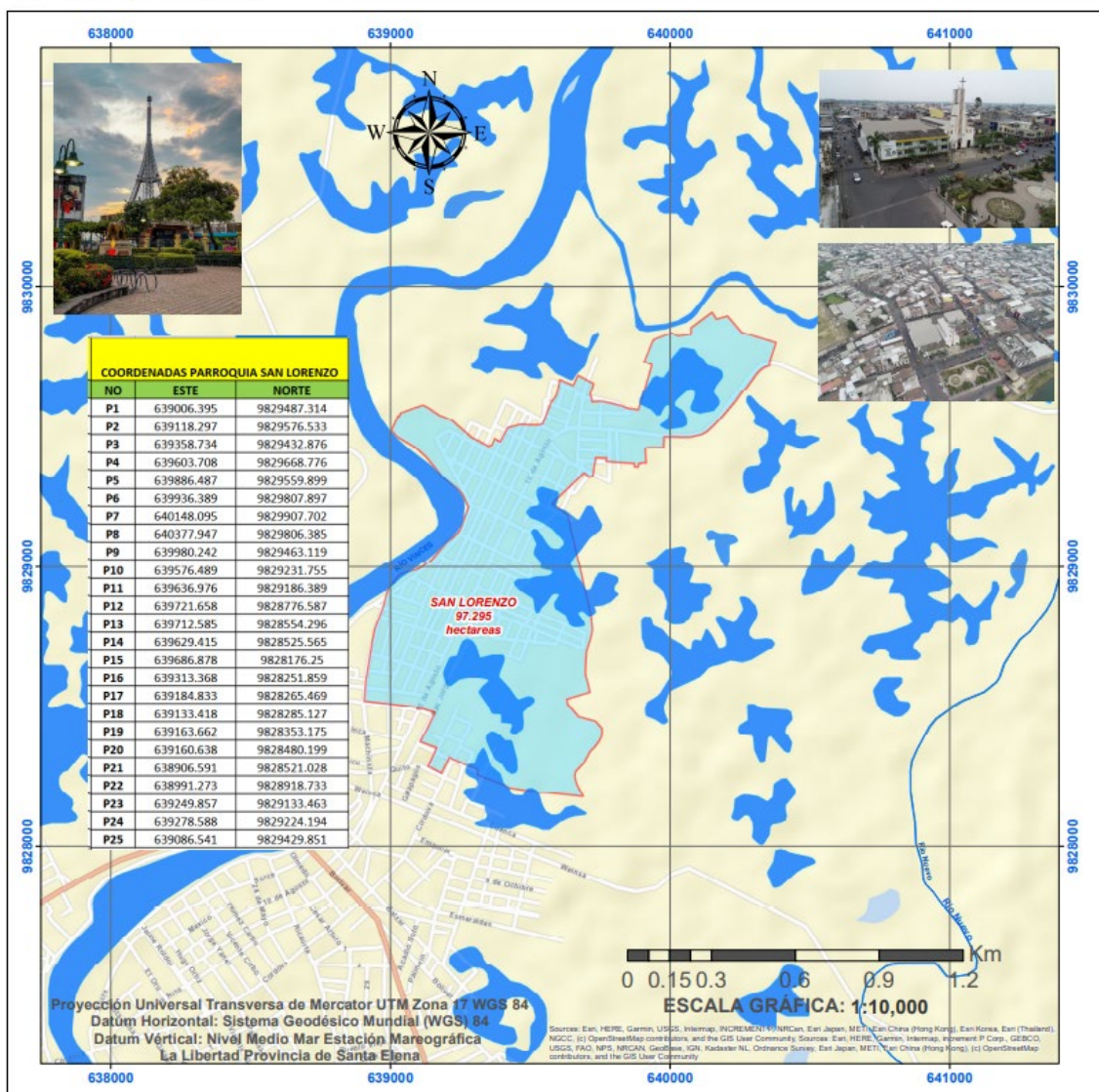
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

San Lorenzo:

Situada al este y sureste de la parroquia central de Vinces, San Lorenzo presenta una configuración mixta entre zona urbana expandida y ruralidad en transformación. Limita:

- Al norte con Balzar de Vinces
- Al oeste con Vinces
- Al este con parroquias rurales del cantón y límites cantonales con Baba y Puebloviejo

Mapa 21.- Límites de la parroquia urbana San Lorenzo



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Estas delimitaciones permiten organizar la planificación del territorio de manera eficiente, facilitando la gestión de servicios públicos, la asignación de recursos, el desarrollo urbano y rural, y la participación ciudadana en cada una de las parroquias.

2.1.4 Límites Parroquia Rural.

La parroquia Antonio Sotomayor es una de las jurisdicciones rurales del cantón Vinces, ubicada hacia la zona suroeste del territorio cantonal. Su extensión territorial, predominantemente agrícola, la convierte en una de las áreas estratégicas para el desarrollo productivo y la conservación de recursos naturales del cantón.

Límites territoriales

- Norte: Limita con las parroquias urbanas de Vinces y Balzar de Vinces
- Este: Colinda con la parroquia San Lorenzo y parte de los límites cantonales con Baba
- Sur: Limita con el cantón Salitre (provincia del Guayas)
- Oeste: Colinda con los cantones Balzar y Palestina (provincia del Guayas)

Mapa 22.- Límites de la parroquia rural Antonio Sotomayor



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Características generales:

Su relieve presenta zonas de pendientes suaves a medias, lo que permite el establecimiento de actividades agrícolas, principalmente de cacao, banano, maíz y pastizales para ganadería.

Existen áreas con cuerpos de agua y humedales, lo cual hace necesaria la implementación de planes de manejo sostenible para la conservación de ecosistemas. Es una parroquia de importancia socioeconómica por su producción agrícola, su papel en la seguridad alimentaria local y por ser parte del corredor productivo rural de Vinces.

Tabla 15.- Coordenadas de la parroquia rural Antonio Sotomayor

| COORDENADAS PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR | | |
|---|------------|-------------|
| NO | ESTE | NORTE |
| P1 | 633430.241 | 9819127.72 |
| P2 | 633544.541 | 9819086.445 |
| P3 | 633473.104 | 9818975.32 |
| P4 | 633455.641 | 9818822.92 |
| P5 | 633635.029 | 9818829.27 |
| P6 | 633617.567 | 9818700.682 |
| P7 | 633708.054 | 9818659.407 |
| P8 | 633796.954 | 9818634.007 |
| P9 | 633776.317 | 9818446.682 |
| P10 | 633758.854 | 9818321.269 |
| P11 | 633646.142 | 9818191.094 |
| P12 | 633593.754 | 9818238.719 |
| P13 | 633566.766 | 9818214.906 |
| P14 | 633339.754 | 9818227.606 |
| P15 | 633158.778 | 9818240.306 |
| P16 | 633109.566 | 9818356.194 |
| P17 | 633214.341 | 9818599.082 |
| P18 | 633322.291 | 9818846.732 |
| P19 | 633373.091 | 9818941.983 |
| P20 | 633417.541 | 9819056.283 |

Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La parroquia Antonio Sotomayor requiere estrategias específicas para mejorar el acceso a servicios básicos, vialidad rural, fortalecimiento de la economía campesina y

conservación del suelo, con un enfoque participativo que involucre a comunidades y actores locales.

2.2 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL

La clasificación del suelo cantonal, tanto urbano como rural, es un instrumento clave en la planificación del territorio, ya que permite ordenar el uso del suelo, optimizar los recursos disponibles, prevenir riesgos y promover el desarrollo sostenible. Esta clasificación se fundamenta en criterios técnicos, sociales, económicos y ambientales, y está regulada por los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de cada municipio o distrito.

Clasificación General del Suelo

Suelo Urbano: Corresponde a áreas consolidadas con infraestructura básica, servicios públicos, redes viales y edificaciones permanentes.

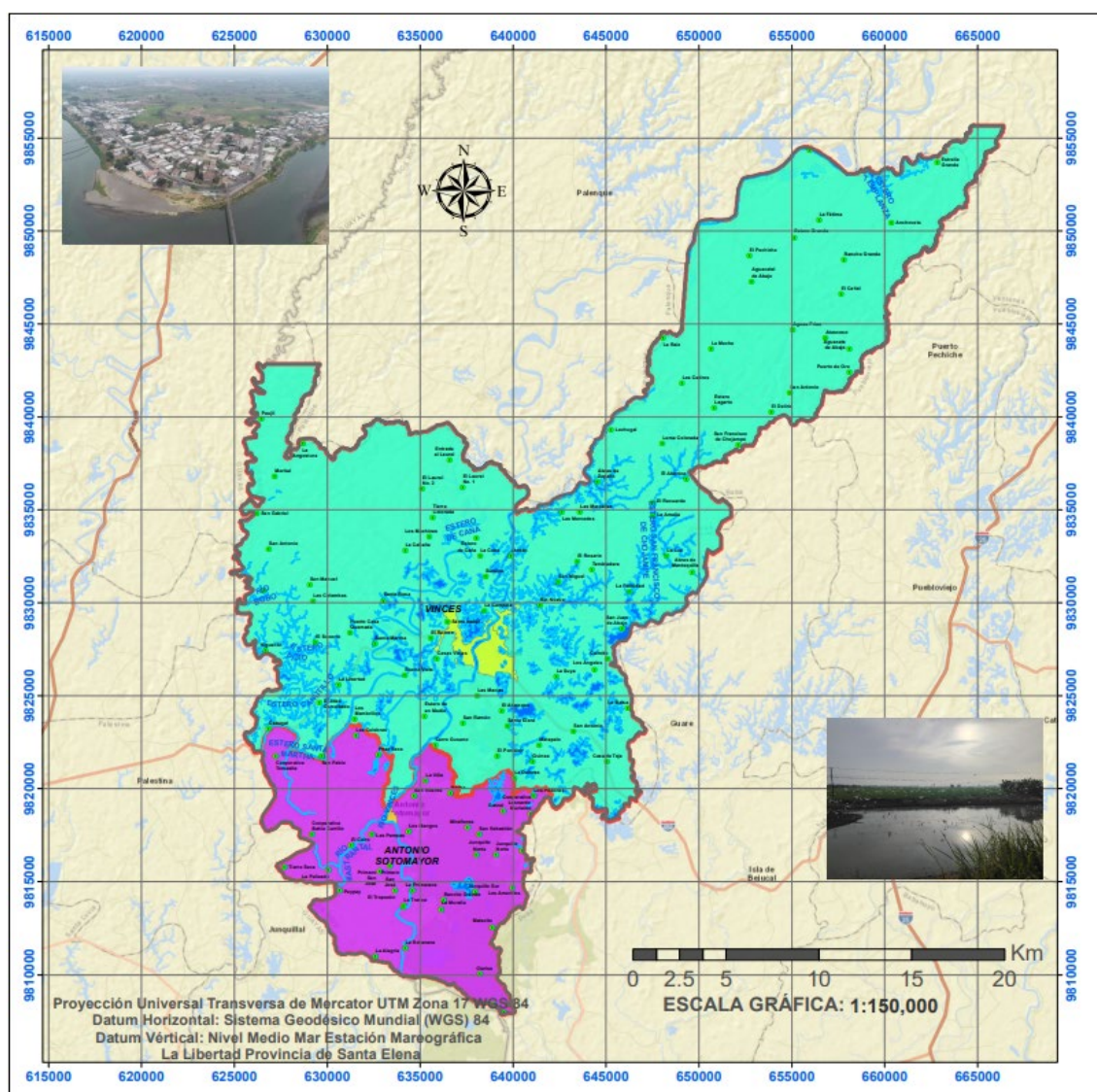
- Se caracteriza por estar densamente poblado y urbanizado, con actividades económicas, comerciales, residenciales y servicios.
- Abarca zonas residenciales, comerciales, industriales, institucionales, recreativas y de equipamiento urbano.
- Su planificación busca mejorar la densidad poblacional, promover la movilidad sostenible y garantizar el acceso equitativo a servicios y espacios públicos.
- Permite edificaciones de mayor altura y densidad, bajo normas de uso de suelo urbano establecidas por el municipio.

Suelo Rural: Está destinado principalmente a actividades agroproductivas, forestales, ganaderas, acuícolas y de conservación ambiental.

- Incluye áreas de producción agrícola extensiva, reservas ecológicas, zonas de recarga hídrica y paisajes naturales de interés turístico.

- Se promueve el aprovechamiento sostenible, con limitaciones en cuanto a construcción y urbanización, para proteger la biodiversidad y evitar la expansión urbana desordenada.
- Se refiere a las áreas menos densamente pobladas y con actividades agropecuarias, forestales y de conservación.
- La subclasificación del suelo rural puede incluir zonas de protección ecológica, agrícola intensiva, turismo rural y desarrollo comunitario.

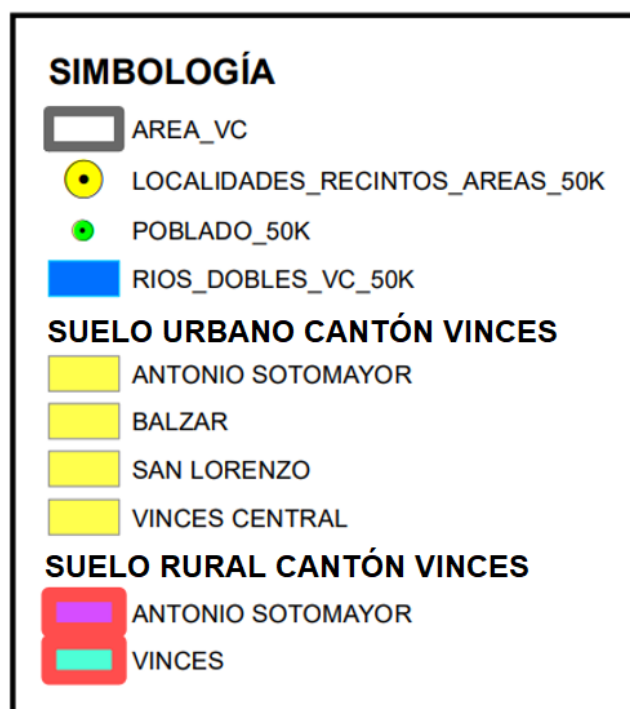
Mapa 23.- Suelos Urbanos y Rurales en el Cantón Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Ilustración 35. – Leyenda de clasificación y subclasificación de suelo cantonal



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

2.2.2 Definición del límite del suelo urbano

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. (LOOTUGS 2025)

Los límites urbanos son líneas imaginarias que delimitan las áreas urbanas de un centro poblado, diferenciándolas del resto del área comunal o rural. Estas líneas definen el territorio en el que se aplica la legislación y planificación urbana.

Tanto el área urbana de la cabecera cantonal de Vinces, como el área urbana de la cabecera parroquial Antonio Sotomayor, se encuentran definidos en las ordenanzas emitidas por el Concejo Municipal y en ellos se establecen las coordenadas geográficas que las delimitan.

Como parte del proceso de ordenamiento territorial, el Concejo Municipal, con la finalidad de orientar y organizar en mejor forma el trabajo tendiente a cubrir necesidades de bienes, obras y servicios en la cabecera cantonal, mediante ordenanzas, subdividió la parroquia Vinces en tres sectores: Balzar, San Lorenzo y Vinces central.

Siendo sus coordenadas geográficas las siguientes:

| COORDENADAS PARROQUIA VINCES | | | COORDENADAS PARROQUIA SAN LORENZO | | | COORDENADAS PARROQUIA BALZAR | | |
|------------------------------|------------|-------------|-----------------------------------|------------|-------------|------------------------------|------------|-------------|
| NO | ESTE | NORTE | NO | ESTE | NORTE | NO | ESTE | NORTE |
| P1 | 638995.991 | 9828924.876 | P1 | 639006.395 | 9829487.314 | P1 | 638427.228 | 9829112.292 |
| P2 | 638909.637 | 9828520.431 | P2 | 639118.297 | 9829576.533 | P2 | 638564.837 | 9828938.391 |
| P3 | 639162.141 | 9828481.08 | P3 | 639358.734 | 9829432.876 | P3 | 638601.129 | 9828737.27 |
| P4 | 639108.58 | 9828372.864 | P4 | 639603.708 | 9829668.776 | P4 | 638579.959 | 9828474.15 |
| P5 | 639184.003 | 9828261.368 | P5 | 639886.487 | 9829559.899 | P5 | 638648.007 | 9828135.421 |
| P6 | 639211.331 | 9828316.023 | P6 | 639936.389 | 9829807.897 | P6 | 638276.01 | 9827999.324 |
| P7 | 639709.781 | 9828173.921 | P7 | 640148.095 | 9829907.702 | P7 | 637757.33 | 9827521.474 |
| P8 | 639745.853 | 9828067.891 | P8 | 640377.947 | 9829806.385 | P8 | 637826.891 | 9827249.28 |
| P9 | 639501 | 9827782.593 | P9 | 639980.242 | 9829463.119 | P9 | 637970.548 | 9826741.186 |
| P10 | 639720.712 | 9827452.479 | P10 | 639576.489 | 9829231.755 | P10 | 637978.109 | 9826558.212 |
| P11 | 639554.562 | 9827286.329 | P11 | 639636.976 | 9829186.389 | P11 | 637858.647 | 9826556.7 |
| P12 | 639939.48 | 9827101.6 | P12 | 639721.658 | 9828776.587 | P12 | 637835.964 | 9826633.821 |
| P13 | 640052.893 | 9827187.122 | P13 | 639712.585 | 9828554.296 | P13 | 637404.991 | 9826641.382 |
| P14 | 640102.455 | 9826911.77 | P14 | 639629.415 | 9828525.565 | P14 | 637228.065 | 9826742.699 |
| P15 | 640021.167 | 9826778.681 | P15 | 639686.878 | 9828176.25 | P15 | 637029.969 | 9826679.187 |
| P16 | 639986.899 | 9826342.758 | P16 | 639313.368 | 9828251.859 | P16 | 636848.507 | 9826978.599 |
| P17 | 640131.144 | 9826377.026 | P17 | 639184.833 | 9828265.469 | P17 | 637149.432 | 9827152.501 |
| P18 | 640072.968 | 9826204.888 | P18 | 639133.418 | 9828285.127 | P18 | 637045.091 | 9827349.085 |
| P19 | 640237.934 | 9826000.873 | P19 | 639163.662 | 9828353.175 | P19 | 636774.41 | 9827684.79 |
| P20 | 640193.305 | 9825788.091 | P20 | 639160.638 | 9828480.199 | P20 | 636650.411 | 9827767.96 |
| P21 | 639817.949 | 9825968.199 | P21 | 638906.591 | 9828521.028 | P21 | 636786.507 | 9827953.95 |
| P22 | 639774.821 | 9826034.82 | P22 | 638991.273 | 9828918.733 | P22 | 636992.165 | 9828132.396 |
| P23 | 639896.237 | 9826129.772 | P23 | 639249.857 | 9829133.463 | P23 | 636801.629 | 9828105.177 |
| P24 | 639111.708 | 9826268.31 | P24 | 639278.588 | 9829224.194 | P24 | 636927.141 | 9828328.981 |
| P25 | 639068.123 | 9826000.574 | P25 | 639086.541 | 9829429.851 | P25 | 636284.462 | 9828375.858 |
| P26 | 638046.158 | 9826382.798 | | | | P26 | 636106.024 | 9827808.789 |
| P27 | 637940.305 | 9827216.012 | | | | P27 | 635954.806 | 9827355.133 |
| P28 | 637875.281 | 9827465.523 | | | | P28 | 635715.88 | 9827529.035 |
| P29 | 638144.450 | 9827774.009 | | | | P29 | 635962.367 | 9827898.008 |
| P30 | 638537.618 | 9827981.178 | | | | P30 | 636078.805 | 9827976.641 |
| P31 | 638768.982 | 9828146.006 | | | | P31 | 636130.219 | 9828354.688 |
| P32 | 638728.153 | 9828607.223 | | | | P32 | 635830.807 | 9828345.615 |
| P33 | 638847.616 | 9828803.807 | | | | P33 | 635774.856 | 9828468.102 |
| | | | | | | P34 | 636556.655 | 9828673.759 |
| | | | | | | P35 | 636612.606 | 9829001.903 |
| | | | | | | P36 | 636447.778 | 9829254.438 |
| | | | | | | P37 | 636264.804 | 9829440.436 |
| | | | | | | P38 | 636943.775 | 9829700.532 |
| | | | | | | P39 | 636954.36 | 9829094.146 |
| | | | | | | P40 | 637055.676 | 9828626.881 |
| | | | | | | P41 | 637212.944 | 9828332.005 |
| | | | | | | P42 | 637423.137 | 9827716.546 |
| | | | | | | P43 | 638188.303 | 9828212.542 |
| | | | | | | P44 | 638460.496 | 9828510.443 |
| | | | | | | P45 | 638342.546 | 9828711.563 |



Coordenadas geográficas que limitan el área urbana de la Parroquia rural Antonio Sotomayor.

La parroquia Antonio Sotomayor, tiene por cabecera y sede el caserío denominado Playas de Vinces, situado en el margen izquierdo del río Vinces, frente al punto donde el mismo río se bifurca.



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025



Fuente: Ordenamiento Territorial GADMV 2025

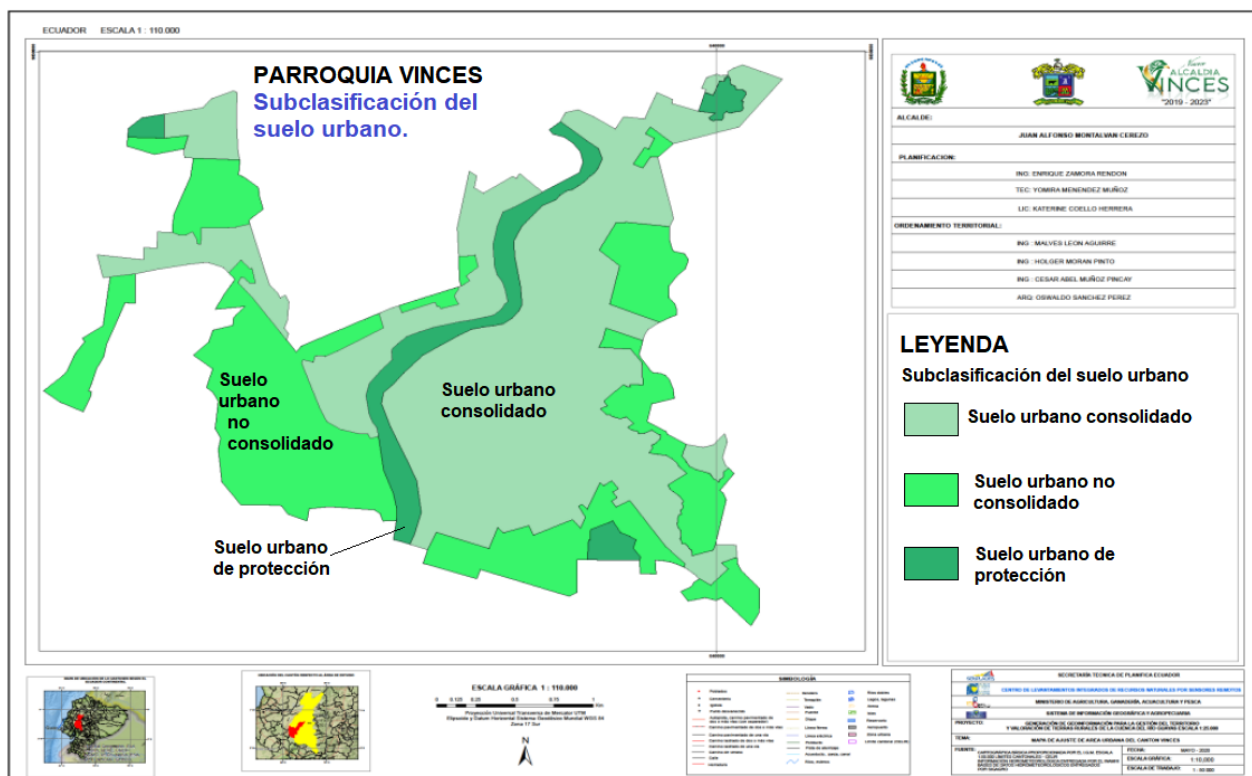
Las coordenadas geográficas que delimitan el suelo urbano de la cabecera parroquial son los siguientes:

| COORDENADAS PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR | | |
|---|------------|-------------|
| NO | ESTE | NORTE |
| P1 | 633430,241 | 9819127,72 |
| P2 | 633544,541 | 9819086,445 |
| P3 | 633473,104 | 9818975,32 |
| P4 | 633455,641 | 9818822,92 |
| P5 | 633635,029 | 9818829,27 |
| P6 | 633617,567 | 9818700,682 |
| P7 | 633708,054 | 9818659,407 |
| P8 | 633796,954 | 9818634,007 |
| P9 | 633776,317 | 9818446,682 |
| P10 | 633758,854 | 9818321,269 |
| P11 | 633646,142 | 9818191,094 |
| P12 | 633593,754 | 9818238,719 |
| P13 | 633566,766 | 9818214,906 |
| P14 | 633339,754 | 9818227,606 |
| P15 | 633158,778 | 9818240,306 |
| P16 | 633109,566 | 9818356,194 |
| P17 | 633214,341 | 9818599,082 |
| P18 | 633322,291 | 9818846,732 |
| P19 | 633373,091 | 9818941,983 |
| P20 | 633417,541 | 9819056,283 |

La creación de esta parroquia "Antonio Sotomayor", llamada antes caserío "Playas de Vinces", fue constituida por el Concejo Cantonal en sesión celebrada el 23 de junio de 1941, siendo su presidente el Sr. Bolívar Coello Bustamante, aprobada la ordenanza respectiva en la sesión del día 7 de julio del mismo año, fue elevado a consideración del Poder Ejecutivo, quien dio su aprobación en acuerdo N° 833 de fecha 13 de enero de 1942. Se inauguró la nueva parroquia el día 14 de febrero de ese año, en sesión solemne celebrada en la sala de la Tenencia Política.

Subclasificación del suelo urbano.

Mapa 24.- Subclasificación del suelo urbano del cantón Vinces
Cabecera Cantonal



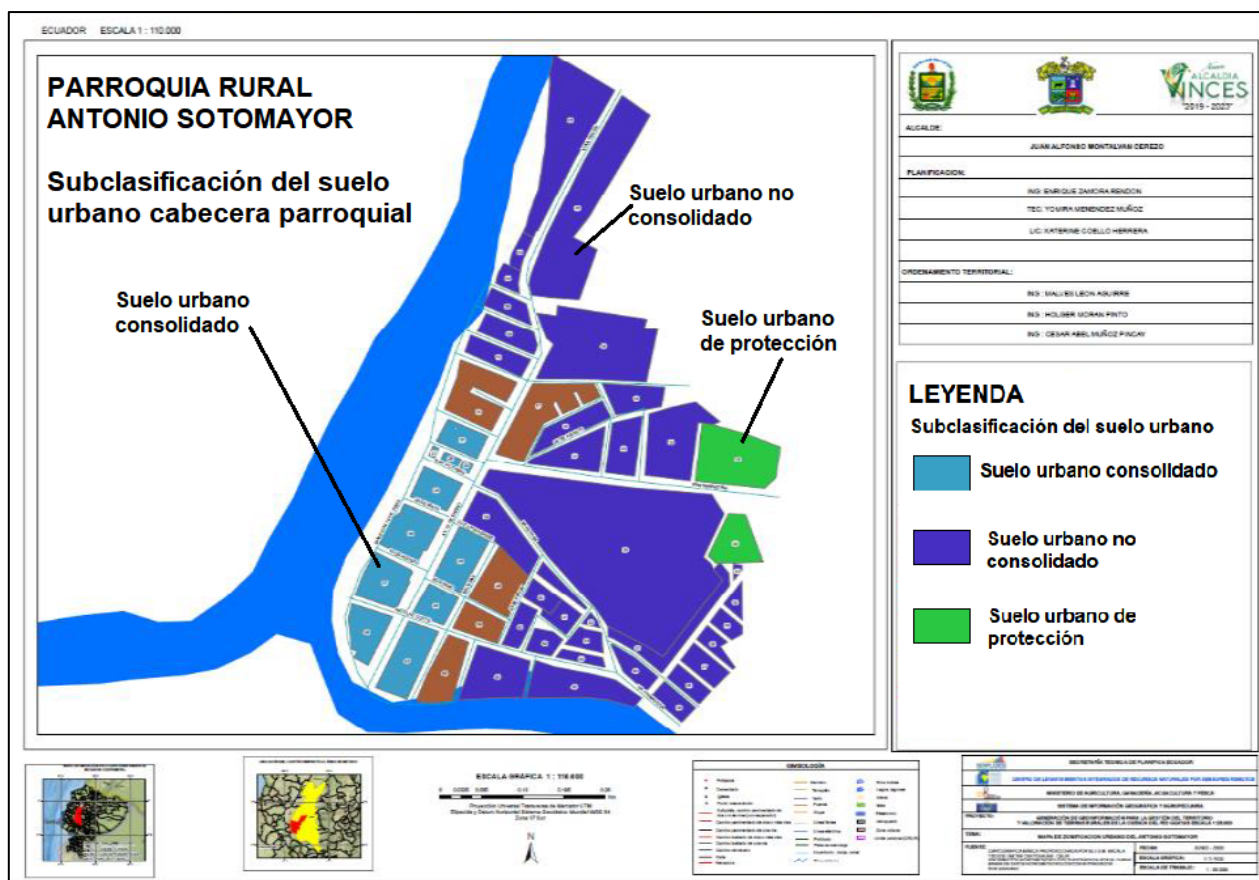
Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

- 1. Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- 2. Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- 3. Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Mapa 25.- Subclasificación del suelo urbano del cantón Vinces

Parroquia Rural Antonio Sotomayor



Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

2.2.3 Definición del límite del suelo rural

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- 1. Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

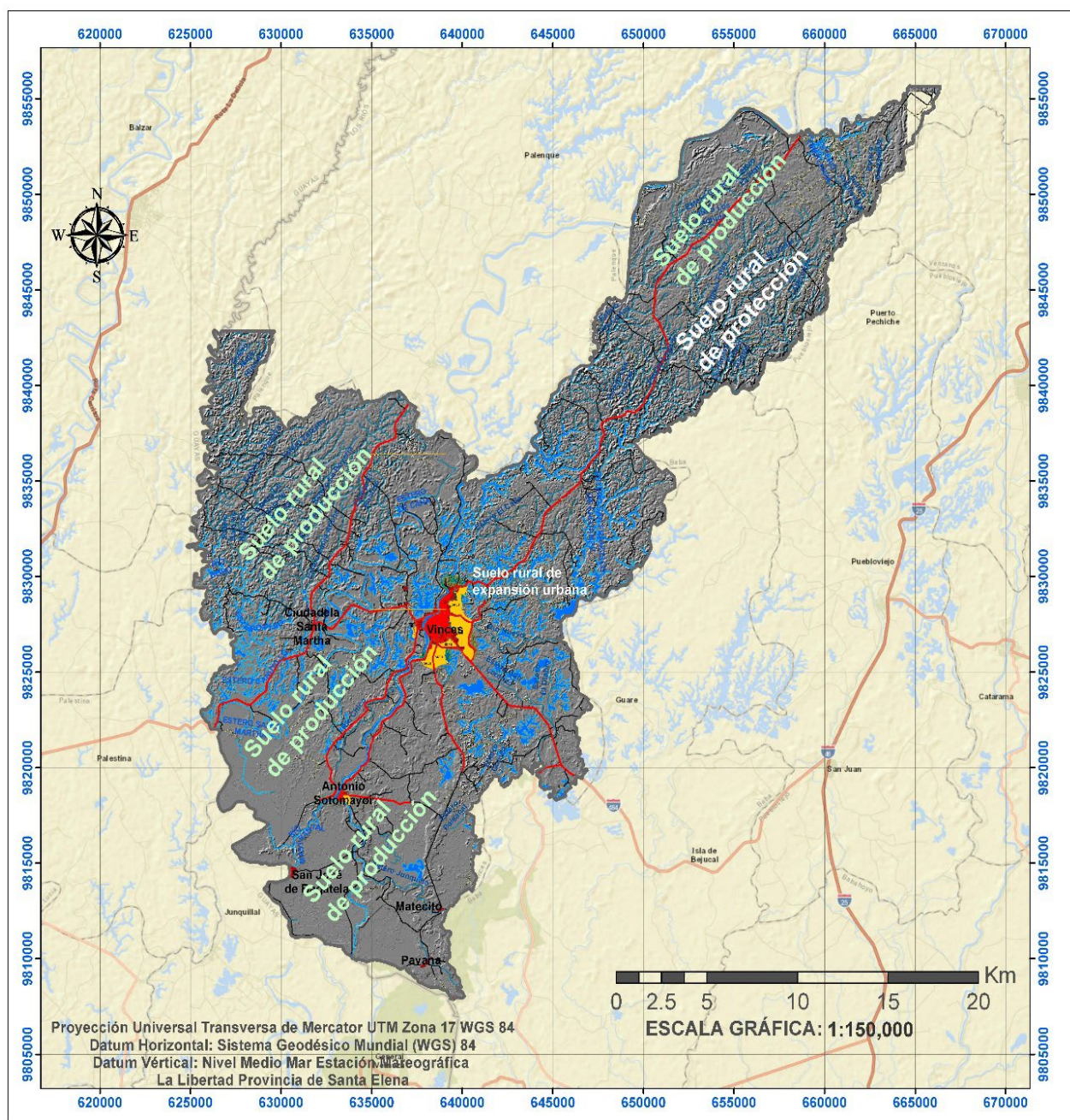
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

3. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

4. **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

En el suelo rural de Vinces encontramos tres elementos de esta subclasificación: El suelo rural de producción es el que ocupa la mayor parte del territorio al ser una región eminentemente agrícola; el suelo rural de protección, lo encontramos de forma significativa en los suelos que ocupa el humedal abras de mantequilla, zona de importancia para la conservación de los ecosistemas allí presentes; el suelo rural de expansión urbana, es el área adyacente a los centros urbanos de las parroquias Vinces y Antonio Sotomayor y que no implican afectación a los suelos de producción agrícolas.

Mapa 16: Subclasificación del suelo rural en Vinces

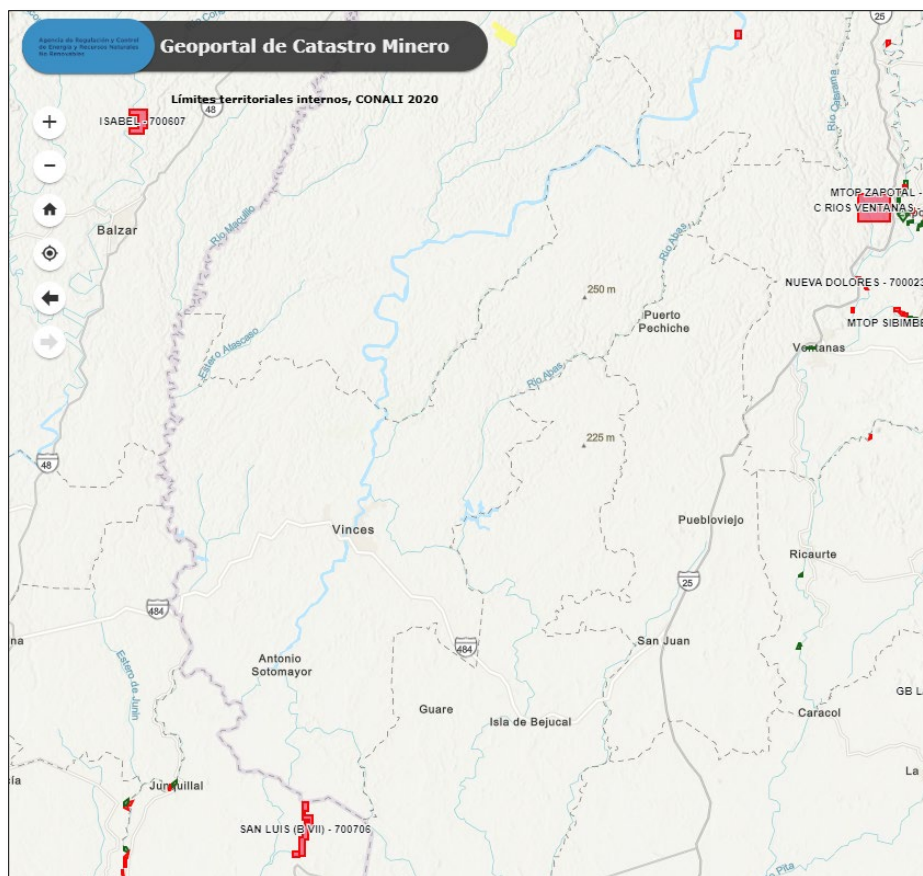


Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

En Vinces no encontramos en forma oficial actividades de aprovechamiento extractivo de recursos naturales no renovables, incluso en el Geoportal del catastro minero de la Agencia de Regulación y control de energía y recursos no renovables, la totalidad del cantón no señala concesiones mineras o de extracción y explotación de piedras o arenas; sin embargo el GAD Municipal ha emitido una ordenanza regulatoria de los trabajos artesanales que se ejecutan eventualmente en varias zonas de los ríos del cantón, sin

que ello implique la asignación específica de un área para la explotación minera, por lo cual no es considerado este parámetro en la subclasificación del suelo rural en Vinces.



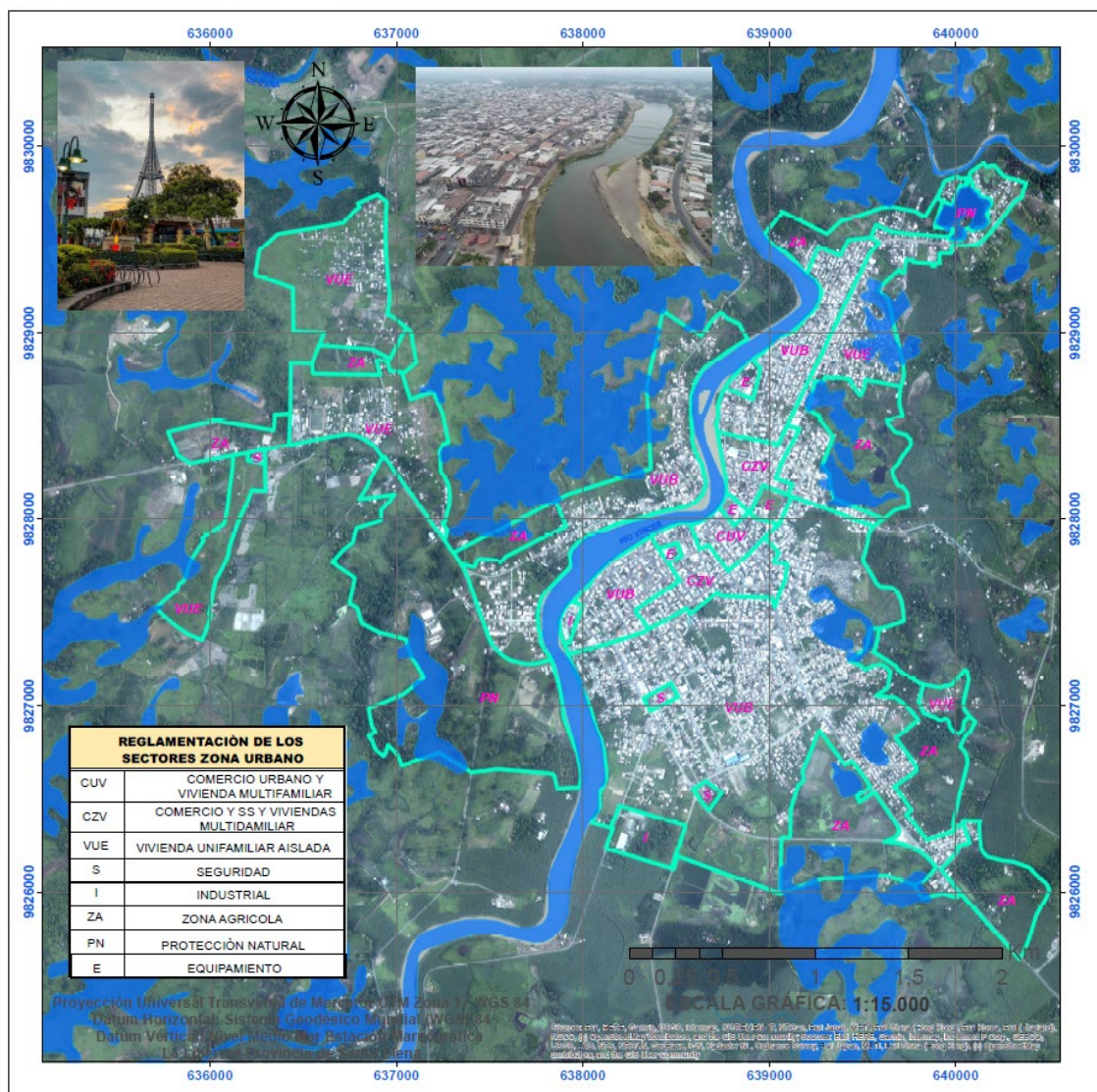
Fuente: GEOPORTAL DEL CATASTRO MINERO

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

2.3 ZONAS DELIMITADAS COMO URBANAS

Establecidas por la forma de crecimiento urbano con niveles de consolidación de la estructura urbana, y, además, cuentan con los servicios de infraestructura y equipamientos, deberá observar recomendaciones técnicas consideradas en las normas sobre accesibilidad y radios de influencia del equipamiento barrial, así como, de la norma obligatoria INEN 1607 sobre las densidades poblacionales; y parámetros del INEC.

Mapa 26.- Zona de usos del suelo urbano del cantón Vinces



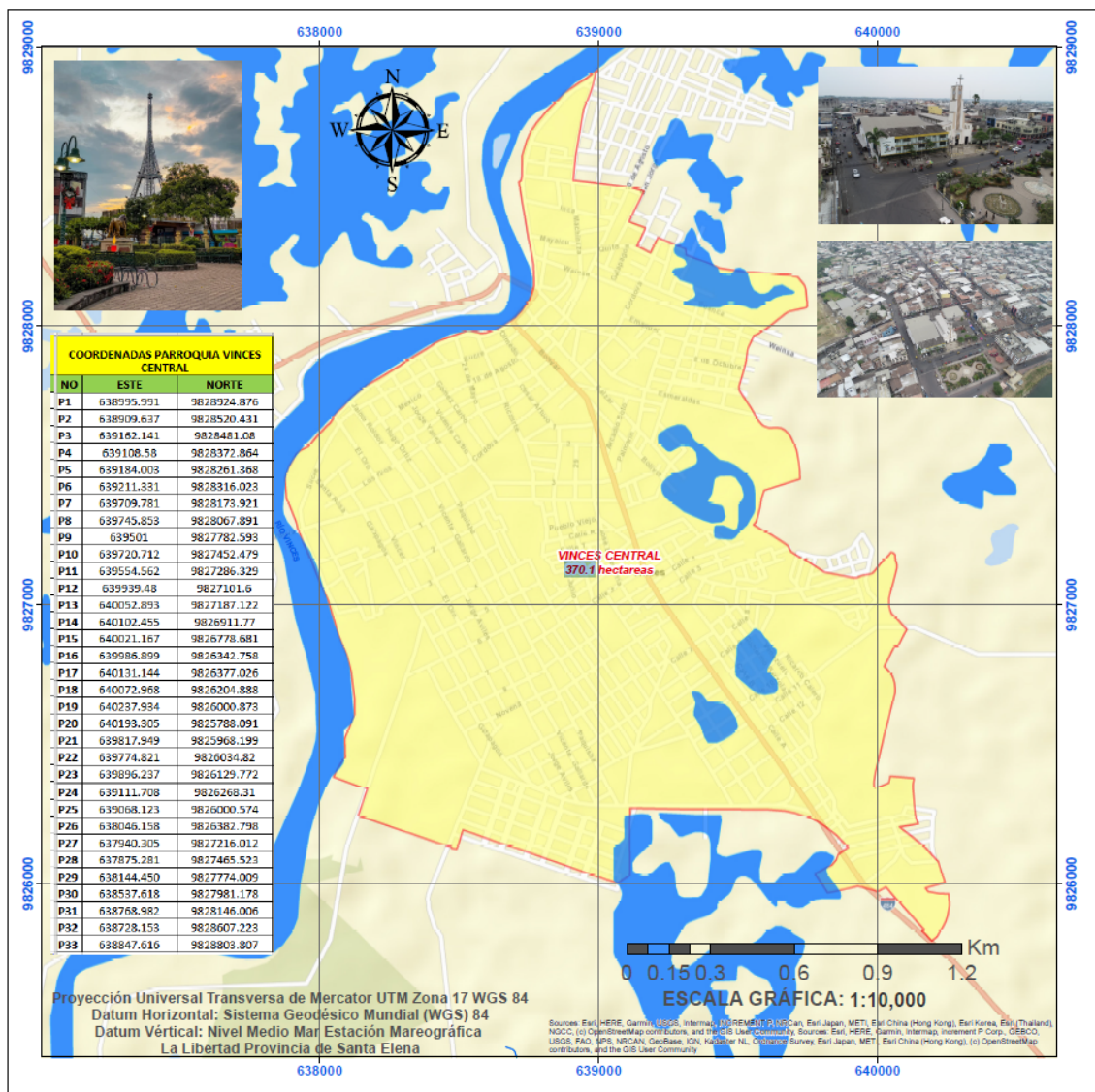
Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

La cartografía urbana, digital a nivel de predios y edificaciones que se emplea en GAD Municipal de Vinces a favor de la comunidad es producto de la ejecución del proyecto de actualización catastral, el resultado ha sido optimo ya que se pudo depurar, georreferenciar y digitar la información, teniendo como referencia la cartografía base escala 1:1000 obtenida a partir de fotografías aéreas digitales obtenidas en febrero del 2016.

Parroquia Urbana Vinces Central

Mapa 27.- Parroquia urbana Vinces Central



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 16.- Área y número de predios de la parroquia

| AREA (m2) | N° PREDIOS |
|------------|------------|
| 3701000.00 | 10132 |

Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Parroquia Urbana Balzar de Vinces

Mapa 28.- Parroquia urbana Balzar de Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 17.- Área y número de predios de la parroquia

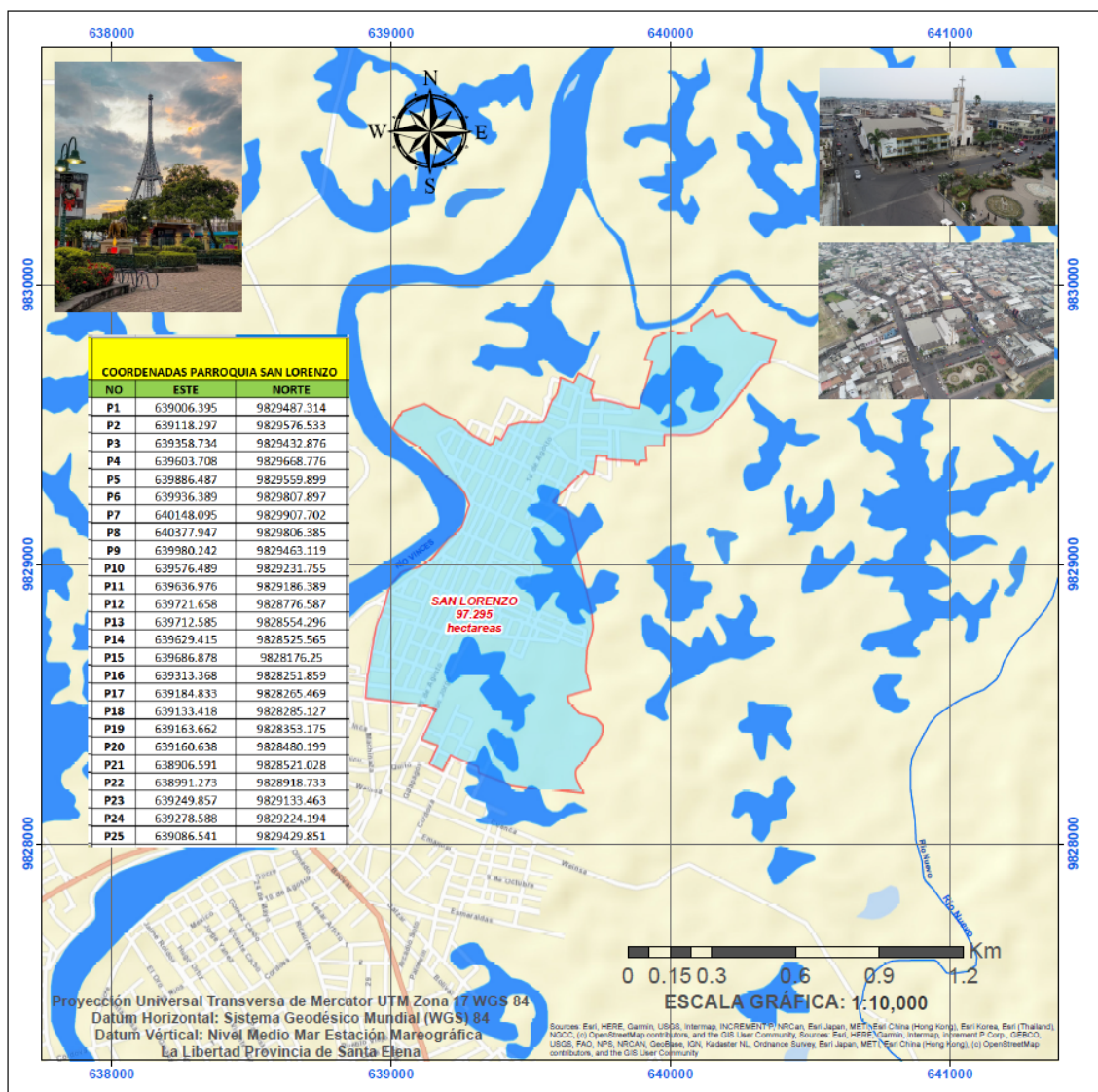
| AREA (m2) | N° PREDIOS |
|------------|------------|
| 2690500.00 | 3780 |

Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Parroquia Urbana San Lorenzo

Mapa 29.- Parroquia urbana San Lorenzo



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 18.- Área y número de predios de la parroquia

| AREA (m2) | N° PREDIOS |
|-----------|------------|
| 972950.00 | 2170 |

Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

2.4 ZONAS URBANAS RURALES

Las zonas rurales se caracterizan por un patrón de crecimiento urbano limitado, con una estructura de asentamiento aún en formación o consolidación parcial. Generalmente presentan una baja densidad poblacional, con viviendas dispersas y una ocupación territorial extensiva. En estas zonas, la cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, electricidad, recolección de residuos, etc.) y de infraestructura física (vías de acceso, transporte público, conectividad) es incompleta o en proceso de mejora.

A nivel funcional, las zonas rurales urbanizadas pueden tener vínculos crecientes con centros urbanos, ya sea por cercanía geográfica o por procesos de expansión urbana, pero aún conservan características propias del entorno rural, como el uso predominante del suelo para actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

Asimismo, estas zonas suelen ser espacios de transición entre lo rural y lo urbano, por lo que requieren políticas de planificación territorial específicas que promuevan un desarrollo equilibrado, sostenible y ordenado, garantizando el acceso progresivo a servicios, equipamientos y oportunidades económicas para sus habitantes.

Zona Urbana de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor

Tabla 19.- Área y número de predios de la parroquia

| AREA (m2) | N° PREDIOS |
|-----------|------------|
| 354570.00 | 1454 |

Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Mapa 30.- Zona urbana de la Parroquia rural Antonio Sotomayor



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

Tabla 20.- Superficie y población de la parroquia

| División territorial/parroquial | Superficie (km ²) | Población (hab.) |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Antonio Sotomayor | 142.3 | 17.382 |
| Total, cantón | 71.736 km ² | 82.329 |

Fuente: Censo INEC 2022

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025



GAD MUNICIPAL DE VINCES

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

COMPONENTE URBANÍSTICO



SECCIÓN III

3. SECCIÓN TRES: COMPONENTE URBANÍSTICO

USO DE SUELO GENERAL

3.1 FASE PROPOSITIVA DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

La Fase Propositiva del Componente Urbanístico nos lleva a crear las determinaciones para regular el “Uso y Edificabilidad” de la ciudad de Vinces, el cual contendrá las diferentes clasificaciones de suelo; en esta parte, la definición del componente urbanístico determina la ocupación del suelo, integrando las normas urbanísticas a utilizarse y los instrumentos de gestión de suelo que será necesario emplear para la adecuada implementación del PUGS; los derechos y obligaciones que se derivan de su uso, serán de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

3.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

3.2.1 Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

3.2.2 Tratamientos urbanísticos.

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

- 1) **Para suelo urbano consolidado** se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- 2) **Para suelo urbano no consolidado** se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- 3) **Para el suelo rural de expansión urbana** se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- 4) **Para el suelo urbano y rural de protección** se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- 5) **Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo** se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en esta Ley para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO
Tratamiento Urbanístico conforme a la Subclasificación del Suelo Urbano

| SUELO URBANO | | |
|--|------------------------------|---|
| SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO | TRATAMIENTO | AMBITO DE APLICACIÓN |
| CONSOLIDADO | CONSERVACIÓN | Son las zonas que poseen un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental , con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. |
| | SOSTENIMIENTO | Zonas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación , una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, con una normativa urbanística manteniendo el equilibrio orientado. |
| | RENOVACIÓN | Son las zonas que tienen su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica , necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de transporte. |
| NO CONSOLIDADO | MEJORAMIENTO INTEGRAL | Zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos , áreas de desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales con procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización. |
| | CONSOLIDACIÓN | Zonas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas , condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación. |
| | DESARROLLO | Zonas que no presentan procesos de urbanización y deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente , alcanzando todos los atributos de infraestructuras servicios y equipamientos públicos necesarios. |

Fuente: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo Art. 4 numeral 14 y Art. 42
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Polígonos de intervención territorial en áreas urbanas del cantón Vinces.

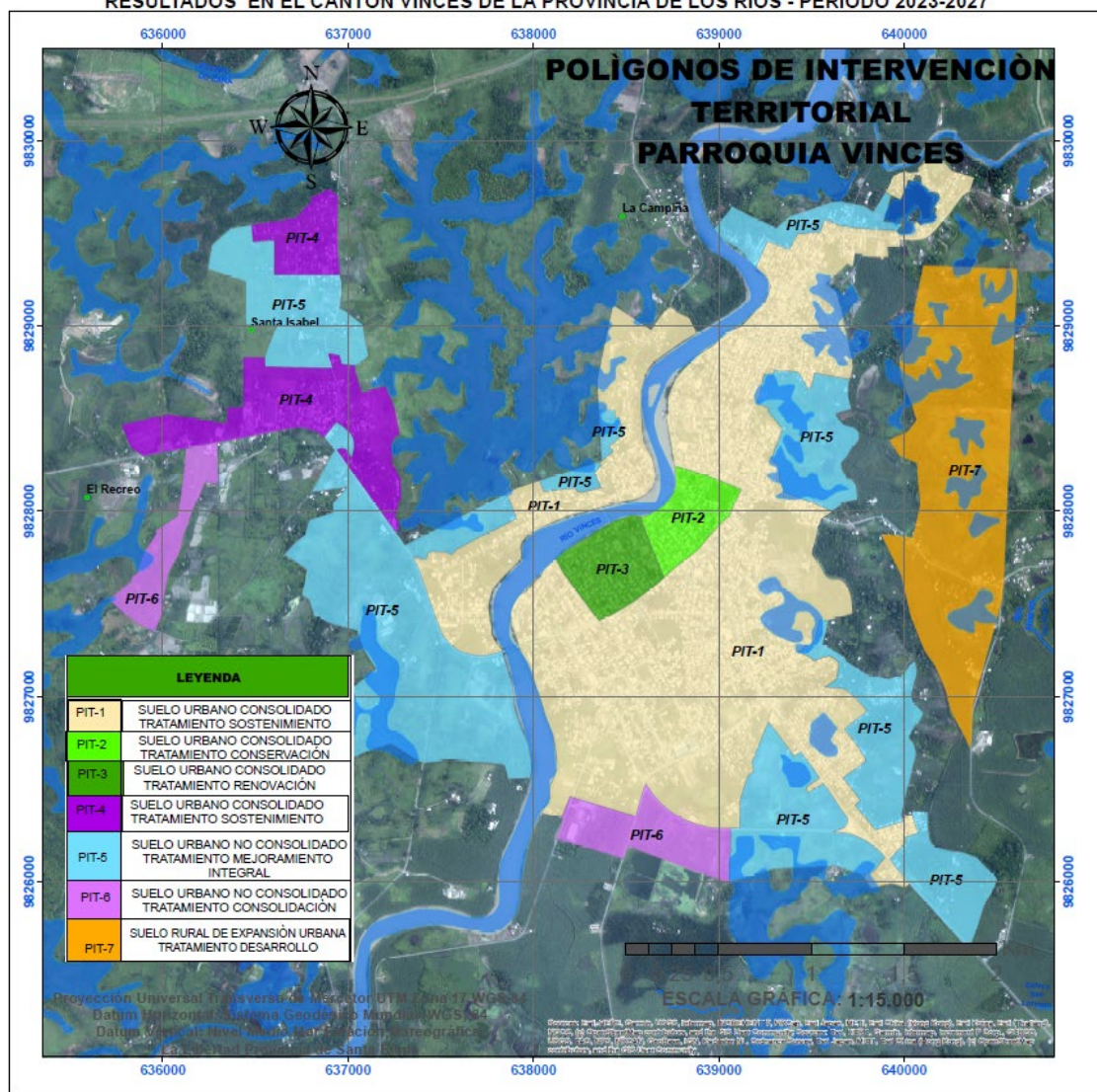
Mapa 17: Polígonos de intervención territorial en Parroquia Vinces.



MAPA TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), ALINEADO CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PARA EL NUEVO ECUADOR 2024-2025 Y A UN MODELO DE ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL POR RESULTADOS EN EL CANTÓN VINCES DE LA PROVINCIA DE LOS RÍOS - PERÍODO 2023-2027



Fuente: Ordenamiento Territorial GADMV 2025

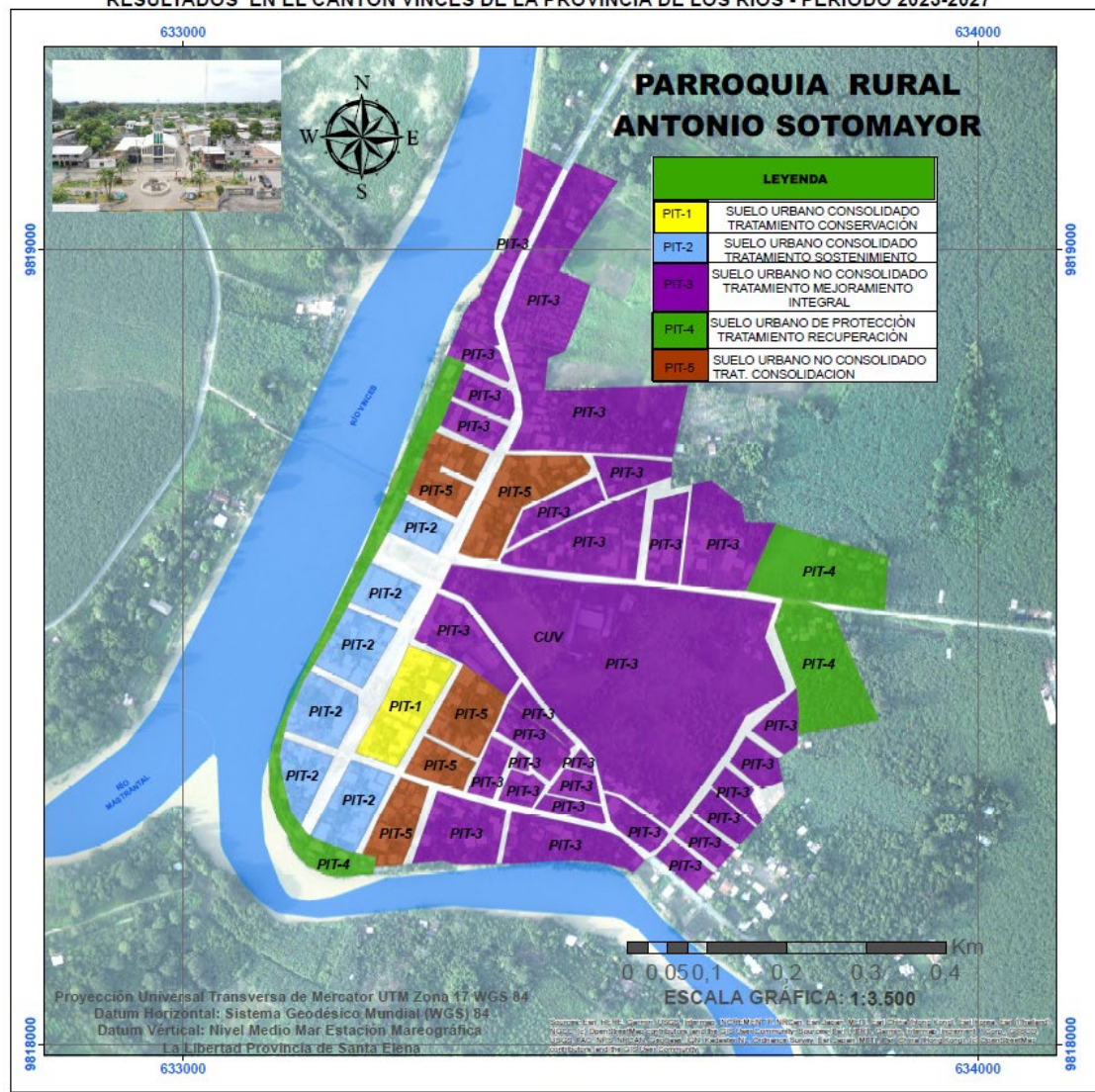
Mapa 18: Polígonos de intervención territorial en Parroquia Antonio Sotomayor.



MAPA TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), ALINEADO CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PARA EL NUEVO ECUADOR 2024-2025 Y A UN MODELO DE ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL POR RESULTADOS EN EL CANTÓN VINCES DE LA PROVINCIA DE LOS RÍOS - PERÍODO 2023-2027



Fuente: Ordenamiento Territorial GADMV 2025

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RURAL

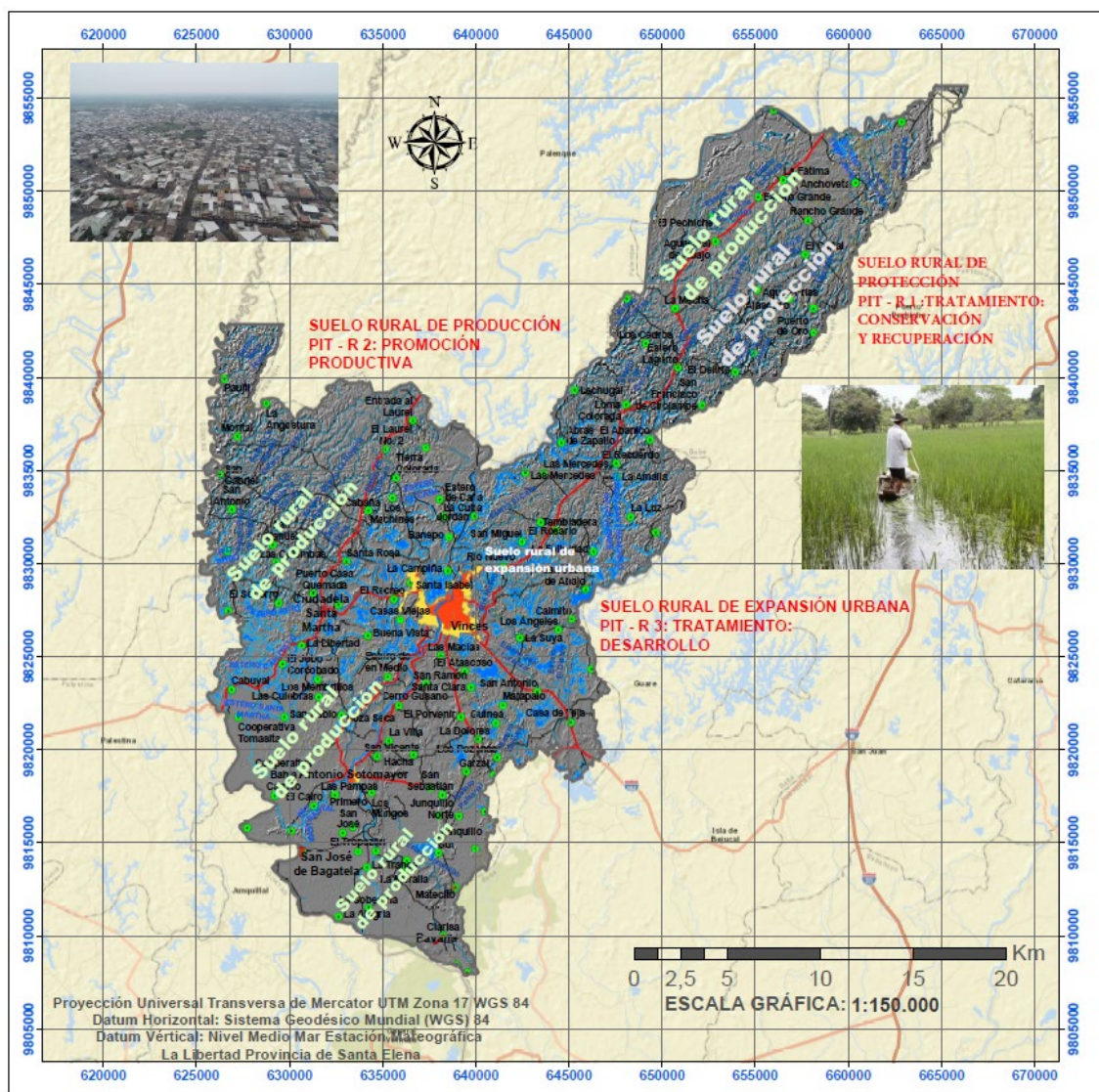
Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo rural son áreas específicas dentro de un cantón que comparten características homogéneas y que requieren una normativa urbanística similar para garantizar una mezcla de usos y fomentar los derechos al hábitat y la ciudad. Estos polígonos se definen en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y se ajustan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Tratamiento Urbanístico conforme a la Subclasificación del Suelo Rural



| SUELO RURAL | | |
|---|----------------------|---|
| SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL | TRATAMIENTO | AMBITO DE APLICACIÓN |
| EXPANSIÓN URBANA | DESARROLLO | Son las zonas del suelo rural de expansión urbana que no presenten procesos previos de urbanización y deben ser transformados para la estructura urbana existente, dotando de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. |
| PROTECCIÓN | CONSERVACIÓN | Zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola , orientando acciones de conservación y valoración de sus características, con la legislación ambiental o patrimonial que corresponda. |
| | RECUPERACIÓN | Son las zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico , por las actividades por lo cual es necesaria para el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria. |
| PRODUCCIÓN Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | PROMOCIÓN PRODUCTIVA | Zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo , privilegiando actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según la legislación agraria. |
| | RECUPERACIÓN | Son las zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico , por las actividades por lo cual es necesaria para el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria. |
| | MITIGACIÓN | Zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental. |

Mapa 19: Polígonos de intervención territorial en SUELO RURAL del cantón Vinces



Fuente: MAAE-SUIA-IGM

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2025

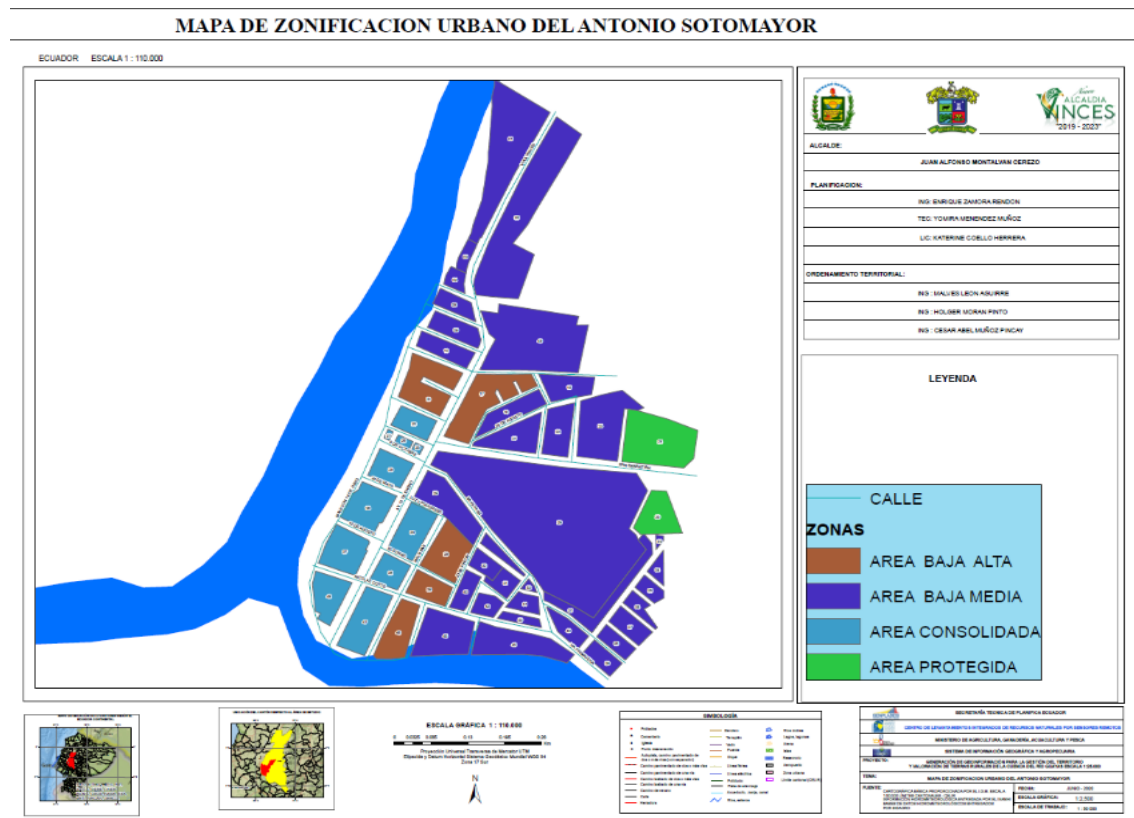
3.2.3 Estándares Urbanísticos

Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

3.2.3.1 USO DE SUELO CANTONAL

Se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, como lo determinan las leyes nacionales que regulan los procesos de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que es donde se enmarca el PUGS, estas categorías son: Suelo Rural y Urbano que también se las puede denominar como macro zonas

MAPA DE LA ZONA URBANA DE LAS PARROQUIAS RURALES (ANTONIO SOTOMAYOR)



Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

TABLA 1 DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE VINCES

| CUADRO DE REGLAMENTO URBANO | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-------|-----------------|-------------|--------|---------------------|-----|-----------------------|---------|---------|-----------|---------------------|
| CODIGO | DENSIDAD Hab/Ha | | CARACTERISTICAS | | | INDICE DE OCUPACIÓN | | ALTURA MAXIMA (pisos) | RETIROS | | | USOS PERMITIDOS |
| | | | SUPERFICIE | | FRENTE | | | | RETIROS | | | |
| | BRUTA | NETAS | CADA UNIDAD | LOTE MINIMO | | COS | CUS | | FRONTAL | LATERAL | POSTERIOR | |
| CUV | 350 | 583 | 85 | 255 | 9 | 85 | 200 | VAR. | 0 | 0 | 5 | COMERCIO URBANO y/o |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|--|-----|-----|-------|-----|----|-----|----|----|-----|----|--|
| | | | | | | | | | | | | VIVIENDA MULTIFAMILIAR |
| CZV | 250 | 417 | 120 | 240 | 9 | 85 | 200 | 10 | 0 | 0 | 5 | COMERCIO Y SS y/o VIVIENDA MULTIFAMILIAR |
| VUA | 200 | 333 | 150 | 150 | 6 | 80 | 100 | 2 | 0 | 0 | 5 | VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA |
| VBB | 180 | 300 | 167 | 180 | 7,5 | 80 | 150 | 3 | 3 | 1,5 | 5 | VIVIENDA UNIFAMILIAR y/o BIFAMILIAR PAREADA |
| VUC | 150 | 250 | 200 | 200 | 7,5 | 60 | 100 | 3 | 3 | 1,5 | 5 | VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA |
| VUD | 100 | 167 | 300 | 300 | 9 | 60 | 100 | 3 | 5 | 1,5 | 5 | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA |
| VUE | 80 | 133 | 375 | 375 | 12 | 35 | 100 | 3 | 5 | 1,5 | 5 | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA |
| VR | | | | | | | | | | | | VIVIENDA RESIDENCIAL |
| I | | | | 1000 | 20 | 40 | 60 | 2 | 10 | 5 | 5 | INDUSTRIA |
| CE | | | | 500 | 12 | 40 | 160 | 5 | 10 | 3 | 3 | COMERCIO ESPECIAL |
| ZA | | | | 10000 | 40 | 5 | 5 | 1 | 40 | 10 | 10 | ZONA AGRÍCOLA |
| PN | | | | 10000 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | PROTECCIÓN NATURAL |
| S | | | | | | 20 | 40 | 3 | 10 | 5 | 10 | SEGURIDAD |
| E | NORMAS ESTABLECIDAS PARA EL SECTOR EN EL CUAL SE LOCALICE EL EQUIPAMIENTO. | | | | | | | | | | | EQUIPAMIENT O |
| IVE | SE APLICAN LAS CONDICIONES DE VUD - I - E | | | | | | | | | | | INDUSTRIA, VIVIENDA y/o EQUIPAMIENTO |
| IE | | | | | | | | | | | | INDUSTRIA y/o EQUIPAMIENT |

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|----|
| | | | 0 |
| RETIRO SUJETO A LA LEY DE CAMINOS | * | RETIRO A UN SOLO COSTADO DEL LOTE | ** |

Elaborado por: Dirección de Planificación del GADMV

3.2.3.1.1 USO RESIDENCIAL

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUGS-V u otros instrumentos de planificación.

USO DE SUELO RESIDENCIAL

Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados.

- a. **Uso de Suelo Residencial mixto.** - Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles combinados con otros de usos de suelo compatibles.
- b. **Uso de Suelo Comercial y de Servicios:** Son lugares, predios o inmuebles destinados al acceso público para intercambio de bienes y servicios, que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos, siguiente cuadro:

| USO RESIDENCIAL | GENERAL | ÁREAS HISTÓRICAS |
|--|--|----------------------------|
| -INTERÉS SOCIAL | 1 POR CADA 10 VIVIENDAS | 1 POR CADA 10 VIVIENDAS |
| PROYECTOS EN EDIFICIOS | | |
| En lotes > a 300m ² | 1 POR VIVIENDA | 1 POR VIVIENDA (*) |
| -MULTIFAMILIAR | | |
| -Departamentos < 40m ² | 1 POR CADA 4 VIVIENDAS | 1 POR CADA 8 VIVIENDAS |
| -Departamentos = 40m ² a 70m ² | 1 POR CADA 2 VIVIENDAS | 1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*) |
| -Departamento = 71m ² a 240m ² | 1 POR CADA VIVIENDA | 1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*) |
| -Departamento > 240m ² | 2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR CADA 100 m ² DE EXCESO | 1 POR CADA VIVIENDA (*) |
| 2. USO COMERCIAL Y OFICINAS | GENERAL | |
| -HASTA 100 m ² DE ÁREA ÚTIL | 1 POR CADA 100 m ² | IDEM (*) |
| >100m ² ÁREA ÚTIL | 1 POR CADA 50 m ² EXCESO | IDEM (*) |
| -CENTROS COMERCIALES | 1 POR CADA 25m ² EXCESO | IDEM (*) |
| 3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | GENERAL | |
| -EDUCACIÓN | 1 POR CADA 100m ² DE CONSTRUCCIÓN | |
| -Primaria y pre-primaria | 1 POR 2 AULAS | |
| -Secundaria | 1 POR AULA | (*) |
| -Superior | 4 POR AULA | |
| -CULTURA CULTO Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS | 1 POR CADA 20m ² DE CONSTRUCCIÓN | |
| -SALUD (2) | 1 POR CADA 4 CAMAS | 1 POR CADA 10 CAMAS |
| -ALOJAMIENTO | 1 POR CADA 4 HABITACIONES | 1 POR CADA 8 HABITACIONES |
| 4. INDUSTRIAS Y BODEGAS | | |
| -BAJO IMPACTO | 1 POR CADA 100m ² LOTE | ÍDEM (*) |
| -MEDIANO IMPACTO | 1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 100m ² + 1 VEHÍCULO POR CADA 500m ² DE LOTE | |
| -INDUSTRIA PELIGROSA | 1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 500m ² DE | |

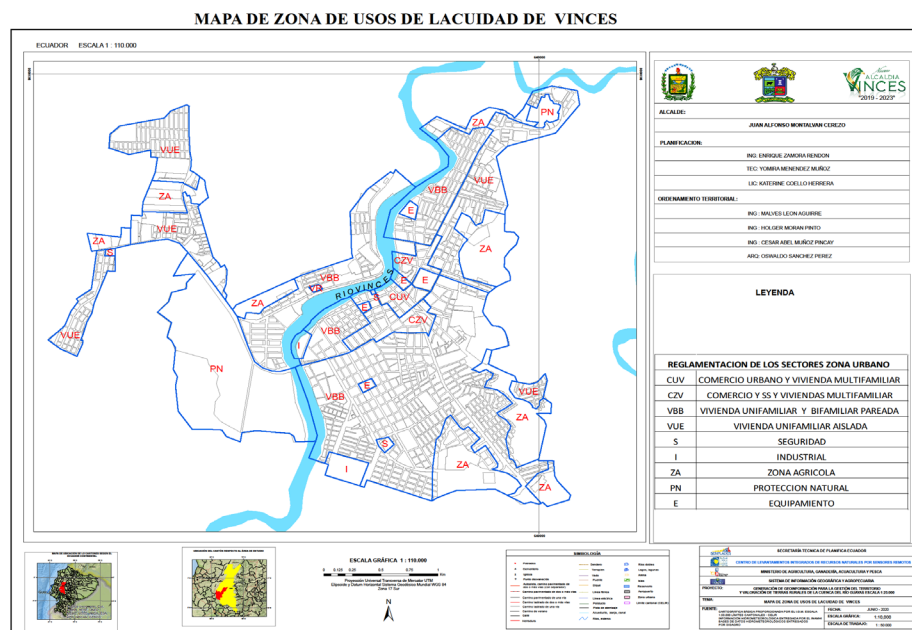
| | | |
|--|--|--|
| | CONSTRUCCIÓN + 1 VEHÍCULO PESADO POR CADA 500m ² DE LOTE | |
|--|--|--|

Fuente: Dirección de Planificación y Gestión Estratégica GADMV

| CIU | DESCRIPCIÓN |
|----------|---|
| A | AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA Y PESCA |
| B | EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS |
| C | INDUSTRIAS MANUFACTURERAS |
| D | SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO |
| E | DISTRIBUCIÓN DE AGUA; ALCANTARILLADO, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO |
| F | CONSTRUCCIÓN |
| G | COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS |
| H | TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO |
| I | ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO Y DE SERVICIO DE COMIDAS |
| J | INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN |
| K | ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS |
| L | ACTIVIDADES INMOBILIARIAS |
| M | ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS |
| N | ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO |
| O | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA |
| P | ENSEÑANZA |
| Q | ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL |
| R | ARTES, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN |
| S | OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS |
| T | ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO |

U

ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ÓRGANOS EXTRATERRITORIALES



3.2.3.1.2 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PORMENORIZADO.

El uso comercial se clasifica de acuerdo al área de influencia que ejercen los establecimientos para el intercambio comercial, y pueden ser los siguientes:

- a. Servicios 1,** corresponde al comercio vecinal, sectorial o zonal y es compatible con vivienda.

| TIPO | SIMBOLOGÍA | CLASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|---------|------------|--|--|
| VECINAL | CV1 | C2593, G4620, G4630, G4641, G4663, G4649, G47, H5221, I5610, J6190, N8219, Q8620, R9200, R9311, S9602, S9609, S9601, S9523 | Venta de productos de primera necesidad, abastos, especies, tercenas, frigoríficos, aves y huevos, panadería, mariscos, víveres, licores, pescado, productos de limpieza, pañales, discos compactos, videos, música y video juegos, celulares y accesorios, material eléctrico y ferretería, cafeterías, heladerías, restaurantes, fruterías, mini mercados fotocopiadoras, consultorios médicos y oficinas de técnicos profesionales, laboratorios clínicos, ópticas, gimnasios, centros estéticos, spas y peluquería, tatuajes, talleres artesanales y técnicos no profesionales, zapaterías y |

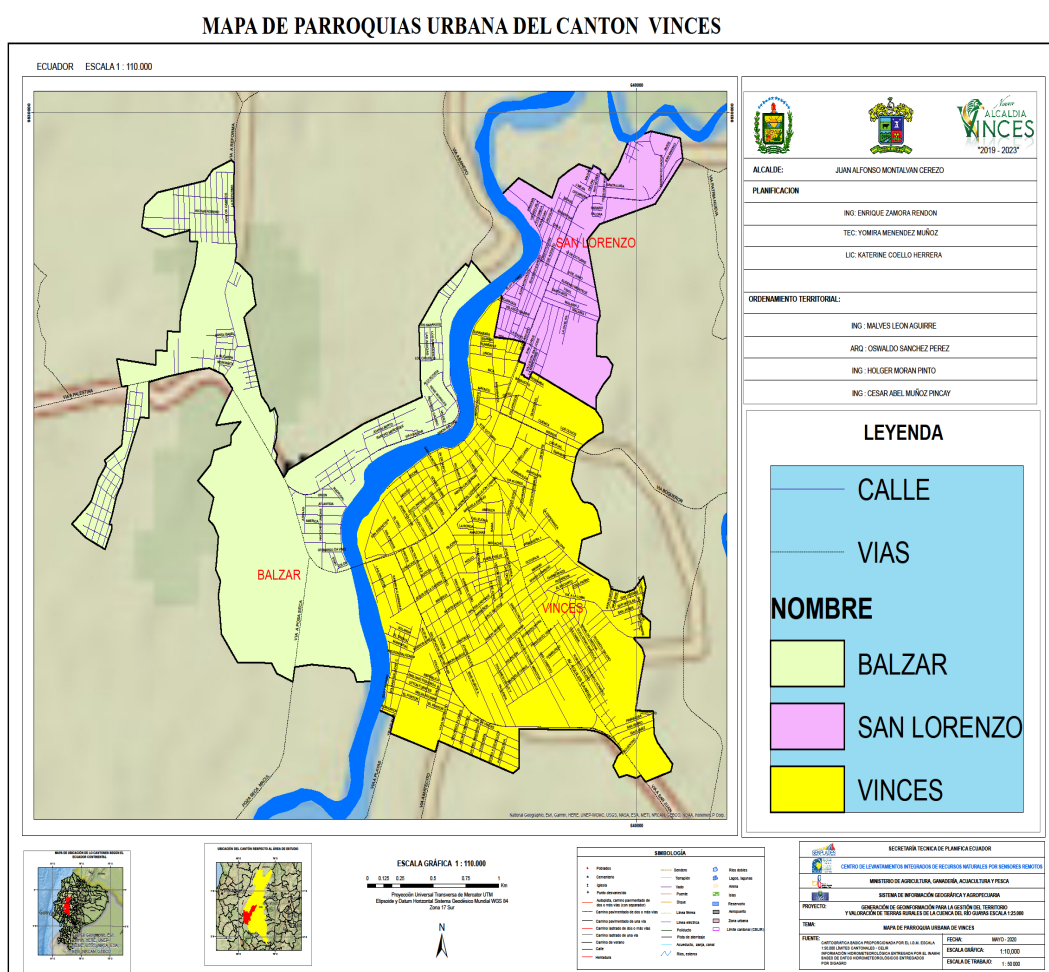
| | | | |
|------------------|------------|--|---|
| | | | venta de ropa, cabinas telefónicas, centros de cómputo e internet, tiendas, artesanías, garajes y parqueaderos, fruterías, farmacias, parqueaderos y demás comercios minoristas, vulcanizadoras. |
| SECTORIAL | CS1 | F43, G451, G4530, G4540, G462, G463, G4659, G4641, G4649, G4661, G4663, G47, H5229, H4921, H4922, H4923, H521, I5510, I5610, I5630, J5819, J6010, J6020, J6190, K641, K651, K652, K6612, L68, M, N7729, N7730, N7911, N8010, N8129, P8550, R9000, R9200, R9329, S9303, S9511, S9521, S9529 | Actividades de radiodifusión y televisoras, cable operadoras, producción de video y música, comercialización de repuestos y accesorios automotrices, motocicletas y bicicletas, partes de maquinarias, venta de llantas y lubricantes, servicios de transporte de personas, bienes y encomiendas, venta de productos químicos, veterinarios, naturistas, operadoras de internet, tv, y afines, aseguradoras, servicios bancarios y de intermediación financiera, inmobiliarias y constructoras, venta de cuero, textiles, confecciones y zapatos, artefactos eléctricos, electrónicos y electrodomésticos de hogar, cocina e industria, alquiler de bienes, textiles y otros, oficinas de profesionales y laboratorios, servicios de limpieza, impresiones y publicidad, venta de instrumentos musicales, equipos de construcción y ferretería al por mayor, restaurante, supermercados y mercados, venta de artículos para el hogar, muebles de madera y metal, talleres profesionales y artesanales de reparación, venta de artículos para estas infantiles, jugueterías, relojerías, joyerías, confiterías, cafeterías, estudios y servicios profesionales, nivelación y enseñanza, veterinarias, clínicas, ventas de productos ortopédicos, vidrierías, ventas especializadas, servicios funerarios y honras, distribución de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, librerías, distribución de equipamientos y maquinaria, venta de automotores y bicicletas, centros comerciales, distribución de lácteos, mariscos, pescados y otros comestibles, almacenes, servicios turísticos Y alojamiento |

b.- **Comercial especial**, pertenece al comercio especial y su localización deber ser calificada por el informe obligatorio de conformidad con las ordenanzas específicas.

| TIPO | SIMBOLOGÍA | CLASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|----------|------------|---|--|
| ESPECIAL | CE | C161, C162, C2394 C2395, C30, C3312 D35, F421, G4520 G462, G465, G4661 G4663, G4669, H521 I5610, I5630.01 I5630.02, N7721 R9329.03 | Servicios de lavadoras, lubricadoras, talleres de reparación y mantenimiento de automotores y bicicletas, gasolineras y autoservicios, venta a gran escala de materiales de construcción, venta de productos agrícolas y ganaderos, venta de plásticos y materiales de reciclaje, venta de GLP, maquinaria pesada, servicios de suministro de gas, agua potable, electricidad, telecomunicaciones y afines, galpones de almacenamiento, almacenes, bodegas industriales, estaciones de transferencia, mercados mayoristas, actividades de preparación y servicio de bebidas. |
| ESPECIAL | | CE1 I5510, I5630, S9609.03 | Moteles, centros de tolerancia y similares, club nocturno (night club), discotecas. |

3.2.3.3 USO DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.



Fuente: Ordenamiento Territorial GADMV

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES:

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, ciudad y regional.

a. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- **Recreación y deporte:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- **Religioso:** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

| CATEGORÍA | TIPOLOGÍA | SÍ MB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m. | NORMA m ² /hab. | LOTE MÍNIMO m ² | POBLACIÓN BASE Habitantes |
|-----------|-----------|--------|--|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Educación | Barrial | EEB | Preescolar, escuelas. | 400 | 0.80 | 800 | 1.000 |
| | Sectorial | EES | Colegios secundarios, unidades educativas. | 1.000 | 0.50 | 2.500 | 5.000 |
| | Zonal | EEZ | Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias. | 2.000 | 1.00 | 10.000 | 10.000 |
| | Ciudad | EEC M | Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior. | -- | 1.00 | 50.000 | 000 |
| Cultural | Barrial | CUB | Casas comunales | 400 | 0.15 | 300 | 2.000 |
| | Sectorial | CUS | Bibliotecas, museos de artes populares, galerías de arte, teatros y cines. | 1.000 | 0.10 | 500 | 5.000 |
| | Zonal | CUZ | Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación. | 2.000 | 0.20 | 2.000 | 10.000 |
| | Ciudad | CUC M | Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas. | -- | 0.25 | 5.000 | 20.000 |
| Salud | Barrial | SB | Sub centros de Salud, consultorios médicos y dentales | 800 | 0.15 | 300 | 2.000 |
| | Sectorial | SS | Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día. | 1.500 | 0.20 | 800 | 5.000 |
| | Zonal | SZ | Clínica hospital, hospital general. | 2.000 | 0.125 | 2.500 | 20.000 |

| | | | | | | | |
|------------------------------|-----------|-----|---|-------|------|--------|--------|
| | Ciudad | SCM | Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo. | -- | 0.20 | 10.000 | 50.000 |
| Bienestar Social | Barrial | BB | Guarderías infantiles y casas cuna. | 400 | 0.30 | 300 | 1.000 |
| | Sectorial | BS | Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas. | 1.500 | 0.08 | 400 | 5.000 |
| | Zonal | BZ | Albergues, centros de protección de menores. | 2.000 | 0.10 | 2.000 | 20.000 |
| | Ciudad | BCM | Orfanatos, asilos de ancianos | -- | 0.10 | 5.000 | 50.000 |
| Recreativo y Deportes | Barrial | RDB | Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas. | 400 | 0.30 | 300 | 1.000 |
| | Sectorial | RDS | Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas. | 1.000 | 1.00 | 5.000 | 5.000 |
| | Zonal | RDZ | Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas). | 3.000 | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | Ciudad | RDC | Parques de ciudad, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros. | -- | 1.00 | 50.000 | 50.000 |
| Religioso | Barrial | REG | Capillas, Templos Iglesias, Catedral, Conventos y Monasterios | -- | -- | 800 | 1.000 |
| | Sectorial | | | 2.000 | -- | 5.000 | 5.000 |
| | Ciudad | | | -- | -- | 10.000 | 50.000 |

- **Equipamiento Especial:** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva, requieren áreas restringidas a su alrededor

| CATEGORÍA | TIPOLOGÍA | SÍMB | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m. | NORMA m ² /hab. | LOTE MÍNIMO m ² | POBLACIÓN BASE |
|-----------|-----------|------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| | Barrial | SEB | Vigilancia de policía | 400 | 0.10 | 100 | 1.000 |
| | Sectorial | SES | Estación de | 2.000 | 0.10 | 500 | 5.000 |

| | | | | | | | |
|-----------|--------|------|---|----|------|--------|--------|
| Seguridad | | | Bomberos | | | | |
| | Zonal | SEZ | Cuartel de Policía | | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | Ciudad | SECM | Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles. | -- | -- | -- | 50.000 |

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas, exhumación inhumación o enterramiento de restos humanos.
- **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.

| CATEGORÍA | TIPOLOGÍA | SÍMB | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m. | NORMA m2/hab. | LOTE MÍNIMO m2 | POBLACIÓN BASE |
|-----------|-----------|------|---|------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | Sectorial | APS | Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía | -- | 0.03 | 300 | 10.000 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------|---|-------|------|--------|--------|
| Administración Pública | | | eléctrica, correos y teléfonos. | | | | |
| | Zonal | APZ | Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales | -- | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | Ciudad | APC M | Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales | -- | 0.40 | | 50.000 |
| Servicios Funerarios | Sectorial | FS | Funerarias. | 2.000 | 0.06 | 600 | 10.000 |
| | Zonal | FZ | Cementerios parroquiales y zonales, servicios de exhumación, inhumación y osarios dentro de centros | 3.000 | 1.00 | 20.000 | 10.000 |
| | Ciudad | FCM | Cementerios | -- | 1.00 | 50.000 | 50.000 |
| | Barrial | TB | Estación de taxis, parada de buses. | -- | 0.10 | 100 | 1.000 |
| | Sectorial | TS | Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, Parqueaderos públicos. | 3.000 | 0.03 | 300 | 10.000 |

| | | | | | | | |
|-----------------|-----------|-----|--|-------|------|--------|--------|
| Transporte | Zonal | TZ | Terminales locales, Terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada. | 3.000 | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | Ciudad | TCM | Terminales de buses interprovinciales | | | | |
| INFRAESTRUCTURA | Sectorial | IFS | Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua. Servicios higiénicos y lavandería. | -- | * | -- | 5.000 |
| | Barrial | EIB | Parqueaderos públicos. | 500 | 0.20 | 200 | 1.000 |
| | Zonal | IFZ | Plantas potabilizadoras de agua y subestaciones eléctricas, Antenas. | -- | * | -- | 20.000 |
| | Ciudad | FCM | Plantas de tratamiento y Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas. | | | | |
| | Zonal | EFZ | Depósitos de desechos industriales | -- | * | -- | 20.000 |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|----------|--------|------|---|----|---|---|--------|
| ESPECIAL | Ciudad | SC M | Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios), gasoductos, oleoductos y similares. | -- | * | * | 50.000 |
|----------|--------|------|---|----|---|---|--------|

3.2.3.4 USO DE SUELO INDUSTRIAL.

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, el cual determinará el impacto ambiental de la misma. También son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

a. Industria de bajo impacto (BI):

Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes.

- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos, que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta;
- **Establecimientos especializados de servicios:** Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y mitigados mediante soluciones técnicas básicas.
- **No podrá calificarse en este grupo:** a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

b. Industria de mediano impacto (MI):

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza pertinente; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

- **No podrá calificarse en este grupo:** Ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta (60) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cincuenta (50) dB de 20H00 A 6H00. Las industrias de procesos mayoritariamente secos y húmedos que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material articulado.

c. Industrial de Alto Impacto:

Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

| TIPOLOGÍAS | SÍMB. | CLASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|--------------------|-------|---------------------|--|
| MEDIANO IMPACTO | MI | C1629 | C1629.1 FABRICACIÓN DE DIVERSOS PRODUCTOS DE MADERA. |
| | | | C1629.2 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES. |
| | | | C1629.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES |
| | | | |
| | | C1312 | C1312.0 FABRICACIÓN DE TEJIDOS |
| | | | C1061 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA. |

| | | | |
|--------------------|----|-------|--|
| MEDIANO IMPACTO | MI | C106 | C1062 ELABORACIÓN DE ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN |
| | | C1010 | C1010.1 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE. |
| | | | C1010.2 CONSERVACIÓN DE CARNES Y ELABORACIÓN DE PRODUCTOS CÁRNICOS Y OTROS PRODUCTOS DE LA MATANZA DE ANIMALES. |
| | | | C1010.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE. |
| | | C1812 | C1812.0 ACTIVIDADES DE SERVICIOS RELACIONADOS CON LA IMPRESIÓN. |
| | | C1313 | C1313.0 SERVICIO DE ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES |
| | | C3100 | C3100.0 FABRICACIÓN DE MUEBLES. |
| | | C3314 | C3314.0 REPARACIÓN DE EQUIPO ELÉCTRICO. |
| | | D353 | D3530 SUMINISTRO DE VAPOR Y DE AIRE ACONDICIONADO |
| | | E383 | E3830 RECUPERACIÓN DE MATERIALES |
| | | G4520 | G4520.0 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES |
| MEDIANO IMPACTO | MI | G4669 | G4669.3 VENTA AL POR MAYOR DE DESECHOS Y DESPERDICIOS |
| | | H5210 | G4649.1 VENTA AL POR MAYOR DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, MUEBLES, COLCHONES, ALFOMBRAS Y APARATOS DE ILUMINACIÓN PARA EL HOGAR. |
| | | | G4649.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS DE FARMACÉUTICOS, MEDICINALES, MATERIALES MÉDICOS, PERFUMERÍA Y COSMÉTICA. |
| | | | G4649.9 VENTA AL POR MAYOR DE OTROS ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICO. |
| | | | H5210.0 ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO |
| | | M7120 | M7120.1 ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS. |
| | | | M7120.9 OTROS ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS |

| CLASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS | TIPOLOGÍAS | SÍMB. | CLASIFICADOR R CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|---------------------|--|--------------|-------|--------------------------|--|
| C101 | C1010 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE | ALTO IMPACTO | AI | C2660 | C2660.0 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE IRRADIACIÓN, Y EQUIPO ELECTRÓNICO DE USO MEDICO Y TERAPÉUTICO |
| C102 | C1020 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PESCADOS, CRUSTÁCEOS Y MOLUSCOS | | | C231 | C2310 FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO |
| C103 | C1030 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS | | | C2399 | C2399.0 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS N.C.P. |
| C105 | C1050 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS | | | C325 | C3250 FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y MATERIALES MÉDICOS Y ODONTOLÓGICOS |
| C1079 | C1079.1 ELABORACIÓN DE CAFÉ, TÉ Y SIMILARES. | ALTO IMPACTO | AI | C1622 | C1622.0 FABRICACIÓN DE PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA PARA EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. |
| | C1079.2 ELABORACIÓN DE ALIMENTOS ESPECIALES PARA INFANTES Y OTROS. | | | C239 | C2391 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS REFRACTARIOS. |
| | C1079.3 ELABORACIÓN DE ESPECIAS, SALSAS Y CONDIMENTOS. | | | | C2392 FABRICACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE ARCILLA. |
| | C1079.4 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P. | | | | C2393 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE PORCELANA Y DE CERÁMICA. |
| | C1079.9 ELABORACIÓN DE OTROS ALIMENTOS. | | | | C2394 FABRICACIÓN DE CEMENTO, CAL Y YESO. |
| | C1073.1 ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE. | | | | C2395 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, DE |

| | | | | | |
|-------|--|--|--|-------|--|
| C1073 | | | | | CEMENTO Y YESO (No incluye C2395.03). |
| | C1073.2 ELABORACIÓN PRODUCTOS DE CONFITERÍA. | | | | C2396 CORTE, TALLADO Y ACABADO DE LA PIEDRA. |
| | C1073.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERÍA. | | | | C2399 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS N.C. P |
| C108 | C1080 ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES | | | C3100 | C3100.0 FABRICACIÓN DE MUEBLES |

| | | | | | |
|-------|--|--|----|-------|---|
| C143 | C1430 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PUNTO Y GANCHILLO | | A1 | C28 | C281 FABRICACIÓN DE MOTORES Y TURBINAS, EXCEPTO MOTORES PARA AERONAVES, VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS. |
| C1312 | C1312.0 FABRICACIÓN DE TEJIDOS | | | | C282 FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE USO ESPECIAL |
| C161 | C1610 ASERRADO Y CEPILLADO DE MADERA | | | C2593 | C2593.1 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUCHILLERÍA Y CUBERTERÍA DE METAL. |
| C11 | C110 ELABORACIÓN DE BEBIDAS | | | | C2593.2 FABRICACIÓN DE HERRAMIENTAS DE MANO Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA. |
| C15 | C151 CURTIDO Y ADOBO DE CUEROS; FABRICACIÓN DE MALETAS, BOLSOS DE MANO Y ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA; ADOBO Y TEÑIDO DE PIELES. | | | | C2593.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUCHILLERÍA, HERRAMIENTAS DE MANO Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA |
| | C152 FABRICACIÓN | | | | |

| | | | |
|-------|---|---------------------|---|
| | DE CALZADO | | |
| C17 | C170 FABRICACIÓN DE PAPEL Y DE PRODUCTOS DE PAPEL | | C309 C3091 FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS. C3092 FABRICACIÓN DE BICICLETAS Y DE SILLAS DE RUEDAS PARA INVÁLIDOS. |
| C210 | C2100 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, SUSTANCIAS QUÍMICAS MEDICINALES Y PRODUCTOS BOTÁNICOS DE USO FARMACÉUTICO | ALTO IMPACTO | C3099 FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO DE TRANSPORTE N.C. P |
| C2599 | C2599.1 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TORNILLERÍA, SUJETADORES Y OTROS ARTÍCULOS DE ALAMBRE O METAL. | | C291 FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES. |
| | C2599.2 FABRICACIÓN DE VAJILLAS, ARTÍCULOS SANITARIOS, ETCÉTERA, DE METAL. | | C29 C292 FABRICACIÓN DE CARROCERÍAS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES; FABRICACIÓN DE REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES. |
| | C2599.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL N.C.P. | | C293 FABRICACIÓN DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES. |
| | C2599.9 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS | | C2395 C2395.0 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, DE CEMENTO Y YESO |

| | | | | | |
|-------|--|---------------------|-----------|---------|---|
| | DE METAL N.C. P | | | | |
| C274 | C2740 FABRICACIÓN DE EQUIPO ELÉCTRICO DE ILUMINACIÓN | | | C1072 | C1072.0 ELABORACIÓN DE AZÚCAR |
| C2750 | C2750.0 FABRICACIÓN DE APARATOS DE USO DOMÉSTICO | ALTO IMPACTO | A1 | C2012 | C2012.0 FABRICACIÓN DE ABONOS Y COMPUESTOS DE NITRÓGENO |
| C26 | C261 FABRICACIÓN DE COMPONENTES Y TABLEROS ELECTRÓNICOS | | | C2013 | C2013.1 FABRICACIÓN DE PLÁSTICOS EN FORMAS PRIMARIAS |
| | C262 FABRICACIÓN DE ORDENADORES Y EQUIPO PERIFÉRICO. | | | C2030 | C2030.0 FABRICACIÓN DE FIBRAS ARTIFICIALES |
| | C263 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE COMUNICACIONES. | | | C2029.1 | C2029.16 FABRICACIÓN DE GELATINA Y DERIVADOS DE LA GELATINA, PEGAMENTO (COLAS) Y PREPARADOS ADHESIVOS, INCLUYENDO PEGAMENTO Y ADHESIVO A BASE DE CAUCHO |
| | C264 FABRICACIÓN DE APARATOS ELECTRÓNICOS DE CONSUMO. | | | C1104.0 | C1104.0 ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; PRODUCCIÓN DE AGUAS MINERALES Y OTRAS AGUAS EMBOTELLADAS |
| | C265 FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE MEDICIÓN, PRUEBA, NAVEGACIÓN, CONTROL Y DE RELOJES. | | | C1020 | C1020.0 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PESCADOS, CRUSTÁCEOS Y MOLUSCOS |
| | C266 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE IRRADIACIÓN, Y EQUIPO ELECTRÓNICO DE | | | C1040 | C1040.1 ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN VEGETAL. |

| | | | | | |
|-------|---|--|--|-------|--|
| | USO MEDICO Y TERAPÉUTICO. | | | | |
| | C267 FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS ÓPTICOS Y EQUIPO FOTOGRÁFICOS. | | | | C1040.2 ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN ANIMAL. |
| | C268 FABRICACIÓN DE SOPORTES MAGNÉTICOS Y ÓPTICOS. | | | | C1040.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL |
| C324 | C3240 FABRICACIÓN DE JUEGOS Y JUGUETES | | | B08 | B081 EXTRACCIÓN DE PIEDRA, ARENA Y ARCILLA. |
| C262 | C2620 FABRICACIÓN DE COMPUTADORAS Y EQUIPO PERIFÉRICO | | | | B089 EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS N.C. P |
| | C2790.1 FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO ELÉCTRICO. | | | N8292 | N8292.0 ACTIVIDADES DE ENVASADO Y EMPAQUETADO |
| C2790 | C2790.2 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO ELÉCTRICO. | | | A0146 | A0146.0 CRÍA DE AVES DE CORRAL |
| | C2790.9 FABRICACIÓN DE OTRO MATERIAL ELÉCTRICO | | | | |

- **No podrá calificarse en este grupo:** ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a setenta (70dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 A 6H00.

D. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (IAR):

Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

| TIPOLOGÍAS | SÍ MB. | CLASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|-------------|--------|------------------|---|
| ALTO RIESGO | IAR | C24 | C241 INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO. |
| | | | C242 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE METALES PRECIOSOS Y METALES NO FERROSOS. |
| | | | C243 FUNDICIÓN DE METALES |
| | | C2029 | C2029.1 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS PARA USOS INDUSTRIALES N.C.P. |
| | | | C2029.2 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS N.C.P. |
| | | | C2029.9 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS N.C. P |
| | | C22 | C221 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO. |
| | | | C222 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO |
| | | C162 | C1621 FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADO Y TABLEROS A BASE DE MADERA. |
| | | | C1622 FABRICACIÓN DE PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA PARA EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. |
| | | | C1623 FABRICACIÓN DE RECIPIENTES DE MADERA. |
| | | | C1629 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES |
| | IAR | C20 | C201 FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS, DE ABONOS Y COMPUESTOS DE NITRÓGENO Y DE PLÁSTICOS Y CAUCHO SINTÉTICO EN FORMAS PRIMARIAS. |
| | | | C202 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS. |
| | | | C203 FABRICACIÓN DE FIBRAS ARTIFICIALES |
| | | C2720 | C2720.0 FABRICACIÓN DE PILAS, BATERÍAS Y ACUMULADORES |

| | | | |
|--------------------|------------|---------|---|
| ALTO RIESGO | IAR | C2395.0 | C2395.03 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE ASBESTO-CEMENTO, FIBRO-CEMENTO DE CELULOSA Y MATERIALES SIMILARES: LÁMINAS ONDULADAS, OTRAS LAMINAS, PANELES, TABLEROS, LOSETAS, TUBOS, CAÑOS, DEPÓSITOS, TANQUES DE AGUA, CISTERNAS, LAVABOS, LAVADEROS, VASIJAS, MUEBLES, MARCOS PARA VENTANAS, ETCÉTERA |
| | | C2720 | C2720.0 FABRICACIÓN DE PILAS, BATERÍAS Y ACUMULADORES |
| | | C243 | C2431 FUNDICIÓN DE HIERRO Y ACERO. |
| | | | C2432 FUNDICIÓN DE METALES NO FERROSOS |
| | | C2011 | C2011.1 FABRICACIÓN DE GASES INDUSTRIALES, ELEMENTOS QUÍMICOS Y ÁCIDOS INORGÁNICOS. |
| | | | C2011.2 FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS ORGÁNICAS BÁSICAS. |
| | | | C2011.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS. |
| | | | C2011.9 FABRICACIÓN DE OTRAS SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS |
| | | C192 | C1920 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO |
| | | D351 | D3510 GENERACIÓN, TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA |
| | | E39 | E390 ACTIVIDADES DE DESCONTAMINACIÓN Y OTROS SERVICIOS DE GESTIÓN DE DESECHOS |
| | | E38 | E381 RECOLECCIÓN DE DESECHOS. |
| | | | E382 TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE DESECHOS. |
| | | | E383 RECUPERACIÓN DE MATERIALES |

e. Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

Los establecimientos, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- **Taller automotriz:** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

✓ **Mecánica automotriz liviana:** Se denomina mecánica automotriz liviana, a los

establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.

- ✓ **Mecánica automotriz semipesado:** Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas,
- ✓ **Mecánica automotriz pesada:** Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- ✓ **Mecánica en general:** Se denominan Mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
- **Vulcanizadoras:** Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, rencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- ✓ **Lavadoras:** Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica
- ✓ **Talleres de enderezada carrocerías y pintura automotriz liviana:** establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento de carrocerías para vehículos livianos con capacidad de hasta 4 toneladas.
- ✓ **Vulcanizadoras:** (Capacidad 5 vehículos) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) 200 m2.

f. Gasolineras y estaciones de servicio.

Previo a la aprobación de planos, deberá solicitar la Certificación de Compatibilidad de Uso del Suelo. Franjas de protección:

1. **Doscientos (200) metros** de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a Instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.
2. **Mil metros (1000)** de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación da servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de Transporte de petróleo crudo o derivado, así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros), 10 metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.
3. **Quince metros (15)**, a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de líneas aéreas de más de 13.200 voltios medidos desde el punto más cercano al lindero a las gasolineras o estaciones de servicio, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica Regional, que certificará si se cumple con este requerimiento.
4. **Mil metros (1.000)**, entre estaciones de servicio y/u gasolineras medidas entre los linderos más cercanos de cada predio.
5. **Prohibiciones:** Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras:
 - ✓ Al interior del área delimitada como Centro.
 - ✓ Sitios declarados como arqueológicos.
 - ✓ No se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro de áreas determinadas como uso exclusivo residencial en el plano de uso de suelo

de la presente ordenanza.

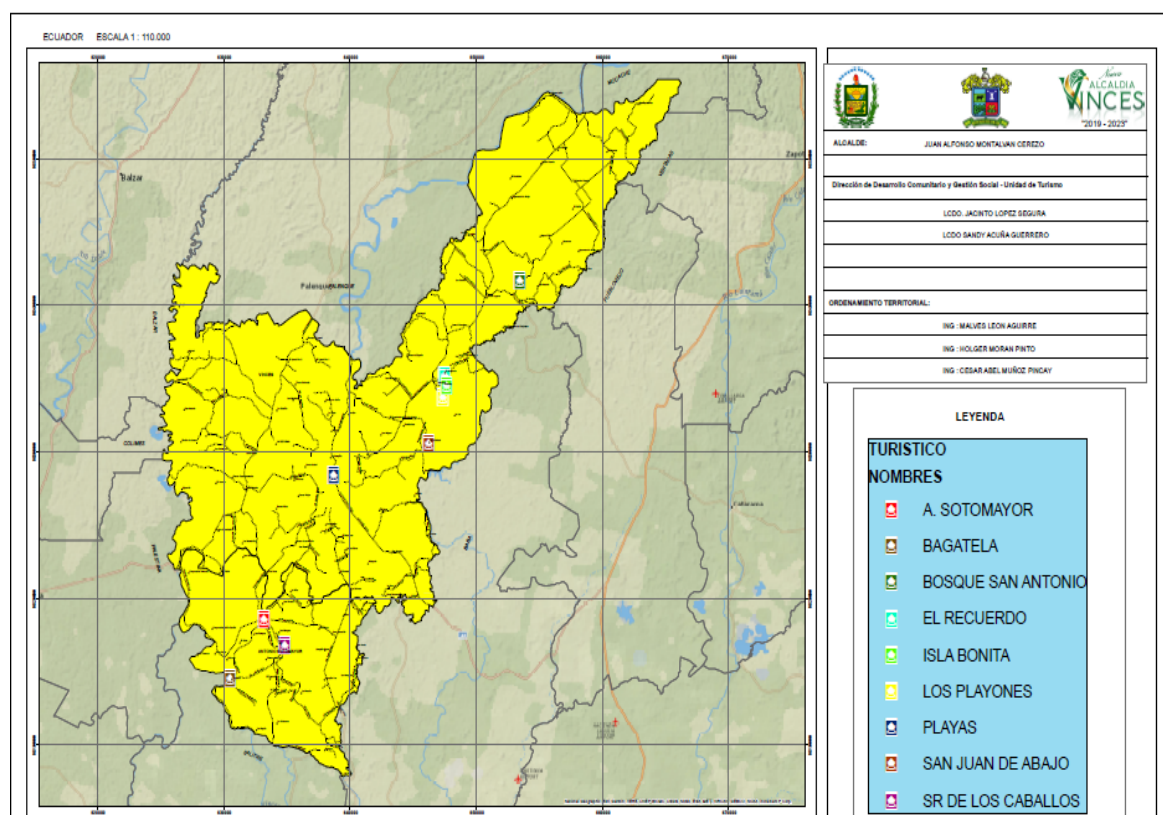
6. **Permisos:** Se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área de influencia cercana a las nuevas vías planificadas por el gobierno nacional y el GAD- Vinces.

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial GADMV

3.2.3.5 USO DEL SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS.

La presente normativa se aplicará a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos; expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos.

MAPA: LUGARES TURÍSTICOS DE VINCES.



Fuente: Unidad de Turismo del GADMV

USO PATRIMONIAL CULTURAL.

Se refiere a “aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos.

USO DEL SUELO TURÍSTICO.

De tal manera se establecerá sectores en la ciudad de Vinces donde existan espacios de interés patrimonial arquitectónico, natural y cultural a nivel cantonal, promoviendo el desarrollo de los valores tangibles e intangibles de forma sustentable y sostenible a través de beneficios tributarios.

| SÍMB | ACTIVIDADES | CLASE | ASIFICADOR CIU | DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS |
|------|-------------|---|----------------|--|
| TH | ALOJAMIENTO | HOTELEROS | I5510.01 | Hoteles, Hostales, Hostales Residencias, Hosterías |
| | | | I5510.02 | Motel |
| | | | I5510.09 | Pensiones, Cabañas, Refugios, Hoteles de suites, complejos turísticos |
| | ALOJAMIENTO | ALOJAMIENTO, EXTRAS HOTELEROS, O NO HOTELEROS | I5590.0 | Albergues, Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados |
| | | | I5510.09 | Apartamentos Turísticos |
| | | | I5520 | Campamentos de Turismo – Camping, Parques de caravanas, Ciudades Vacacionales |

| | | | | |
|--|----------------------|--------------------------------------|----------|--|
| | ALIMENTOS Y BEBIDAS | | I561 | Restaurantes, Cafeterías, locales de comida rápida y autoservicio, Salas de Recepciones y Salas de Banquetes |
| | | | I563 | Bares y karaokes |
| | CENTROS DE DIVERSIÓN | | R9311 | Termas y Balnearios, Zonas recreativas y deportivas, Pistas de Patinaje, Centros de Recreación Turística |
| | | | R9329.03 | Discotecas y Karaoke, Salas de Baile, Peñas |
| | | | N8230.00 | Centros de Convenciones |
| | | | R9200 | Boleras y Billares Juegos electrónicos |
| | TH | AGENCIA DE SERVICIOS TURÍSTICOS, | N7911 | Agencia de Viajes |
| | | HIPODROMOS T PARQUES DE ATRACCIONES. | R9321 | Parques de diversiones |
| | | TRANSPORTACIÓN | H5110 | Líneas de Transporte aéreo, helipuertos |
| | | | H49 | Empresas de transporte terrestre internacional y nacional |
| | | | H5229.0 | Empresas que arriendan medios de transporte aéreo, marítimo, fluvial o terrestre. |

SECCIÓN IV

4. USO DE LOS RECURSOS NATURALES PARA SOBERANÍA ALIMENTARIA.

Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional, sostenible y controlada de recursos naturales.

Recursos Naturales.

Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional, sostenible y controlada de recursos naturales. El Uso de Recursos Naturales se clasifica en:

RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:

1. Agrícola y Pecuario.

Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

2. Silvicultura.

Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.

3. Piscícola.

Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.

4. Pasto.

Es forraje la masa vegetal frescamente cosechada, que se caracteriza por un elevado contenido de agua de vegetación, comprende todo aquello que sirve como alimento a los animales domésticos.

RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.

Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se Consideran los siguientes:

1. Explotación de áridos.

Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, está regulada por la Ordenanza respectiva.

2. Explotación de metales.

Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal parte de los sectores estratégicos del estado, las actividades estarán reguladas por la ley correspondiente y la máxima autoridad nacional, protegiendo las reservas acuíferas de la contaminación que generan las actividades relacionadas.

TABLA 2. CLASIFICACIÓN DE SUELOS PARA USO RECURSOS NATURALES:

| TIPOLOGÍAS | SÍMB | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|-----------------------------|-------|---|---|
| Agrícola y Pecuario. | AP-01 | A0150, A011, A012, A013, A0119 | Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición. |
| Agrícola y Pecuario. | AP-02 | A011, A012, H5210 | Producción agrícola: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales |
| | AP-03 | H5210, A0146, A0141, A0142, A0143, A0144, A0145 | Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios |
| | AP04 | A0161, A0162, A0163, A0164 | Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas |

| | | | |
|-------------------------------|-------|---------------------------------|---|
| | | | en áreas de recursos naturales |
| Forestal | FR-01 | A021, A022, A023, A024 | Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles |
| | FR-02 | A0130 | Viveros forestales, forestación y reforestación |
| | FR-03 | A0312, A0322, A011, A015, A0130 | Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales. |
| Piscícola | PS-O1 | A0312, A0322 | Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas |
| | PS-O2 | R9319.06 | Pesca exclusivamente deportiva. |
| Explotación de áridos | EA | B08 | Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras). |
| Explotación de metales | EM | B07, B09 | Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías. |

3. Uso de protección ecológica.

Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.

Áreas de Conservación de Sistemas Estratégicos: Contribuyen a conservar ecosistemas, especies y diversidad biológica y proporcionan múltiples bienes y servicios ambientales para las poblaciones rurales y urbanas, tales como: protección y regulación de la cantidad y calidad del agua, regulación del clima, protección de los suelos, prevención de desastres.

Subcuenta del río Vinces: Constituyen una formación ecológica característica de la Costa, son sistemas naturales complejos y variados de baja montaña, se encuentran localizados de manera referencial entre 4 msnm a los 52 m de altitud.

Santuario de Vida Silvestre: Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Área que requiere especial manipulación humana para su preservación, dedicada a la protección de especies o grupos de especie.

Bosque húmedo tropical: Son aquellas formaciones vegetales que se encuentra en la parte más baja, (0.00 hasta 400 m.s.n.m.), que se distingue por su amplia diversidad biológica.

Zonas Protegidas: Deben tener como referentes la conservación de la biodiversidad a través de sus componentes (ecosistemas, especies y genes) y los servicios eco sistémicos, contribuyendo con su protección al desarrollo sostenible.

Bosque Protector: son todas aquellas formaciones vegetales, naturales, que ayudan a conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre, a su vez, se definen como Áreas de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.

- **Áreas Vulnerables de Protección Especial:** Se encuentran conformadas por áreas erosionadas y en proceso de erosión, riesgos naturales (zonas de deslizamiento en masa y áreas inundables).
- **Zonas erosionadas y en proceso de erosión:** Son áreas en el que existe un proceso de disminución de la superficie de suelo fértil por factores históricos, económicos, y/o climáticos. Generalmente este proceso se presenta en terrenos secos y sin vegetación.

- **Riesgos Naturales:** Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.
- **Zonas de deslizamiento en masa:** se consideran zonas de riesgo por deslizamientos en masa, a las determinadas fundamentalmente por la pendiente o declive del terreno mayor a 50% y con características del suelo con base rocosa poco profunda, lo cual determina inestabilidad de la cobertura superficial del suelo.
- **Riesgos naturales en zonas de inundación:** se consideran zonas de Riesgos naturales en áreas de inundación a terrenos relativamente planos a los que confluyen canales naturales reguladores de corrientes y que por estas características se presentan represamientos de agua y sedimentos, donde se permiten actividades temporales que no ponen en riesgo la integridad de la población.

| TIPOLOGÍAS | SÍ MB. | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|---|------------|-------------------|---|
| Páramos | PA | M7490, M7120 | Actividades Científicas y Culturales, Conservación de la biodiversidad, Educación Ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento, de agua para Consumo Humano y riego, conservación de Suelos, construcción de Líneas cortafuegos, turismo sustentable |
| | | M7500, O8412, | |
| | | H4930, E36, F4220 | |
| | | N8130, N7912 | |
| | | R9103, E3900 | |
| Santuario de Vida Silvestre | SVS | F4312, A0240 | Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental, Miradores de Avistamiento de Fauna. |
| | | A0240, M7120, | |
| | | M7490, N8130, | |
| Área de protección humedales (Lagos, Lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, | | R9103 | |
| | | M7120, M7490, | Actividades Científicas y Culturales, recreativas, turísticas y ecológicas, viveros, educación |

| | | | |
|---------------------------------------|-----|--|---|
| quebradas, arroyos, Mantos Freáticos) | APH | O8412, R93, A0210, N8130, H4930 F4220, N7912, R9103, E3900, E36, A0240 | ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de Avistamiento de Fauna. |
| Bosques Protectores | BP | M7120, M7490, M7500, N7912, R9103, E36, A0210, O8412, F4312, A0240, F4220, H4930, N8130, N7912, E3900, A0161.04, E3600, A0130, R9103 | Actividades científicas culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, reforestación y forestación, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, producción agroecológica, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo sustentable, viveros, restauración ecológica, reservas privadas o comunitarias. |

RIESGOS NATURALES

| TIPOLOGÍAS | SÍ MB. | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|---------------------------------|--------|--|--|
| Áreas erosionadas y en proceso | ER | M7120, M7490, M750, F4220, F4312, A0161.04, E3600, R9103, A0240, A0130, A0210, C, E370, E38, E39 | Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales. |
| Áreas erosionadas y en proceso. | ER | | Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales. |

| | | | |
|---------------------------------------|------------|------------------|--|
| Zonas de deslizamiento en masa | ZDM | M7120, M7490, | Educación ambiental, forestación y reforestación de especies vegetales, plantación, cuidado, mantenimiento de vegetación y otras actividades de paisajismo, silvicultura, reservas naturales, preservación de la flora y fauna silvestres, etcétera. |
| | | M7500, N8130, | |
| | | A0130, A0210.02, | |
| Zonas de inundación | ZI | A024, R9103.02, | *Actividades permitidas en pendientes menores a 60°. |

Elaborado por: Dirección de Planificación del GADMV

SECCIÓN V

USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Son las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados, por su uso u ocupación o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas.

A. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS:

Los componentes de los perfiles viales y circulación peatonal y vehicular tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, paseos escénicos, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, ciclo paseos, estacionamientos para bicicletas, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, aceras y carriles.

B. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS:

Componentes del entorno natural, tales como: arborización y protección del paisaje, vegetación herbácea o césped des, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque; laderas y taludes periféricos; cuencas del río y esteros.

C. COMPONENTES DEL MOBILIARIO URBANO:

- **ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN**

Mapas de localización de información pública y turística, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, teléfonos, pantallas digitales, carteleras locales y buzones.

- **ELEMENTOS DE ORGANIZACIÓN**

Paradas de buses, reductores de velocidad y semáforos.

- **ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN**

Luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

- **ELEMENTOS DE RECREACIÓN**

Juegos de adultos e infantiles.

- **ELEMENTOS DE SERVICIOS**

Surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.

- **ELEMENTOS DE SALUD E HIGIENE**

Baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.

ELEMENTOS DE SEGURIDAD

Barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios, etc.

SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA

Señalización vial horizontal y vertical. Elementos de nomenclatura: domiciliaria, comercial o urbana.

GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Para los proyectos que se planteen en el espacio público, considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

Mantenimiento de los espacios públicos.

El GADM-Vinces procederán al mantenimiento especializado de los espacios públicos, tales como plazas, parques, vías, y áreas verdes para su adecuada conservación.

Accesibilidad al espacio público.

Los parques y zonas verdes, así como todas las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso y goce, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su uso.

Ocupación de espacios públicos por personas particulares

Se sujetará a las disposiciones determinadas en el Art. 417 del COOTAD “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía”; y al presente instrumento.

Ocupación del espacio público, aéreo o subsuelo.

La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público,

SECCIÓN VI

SISTEMA VIAL - CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS

Tomando como referencia el sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de

Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

a. Sistema Vial Rural

Correspondiente a las zonas definidas como áreas Rurales dentro de la presente Ordenanza.

b. Derecho de vías

Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por la entidad gubernamental competente.

| Nombre | Tipo de Vía | Derecho de Vía | Retiro de Construcción |
|---|-------------|----------------|------------------------|
| Autovía Vinces – San Juan E484 (panamericana Sur) E25 | Expresa | 25 | 5 |
| Autovía Vinces – Palestina E484 (panamericana Oeste) E25 | Expresa | 25 | 5 |
| Autovía Vinces – Mocache E484 (panamericana Noreste) E25 | Expresa | 25 | 5 |
| Paso lateral de Vinces | Expresa | 25 | 5 |
| Vías menores asfaltadas hacia las parroquias | Expresa | 25 | 5 |
| Vías menores hacia los recintos | Expresa | 25 | 5 |

c. Sistema Vial Urbano

Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza;

Clasificación.

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera; para establecer los límites de velocidad se tomará en cuenta lo estipulado en las leyes pertinentes para el efecto.

✓ **Vías Expresas.**

Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 70 km/h.
- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

✓ **Vías Arteriales.**

Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan las grandes áreas urbanas.
- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

✓ ***Vías arteriales principales.***

Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa

entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos;
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

Vías arteriales secundarias.

Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras.

- Articulan las grandes áreas urbanas entre el.
- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

VÍAS COLECTORAS.

Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas.

El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

VÍAS LOCALES.

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Sus características funcionales son:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h en áreas urbanas y 30 km/h en zonas de equipamientos de servicios sociales.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

VÍAS PEATONALES (REFERENCIA NTE INEN 2 243: 2000).

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal.

Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía,

mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular no será menor a 6,00 m. Y se demarcará en el mismo nivel de la calzada los espacios para la circulación peatonal como mínimo de 1,50m. `

CRUCES PEATONALES (REFERENCIA NTE INEN 2 246: 2000).

Los cruces peatonales debentener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes.

Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.

Refugios peatonales.

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m.

CICLO VÍAS.

Están destinadas al tránsito exclusivo de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte público. El ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 y de doble sentido 2,40 m. Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Escalinatas.

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 3,00 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía.

El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a la mitad del ancho mínimo de las escalinatas (1,50 m).

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:
 $2CH + 1H = 64$.

La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Especificaciones mínimas para vías.

| Tipo de Vías | Volumen Tráfico (vehículos) | Velocidad Circulación (km/h) | Pendiente Máxima (%) | Longitud Máxima (m) |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| Expresas (concesión del estado) | 1200-1500 | 70 | 6% | Variable |
| Arteriales Principales | 500-1200 | 50 | 6% | Variable |
| Arteriales Secundarias | 500-1000 | 50 | 8% | Variable |
| Colectoras | 400-500 | 50 | 8% | 1.000 |
| Locales | 400 o menos | 30-50 | 12% | 400 |
| Peatonales | -- | -- | 20% | -- |
| Ciclo vías | -- | -- | -- | -- |

Planificación Vial y transporte.

El plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte a implementarse, tendrá las directrices generales conforme al mapa anexo.

d. Predios afectados por el Plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte.

Independientemente de su forma de ocupación en vías menores de 12 m, deberán

respetar el retiro frontal de 3m medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones.

| TIPO | No. Carriles por sentido | Ancho carril | Parterre | Espaldón parterre | Acera | Espaldón | Cuneta | Carril de estacionamiento | Distancia paralela entre ellas | Ancho mínimo | Retiro de construcción |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------|----------------------|-------|----------|--------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Unidad | Unidad | m | M | m | m | m | | m | m | m | m |
| Expresa | 3 | 3.65 | 6 | 1.8 | - | 2.5 | Si | - | 3000/8000 | 36.5 | 10 |
| Arterial Principal | 3 | 3.65 | 6 | - | 4 | 1.8 | - | - | 1500/3000 | 35.9 | 10 |
| Arterial Secundaria | 2 | 3.65 | 4 | - | 4 | - | - | 2.2 | 1500/500 | 31 | 5 |
| Colector a tipo A | 2 | 3.5 | 3 | - | 2.5 | - | - | 2 | 500/1000 | 26 | 3 |
| Colector a tipo B | 2 | 3.65 | 3 | - | 2.5 | - | - | - | 500/1000 | 22.6 | 3 |
| Colector a tipo C | 2 | 3.65 | - | - | 2.5 | - | - | - | 400/500 | 19.6 | 3 |
| Colector a tipo D | 2 | 3.5 | - | - | 2 | - | - | - | 400/500 | 18 | 3 |
| Locales tipo A | 2 | 3 | - | - | 2 | - | - | - | 400/500 | 16 | 3 |
| Locales tipo B | 1 | 3.5 | - | - | 3 | - | - | 2 | 200/300 | 15 | 3 |
| Locales tipo C | 1 | 3.5 | - | - | 3 | - | - | 2 | 200/300 | 14 | 3 |
| Locales | 1 | 3.5 | - | - | 2 | - | - | 2 | 200 | 13 | 3 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|-----|---|---|-----|---|---|---|------|---------|---|
| tipo D | | | | | | | | | | | |
| Locales tipo E | 1 | 3 | - | - | 2 | - | - | 2 | 200 | 12 | 3 |
| Locales tipo F | 1 | 3.5 | - | - | 2 | - | - | - | 200 | 11 | 3 |
| Locales tipo G | 1 | 3 | - | - | 2 | - | - | - | 100 | 10 | 3 |
| Locales tipo H | 1 | 3 | - | - | 1.5 | - | - | - | 100 | 9 | 3 |
| Locales tipo I | 1 | 2.8 | - | - | 1.5 | - | - | - | 100 | 8 | - |
| Locales tipo J | - | - | - | - | 1.5 | - | - | - | 80 | 6 | - |
| Peatonales tipo A | - | - | - | - | 1.5 | - | - | - | <100 | 6 | - |
| Peatonales tipo B | - | - | - | - | - | - | - | - | <50 | 3 | - |
| Escalinas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.4 | - |
| Ciclo vías | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.5/2.4 | - |

Estacionamiento para vehículos.

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semirremolque o remolque.

- Estacionamientos para vehículos ortopédicos.

Cálculo del número de estacionamientos.

El cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de arquitectura y urbanismo.

Cuadro de número mínimo de estacionamientos.

| USO RESIDENCIAL | GENERAL | ÁREAS HISTÓRICAS |
|--|---|----------------------------|
| -INTERÉS SOCIAL | 1 POR CADA 10 VIVIENDAS | 1 POR CADA 10 VIVIENDAS |
| -PROYECTOS EN EDIFICIOS | | |
| En lotes > a 300m ² | 1 POR VIVIENDA | 1 POR VIVIENDA (*) |
| -MULTIFAMILIAR | | |
| -Departamentos < 40m ² | 1 POR CADA 4 VIVIENDAS | 1 POR CADA 8 VIVIENDAS |
| -Departamentos = 40m ² a 70m ² | 1 POR CADA 2 VIVIENDAS | 1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*) |
| -Departamento = 71m ² a 240m ² | 1 POR CADA VIVIENDA | 1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*) |
| -Departamento > 240m ² | 2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR CADA 100 m ² DE EXCESO | 1 POR CADA VIVIENDA (*) |
| 2. USO COMERCIAL Y OFICINAS | GENERAL | |
| -HASTA 100 m ² DE ÁREA ÚTIL | 1 POR CADA 100 m ² | IDEM (*) |
| >100m ² ÁREA ÚTIL | 1 POR CADA 50 m ² EXCESO | IDEM (*) |
| -CENTROS COMERCIALES | 1 POR CADA 25m ² EXCESO | IDEM (*) |
| 3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | GENERAL | |
| -EDUCACIÓN | 1 POR CADA 100m ² DE CONSTRUCCIÓN | |
| -Primaria y preprimaria | 1 POR 2 AULAS | |

| | | |
|--|--|---------------------------|
| -Secundaria | 1 POR AULA | (*) |
| -Superior | 4 POR AULA | |
| -CULTURA CULTO Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS | 1 POR CADA 20m ² DE CONSTRUCCIÓN | |
| -SALUD (2) | 1 POR CADA 4 CAMAS | 1 POR CADA 10 CAMAS |
| -ALOJAMIENTO | 1 POR CADA 4 HABITACIONES | 1 POR CADA 8 HABITACIONES |
| 4. INDUSTRIAS Y BODEGAS | | |
| -BAJO IMPACTO | 1 POR CADA 100m ² LOTE | ÍDEM (*) |
| -MEDIANO IMPACTO | 1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 100m ² + 1 VEHÍCULO POR CADA 500m ² DE LOTE | |
| -INDUSTRIA PELIGROSA | 1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 500m ² DE CONSTRUCCIÓN + 1 VEHÍCULO PESADO POR CADA 500m ² DE LOTE | |

(*) SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES LO PERMITAN.

60% PARA EL PÚBLICO Y EL 40% PARA EL PERSONAL

En todas las áreas de estacionamientos públicas y privadas dispondrán de forma obligatoria un área exclusiva para bicicletas; considerando un espacio de ancho equivalente al mínimo para un vehículo y tendrá la capacidad para 8 bicicletas con su respectivo mobiliario.

Los establecimientos de otro tipo no contemplados en el cuadro anterior deberán registrarse en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN VII

ZONIFICACIÓN.

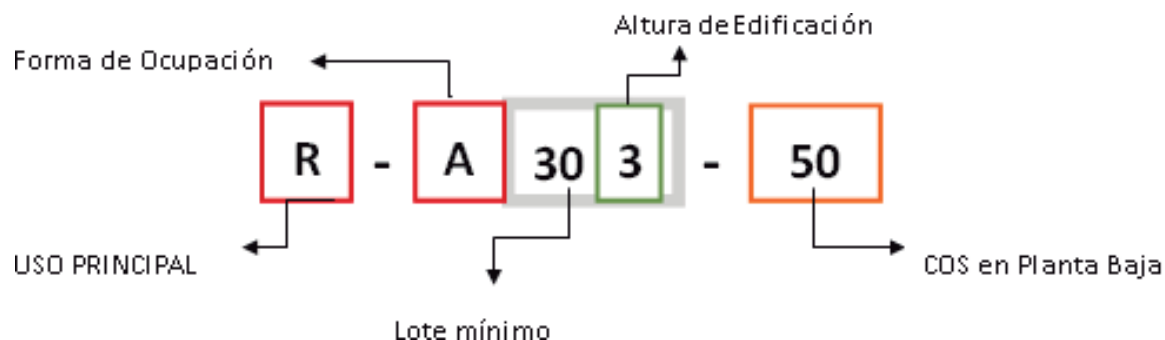
La zonificación determina el uso principal asignado en función de la homogenización y vocación del territorio, la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

El alcance de la presente codificación se aplicará en todas las áreas urbanas y rurales del Cantón.

a. Codificación.

Para la codificación de los usos y la ocupación del suelo se establecen un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:

La sigla identifica la forma de ocupación



A: Aislada

B: Pareada

C: Continua

D: Línea de fábrica.

La codificación para Áreas Históricas = CH (Declaratoria de áreas históricas y Patrimoniales INPC).

Los primeros dígitos sustituyendo el número cero (0) por el dígito final; identifican la dimensión del lote mínimo:

200 m², 250 m², 300 m², 350 m², 2000m² y demás autorizados.

El último dígito identifica el número de pisos permisible:

1 piso, 2 pisos, 3 pisos, 4 pisos, (...) y demás autorizados.

b. Tipos de zonificación

Los diferentes tipos de codificación y sus parámetros se detallan en el Mapa de ocupación del suelo, de la presente Ordenanza.

Altura de edificación

Si la condición técnica lo permite la altura de edificación no tiene límite en todas las zonas urbanas ubicadas al interior de la vía perimetral o anillo vial, que se constituye en un límite a respetar con carácter de obligatorio y en una franja de hasta 100 metros hacia su exterior, fuera de este rango se sujetara a la zonificación estipulada en esta ordenanza.

La distancia mínima de separación entre bloques hasta cuatro pisos será de 6.00 m, a partir de esta altura. La distancia de separación entre bloques y hacia una calle o avenida se incrementará en dos metros cada cuatro pisos adicionales.

Adosamiento de mutuo acuerdo.

Se podrá autorizar en caso que los propietarios de lotes colindantes, permitan mediante acto legalizado y notariado la ocupación de los retiros posteriores y laterales.

Lotes menores a los previstos en la zonificación: En el caso de existir, las edificaciones se sujetarán de conformidad con los Artículos 483, 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y ley PUOS.

ASIGNACIÓN DE CODIFICACIONES.

Cuando un lote contemple más de una codificación, se solicitará la delimitación de las mismas.

EDIFICACIONES EN ÁREAS HISTÓRICAS.

En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones.

Compatibilidad de los Usos del Suelo cantonal.

Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías.

- ✓ Principal: Es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- ✓ Permitidos. Son los usos compatibles con el principal, que no están prohibido.
- ✓ Prohibidos. Son los usos que no son permitidos.

a. Gestión de la Planificación Municipal.

Las zonas urbanas, rurales, y núcleos urbanos de las parroquias rurales se definirán en base al resultado de los estudios de asentamientos y formas de ocupación que se hayan generado por el crecimiento de la población.

Las zonas delimitadas como urbanas: Establecidas por la forma de crecimiento urbano con niveles de consolidación de la estructura urbana, y, además, cuentan con los servicios de infraestructura y equipamientos, deberá observar recomendaciones técnicas consideradas en las normas sobre accesibilidad y radios de influencia del equipamiento barrial, así como, de la norma obligatoria INEN 1607 sobre las densidades poblacionales; y parámetros del INEC.

Áreas Urbanas – Marginales: Las zonas rurales se determinan por la forma de crecimiento urbano con niveles de formación o conformación de la estructura del asentamiento, con densidades dispersas de población y que además cuentan parcialmente con los servicios de infraestructura, y equipamientos básicos.

SECCIÓN VIII

NÚCLEOS URBANOS RURALES.

El uso de suelo a ser destinado al territorio comprendido en la jurisdicción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, estará determinado conforme las respectivas ordenanzas destinadas para cada GAD rural conforme al uso de suelo cantonal.

En áreas urbanas en cuyos lotes tengan frente; O estén atravesados por cursos de agua o líneas de transmisión de energía, mantendrán los siguientes retiros:

- Ríos, retiro de un ancho aproximado de 80 metros medidos desde cada orilla en el hasta el sector urbano y 30 metros en los ríos secundarios.
- Quebradas y esteros, retiro de 25 metros a partir del borde.
- Canales de riego o diques de protección. Retiros de 6 metros a partir del borde.
- Líneas de transmisión de energía eléctrica, retiros de 8 metros a partir del eje de la línea.
- Sobre estas franjas de protección de respeto mínimas no se permitirá ningún tipo de edificación, el retiro lo indica el porcentaje de riesgo de un talud.

SECCIÓN IX

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, COOTAD, normas del Código Ecuatoriano de Construcción y a las siguientes normas generales:

a. Retiros:

Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son susceptibles de construir con excepción de los laterales

condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito.

b. Derechos de vía:

Áreas de protección de una vía vehicular y férrea.

c. Retiros Frontales:

Los retiros frontales serán recubiertos de césped y arborizados, se permitirá áreas pavimentadas solo para el uso de estacionamientos hasta el 50% del área verde. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

d. Retiros Laterales:

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva.

e. Retiros Posteriores:

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías, BBQ, no se autoriza construcciones de carácter permanente.

f. Altura máxima:

La altura de edificaciones se considerará hasta la última losa incluyendo tapa gradas, y exceptuando a cisternas, cajas de ascensores, etc. Cuando las edificaciones tengan cubiertas inclinadas se considerará la altura de edificación hasta la línea de cumbrera, tomando en cuenta que la altura mínima desde la acera a la primera planta no debe ser menor a 3.50 metros por la consideración de los soportales.

g. Cerramientos:

Los cerramientos tendrán una altura mínima de 3 metros en el frente y en los linderos laterales, al igual que el posterior. El cerramiento será Ciego o transparente de acuerdo al sector establecido.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 3 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

h. Fachadas:

Todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser enlucidas y pintadas. Las fachadas hacia los colindantes sin edificar, deberán ser enlucidas y pintadas.

i. Culatas:

Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas y pintadas de preferencia color blanco.

j. Terrazas:

En toda edificación que tenga prevista una ampliación futura en altura, no se deberá dejar visto hierros de posibles columnas, materiales de construcción o casetas que atenten contra la imagen y ornato de la ciudad.

k. Voladizos:

A excepción de las áreas patrimoniales a conservarse, se permitirán voladizos de hasta 1 metro medido desde la línea de fábrica. Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros.

l. Soterramiento de cables:

Toda edificación deberá dejar una caja de revisión por cada servicio a contratar y se ubicarán en el piso, con las tapas debidamente señalizadas, para las conexiones de las

acometidas domiciliarias de los servicios básicos de electrificación, telecomunicaciones o afines.

m. Ascensores:

Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el cuarto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor hacia esta planta, considerando la discapacidad.

n. Transformadores:

Toda construcción que requiere una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovoltios amperios (50 Kva), deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctrica, de acuerdo a las disposiciones de CNEL y de los entes reguladores en la materia.

o. Distancias de seguridad de conductores a edificaciones:

Toda edificación deberá cumplir con la Regulación No. CONELEC – 002/10, que determina las distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas.

p. Construcción bajo el nivel del suelo:

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el CUS y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

q. Modificación de altura de entrepiso:

La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. Se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

Obligación de respetar el diseño original en edificaciones patrimoniales:

Las edificaciones patrimoniales inventariadas y los conjuntos urbanos construidos antes de la vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Obligación para edificaciones a modificarse.

Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta.

Los predios existentes menores en área y que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar máximo el 60 % del COS del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

SECCIÓN X**DE LAS SUBDIVISIONES**

Esta sección se remitirá a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, también aplicable a todos los centros urbanos de las parroquias rurales determinadas mediante ordenanza del GAD.

Definición. - Conforme al Art. 470 hasta el Art. 476 de la Ley del COOTAD “Fraccionamiento y reestructuración y de ordenanzas de uso y gestión del suelo. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno.

Se considera subdivisión al fraccionamiento urbano y rural, de lo establecido en el COOTAD y ordenanzas, y por un área igual de multiplicar este número por el área mínima de lote de acuerdo a la zonificación del sector, y que ha de tener frente a una vía de acceso público existente o en proyecto.

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.

En las áreas urbanas, se autorizarán fraccionamientos de predios que no cuenten con la dotación de infraestructuras de servicios básicos, y en aquellos que no se ha realizado el traspaso de dominio de las áreas verdes y comunitarias a favor del GAD-Vinces. Las afectaciones viales automáticamente se considerarán públicas.

En las áreas rurales, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD “Fraccionamiento agrícola.

a. Trazado de lotes.

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

b. Fraccionamiento del suelo urbano

El fraccionamiento del suelo en cualquiera de sus clases urbanas, excepto con los fines de urbanización en las áreas no urbanizables.

Para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, de la consideración de patrones de urbanización que garanticen el eficiente usufructo de los servicios de infraestructura y de la programación de etapas de incorporación del suelo urbanizable.

c. Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad.

En caso de ser menor a los 6m el frente mínimo, este debe ser elevado a la sesión del Concejo Cantonal, para dar su aprobación o negado del mismo.

| NORMATIVA DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD | | | | | | | | | FRACCIONAMIENTOS | | COS % |
|---|--------------|-------------------------------|---------------|--------|-----------------|---|-----|---------------|------------------|-----------------|--------|
| PLATAFORMA | PIEZA URBANA | SECTOR | ALTURA MÁXIMA | | RETIROS MÍNIMOS | | | ALTURA MÍNIMA | LOTE MÍNIMO m2 | FRENTE MÍNIMO m | mínimo |
| | | | PISOS | METROS | F | L | P | A | | | P.B. |
| | | VIVIENDA SOCIAL (MIDUVI) | 2 | 6 | 2,5 | 0 | 2,5 | 2,7 | 72 | 6 | 0,50 |
| | | VIVIENDA | 2 | 6 | 2,5 | 0 | 2,5 | 2,7 | 90 | 6 | 0,40 |
| PI | 003 | URBANO - URBANIZACIONES | 3 | 9 | 2,5 | 0 | 2,0 | 3,5 | 90 | 7 | 0,57 |
| | | URBANIZACIONES - lotizaciones | 2 | 6 | 1,0 | 1 | 1,0 | 2,0 | 84 | 7 | 0,50 |
| | | URBANO | 3 | 9 | 2,5 | 0 | 1,0 | 3,5 | 200 | 10 | 0,83 |
| | | URBANO | 3 | 9 | 2,5 | 0 | 1,0 | 3,5 | 100 | 6 | 0,79 |
| | | URBANO | 3 | 9 | 2,5 | 0 | 2,0 | 3,5 | 300 | 10 | 0,85 |
| | | URBANO | 5 | 9 | 5,00 | 3 | 3,0 | 3,5 | 500 | 16 | 0,60 |
| | | URBANO (vía) | 2 | 6 | 2,00 | 5 | 5,0 | 3,5 | 1500 | 25 | 0,40 |
| | | | | | | | | | | | |

d. Áreas verdes y equipamiento comunal.

Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Art. 424 del COOTAD "Porcentaje de área verde, comunal y vías.

En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente

e. Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento

No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías conforme ley de caminos, autopistas, canales abiertos, acueductos, poliductos y ductos, franjas de protección de quebradas y riveras de ríos, terrenos inestables sujetos a inundaciones, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

f. Lote mínimo en predios adquiridos por división judicial o extrajudicial por Sucesión de Causa de Muerte.

En los casos de subdivisión de un predio adquirido por división judicial o extrajudicial o por Sucesión de Causa de Muerte, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor hasta en un 50% a la zonificación existente en el área.

g. Posibilidad de acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrán acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente en esta ordenanza.

h. Fraccionamiento rural.

Los fraccionamientos a realizarse fuera del límite urbano (aprobado legalmente por Concejo Municipal), se sujetarán a lo que determine la ley de tierras, subsecretaría de tierras.

i. El tamaño mínimo rural agrícola.

De la subdivisión de las parcelas es de **cero puntos cinco cuerdas** mínimo, no pudiendo, en consecuencia, subdividirse el suelo en tamaños menores al indicado.

j. El tamaño mínimo de Centros poblados rural.

Solo podrán ser fraccionados los predios que no son aptos para la actividad agropecuaria, pero aptos para la construcción de viviendas y dotación de servicios con sujeción a los siguientes criterios:

- Se consideran lotes para vivienda los que sobrepasan los cien metros cuadrados (100 m²); con frente mínimo de seis metros (6,00 m.) al frente de: pasaje, calle o avenida, servidumbre, eso sí con el retiro respectivo para la futura calle.
- Se consideran lotes para vivienda de Tipo Social (MIDUVI) los que sobrepasan los setenta y dos metros cuadrados (**72 m²**); con frente mínimo de seis metros (6,00 m.) al frente de: pasaje, calle o avenida, servidumbre, eso sí con el retiro respectivo para la futura calle.
- Se considerarán lotes para la construcción de casas comunales en la zona rural los que tienen una superficie mínima de **300 m²**; con frente mínimo de diez metros (10,00m²) al frente de: pasaje, calle o avenida, servidumbre, eso sí con el retiro respectivo para la futura calle.
- Solo podrán autorizarse el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda se hallen servidas por vías públicas o existan

calles o caminos vecinales de acceso; y,

- En todo fraccionamiento de predios rústicos ubicados dentro de las áreas rurales de influencia de la expansión urbana, deberán cumplir con los requisitos emitidos por esta ordenanza.
- Se consideran lotes especiales para vivienda los que sobrepasan los cien metros cuadrados (100 m²); con frente mínimo de cinco metros (5,00 m.) al frente de: pasaje, calle o avenida, servidumbre, eso sí con el retiro respectivo para los terrenos antiguos o de propiedad horizontal.

En caso de **herencias rurales agrícolas**:

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, se estará a lo determinado en la presente ordenanza.

k. Reglamentación del uso agrícola.

Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

Agrícola rural Cantonal.

Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la Agroindustria, Producción agrícola extensiva, cultivo agrícola de libre exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico. Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres.

Agrícola Urbano.

Uso destinado a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero: hortícola, florícolas y frutícolas. Bajo la cota actual, en este caso si se puede realizar:

l. Medidas de protección para usos en zonas de riesgos y vulnerabilidad.

En atención a la protección de laderas, drenajes naturales y de áreas de valor ambiental, se deberán adoptar medidas de protección y de alejamiento de los usos urbanos respecto de los indicados elementos naturales, serán al menos las siguientes:

- **Retiros.**

En suelo urbanizado, evitar obras de edificación en una franja a cada lado del cauce de los drenajes naturales, franja que no deberán ser menor de cinco metros (3 m) a cada lado de la parte superior del cauce.

En suelos Urbanizables y No Urbanizables, tal franja deberá extenderse a veinticinco metros (25 m) a cada lado. En áreas inundables, la zona de retiro o de no edificación, corresponderá al del 50 metro del nivel máximo de inundación alrededor del río.

- **Limpieza de drenajes.**

El servicio de agua potable y alcantarillado en el cantón, anualmente implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvia y supervisará el adecuado cumplimiento de estos planes.

- ✓ **Sismo resistencia.**

Se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo-resistente aplicables, sean de carácter cantonal o nacional, en base a la normativa vigente en el país y a recomendaciones de estudios de microzonificación sísmica a nivel local.

- ✓ **Evaluación estructural.**

Los representantes de las edificaciones de servicios esenciales, tales como, hospitales, sedes de los gobiernos nacional, provincial y cantonal, asentadas sobre territorio del cantón, deberán, en forma obligatoria, realizar, a través de especialistas, la evaluación y reforzamiento de las estructuras de los mencionados edificios.

- ✓ **Protocolos.**

Monitorear la aplicación de Protocolos del Sistema de Comando de Incidentes, para efecto de realizar los correctivos necesarios en la actuación de los Organismos de Respuesta frente a Emergencias o Desastres.

✓ **Áreas de riesgo y vulnerabilidad.**

No se legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en zonas calificadas como especiales por riesgo y vulnerabilidad, conforme los Riesgo de la ciudad de Vinces y de Vulnerabilidad Física Estructural de la Zona Urbana de Vinces.

En zonas declaradas de alto riesgo y vulnerabilidad a inundaciones, sismos, deslizamientos, afectaciones por procesos volcánicos y otras amenazas, se prohíbe cualquier tipo de construcción de viviendas e infraestructura esencial.

✓ **En suelos no urbanizables**, calificados y declarados como áreas de riesgo y vulnerabilidad no podrán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.

✓ **Topografía.**

Con el fin de evitar deslizamientos e inundaciones, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas de suelos calificados como urbanizables en zonas de incidencia de quebradas y ríos del cantón.

✓ **Respetar el curso de aguas y escorrentías.**

El que podrá modificarse ligeramente, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología y/o profesionales vinculados con la temática.

✓ **Todo talud vertical.**

Deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua.

✓ **Servidumbres.**

En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre aquellos, en zonas rurales de cuatros metros (4 m) mínimo de ancho, serán donados por propietarios de lotes de uso de aplicación.

SECCIÓN XI

DE LAS URBANIZACIONES.

Son urbanizaciones las habilitaciones de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura de servicios básicos, vías, áreas comunitarias y equipamientos.

a. El criterio técnico.

Aplica en fraccionamientos y urbanizaciones conforme a la definición plasmada en el COOTAD con fines urbanos, sea en área urbana o en las zonas rurales para crecimiento ciudadanos de viviendas, que estén adjuntos o ligados a los centros poblados de las: zona urbana, de los recintos y de las Parroquias rurales.

b. Aprobación mediante ordenanza.

El Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza toda urbanización que se realice dentro de las áreas urbanas del Cantón Vinces.

c. Trazado de lotes.

Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35%), salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.

d. Sistema vial para urbanización.

Contemplará un sistema vial de uso público integrado a los proyectos viales correspondientes; se sujetará a las disposiciones de la presente codificación, a las

normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras de GLP (gas licuado de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de zonas arqueológicas, de protección natural y ecológicas.

e. Transferencia de dominio a favor del GAD-Vinces.

Se debe transferir a favor del GAD-Vinces el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización y vías, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal.

f. Áreas verdes y Equipamiento.

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo y solo en las zonas urbanas, se entregará al GAD-Vinces el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales.

g. Prohibición de subdivisión.

Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del Cantón.

h. Informe Básico y procedimiento.

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica la siguiente documentación para su aprobación inicial, para posteriormente a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Catastro enviar al Concejo Municipal, para su análisis y aprobación.

i. Fajas de Protección.

Si el predio limita o está atravesado por un río, se mantendrá una franja de protección de 30 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera.

SECCIÓN XII

PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL.

Se denominan programas o proyectos habitacionales de beneficio social a aquellos inherentes a la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Utilización del Régimen de Propiedad Horizontal.

El GAD-Vinces propiciará la declaratoria de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal en los Programas de Vivienda de Beneficio Social e Interés Público, como mecanismo para el mejoramiento ambiental y aprovechamiento del espacio en las áreas urbanas del cantón.

a. Convenios.

El GAD-Vinces suscribirá convenios, con entidades públicas y/o privadas, que le permitan la aplicación de la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social. Sujetándose estrictamente a las ordenanzas municipales del GAD-Vinces.

b. Zonas para su desarrollo y ejecución.

El GAD-Vinces permitirá el desarrollo y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social y público; bajo costo de carácter progresivo en los predios que se ubiquen:

c. Certificado de factibilidad técnica.

Con este propósito las empresas de servicios extenderán previamente el certificado de factibilidad técnica. Si tales entidades determinan que no existe factibilidad técnica de provisión inmediata de servicios, son programas o proyectos de carácter progresivo, aquellos que cuenten con estudios técnicos completos y susceptibles de evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas al inicio de las obras,

d. Tipos Proyectos Progresivos.

La ejecución de Programas o Proyectos de carácter progresivo contemplan los siguientes tipos:

- **Programa o proyecto habitacional de carácter progresivo.**

Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización y construcción de viviendas unifamiliares o en edificios multifamiliares, por etapas claramente determinadas.

Permitirá la dotación de servicios y vivienda básicos de infraestructura a cargo del promotor quien programará la ejecución y desarrollo del resto de los niveles de urbanización en etapas posteriores.

- **Vivienda de carácter progresivo**

Se define como una estructura o solución habitacional básica, aquella diseñada de tal forma que inicie con una vivienda mínimo funcional y permita su futura ampliación o terminación sobre la base del diseño de una solución completa, definitiva, debidamente aprobada.

La vivienda básica se compone de una unidad sanitaria conformada por accesos, baño, cocina y dormitorio, con evacuación a una red domiciliaria, y acometida de servicios básicos, cuya envolvente lo constituyen techo y paredes exteriores, contenida en un área mínima edificada de cuarenta metros cuadrados (40 m²) y recomendable cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), e implantado obligatoriamente en un lote mínimo de setenta y dos metros cuadrados (72 m²).

Sujeción a las normas de uso del suelo en áreas de desarrollo urbano. - Los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta sección, se deberán ubicar en las zonas consolidadas y en las áreas en proceso de consolidación urbana al interior del o los perímetros urbanos aprobado por el Concejo Municipal.

e. Número de etapas y tiempo de ejecución.

Las urbanizaciones progresivas podrán ser construidas por etapas, el establecimiento del número de etapas a ejecutarse, será determinado por el promotor, sin embargo, el

proyecto deberá contemplar el diseño integral de la urbanización y vivienda en hasta cinco etapas.

SECCIÓN XIII

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Pueden declararse en régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo con el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

a. Sujeción a la normatividad técnica vigente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente ordenanza.

b. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios.

Las edificaciones que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad.
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con

las bajantes o con la red general de colectores del edificio.

- Las instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y afines serán centralizadas y soterradas. Cada unidad contará con su propio medidor de electrificación alimentado desde el tablero general.
- La normativa contra incendios se aplicará para edificios mayores a 4 pisos o en edificaciones que alberguen a más de 25 personas en un solo bloque (Reglamento de Prevención y Mitigación contra Incendios, Capítulo II, Art. 5).

c. Número máximo de unidades por grupo.

El número máximo de unidades en propiedad horizontal por grupo será:

| GRUPO | VIVIENDA | COMERCIO m2 | OFICINA m2 |
|-------|----------|----------------|------------|
| A | 1 a 10 | Hasta 20 | Hasta 40 |
| B | 11 a 20 | 21 a 40 | 41 a 80 |
| C | 21 a 40 | 41 a 80 | 81 a 180 |
| D | 41 a 70 | 81 a 140 | 181 a 280 |
| E | >71 | >141 | >281 |
| | | | |

Solo para usos combinados se considerarán como área los siguientes equivalentes:

- Vivienda 100 m2
- Comercio 50 m2
- Oficinas 25 m2

d. Clasificación de los espacios comunales.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

SECCIÓN XIV

INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO.

Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 15%, altura de edificación y densidad neta.

a. Incremento del COS y el CUS en edificaciones no destinadas a vivienda.

Cuando los usos de las edificaciones proyectadas no se destinen a vivienda se podrá incrementar el COS al cinco por ciento (5%) y el CUS se calculará multiplicando dicho COS por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros. En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá incrementar el COS en quince por ciento (15%) y el CUS será este porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, sin alterar la altura de edificación, ni los retiros.

b. Incentivo al CUS.

Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el CUS – Coeficiente de utilización del Suelo (10%) en la medida que su diseño evite el fraccionamiento del suelo en lotes o propicie la integración parcelaria, con las siguientes disposiciones:

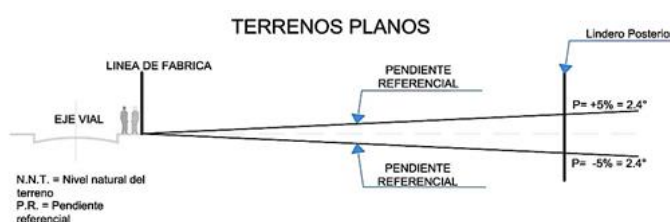
- Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo con lo establecido en la zonificación general;
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;

- El incremento del CUS significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón; y,
- Los incrementos posibles del CUS, estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto a través de esta medida, propicie en la liberación de suelo comunitario sobre el establecido en el artículo anterior y se sujetarán al siguiente cuadro:

| INCREMENTO DEL SUELO COMUNITARIO % | INCREMENTO DEL CUS % |
|---------------------------------------|----------------------|
| 0 a 10% | 10% |
| 11 a 20 | 25% |
| 21 a 30% | 35% |
| 31 o más% | 50% |

c. Intensificación del número de pisos.

En edificaciones que permitan mantener plantas libres y áreas de estacionamientos en subsuelos o primeras plantas de la edificación se compensará estos espacios en altura, determinando el área utilizada para estos fines comunitarios y compensándola en el área en número de pisos.



d. Intensificación del número de pisos en vías principales.

Los propietarios de predios, podrán solicitar el incremento en número de pisos, superior a la establecida en la zonificación de uso y ocupación de suelo cantonal.

La zonificación de los ejes viales, afectará a los predios que tengan su frente hacia los ejes viales principales y hasta un fondo de 80 metros medidos a partir del frente del lote de acuerdo al Plan de usos y ocupación.



Pendiente referencial en terrenos regulares.

En terrenos con frente a avenidas o vías principales, cuyo ancho sea mayor a 12 metros, y el tamaño del lote supere los 300 m² de área, la zonificación a aplicarse relacionado a la altura de edificación, será de 4 pisos, siempre y cuando se deje un retiro frontal mínimo de 5 metros o de acuerdo al sector.

e. Suelo Creado.

Se denomina “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en la zonificación contenida en la presente ordenanza.

Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos (máximo 2) adicionales a la zonificación permitida, los proyectos deberán cumplir:



Corte de pendiente referencial.

Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas comerciales y en lotes de más 300 m² con frente a vías expresas, colectoras y arteriales señaladas en la zonificación. Tomando en cuenta el plano de zonificación, no se permitirá el suelo creado en las zonas definidas como áreas históricas.

f. Suelo creado en edificaciones existentes.

Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

SECCIÓN XV

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura.

a. Generalidades. De Normas ecuatorianas de la construcción.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Ministerial número 0047 del 10 de enero de 2015, publicado en el Registro Oficial N°413, dispuso la aplicación obligatoria en todo el país de 10 capítulos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, NEC.

b. Normas ecuatorianas de la construcción.

Que se aplicaran en los permisos de construcción.

- NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
- NEC-SE-DS: Peligro sísmico y requisitos de diseño sismo resistente
- NEC-SE-RE: Riesgo sísmico, Evaluación, Rehabilitación de estructuras
- NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones
- NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
- NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
- NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural
- NEC-SE-MD: Estructuras de Madera

- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m.

Esta normativa representa para el Ecuador, un medio idóneo para mejorar la calidad de las edificaciones y sobre todo para proteger la vida de las personas. Su aplicación incidirá en el impulso al desarrollo tecnológico y en todas las edificaciones que se realicen están bajo estas normas a considerarse para construcciones de edificaciones antisísmicas.

C. NOMBRE DEL DOCUMENTO HABILITANTE:

- Actualización mediante Acuerdo Ministerial Nro. 0047.15 de diciembre de 2014
- MIDUVI, Registro Oficial, Año II, Nro. 413. 10 de enero de 2015.
- Esta información se usará para los planos a realizarse, y está prevista y aprobada nacional.

La Norma Ecuatoriana de la Construcción pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad y la seguridad de las edificaciones, persiguiendo a su vez, proteger al ciudadano y fomentar un desarrollo urbano sostenible, según la ordenanza todos los responsables de la edificaciones de vivienda deben realizar en base a este estudio las características necesarias para la protección de las edificaciones antisísmica, cada ciudadano es el responsable de ejecutarla y cumplir con los términos necesarios y exigentes para este desarrollo, que deben cumplir con del requerimiento para obtener permisos de construcción municipal.

D. AMENAZAS SÍSMICAS.

Para ubicación de infraestructura Industrial, Residencial y/o Comercial se debe considerar la Norma Ecuatoriana de la Construcción y realizar el correspondiente estudio de microzonificación sísmica y geotécnica en su territorio para poblaciones con más de 100.000 habitantes, según la información recomendada en el manual de la NEC, capítulo Carga Sísmica – Diseño Resistente, 2014.

Además, es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- No construir en cercanías de fallas activas (referirse al mapa de Fallas activas)

del Ecuador, Egüés, 2012)

- Evitar las construcciones al borde de cambios abruptos de pendiente.
- No construir en los bordes de valles encausados.
- Evitar las zonas de cambio de tipo de suelo.
- Evitar la construcción en suelos blandos poco consolidados debido a que son altamente susceptibles a la amplificación de las ondas sísmicas (referirse a la clasificación de perfiles de suelo NEC, 2015).
- No construir en las cercanías de cavidades subterráneas.
- Evitar la construcción en las proximidades de los acantilados.
- Evitar las arenas saturadas de agua y zonas inundables para la ubicación de edificaciones.
- Evitar la cercanía de muros de contención no antisísmicos.
- Evitar los terrenos sobrecargados de peso.

SECCIÓN XVI

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Normas para la prevención contra incendios. -Todo proyecto arquitectónico y urbano para uso público y edificios de más de cuatro departamentos, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos inherentes al tema de la Prevención contra Incendios, con su respectiva aprobación.

a. La seguridad

De las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los cuatro pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, y lo de riesgos, mientras que para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre.

b. Protección contra incendios.

Los requisitos a exigirse obedecerán a:

- Divisiones contra incendio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
- Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanquidad contra humo y fuego.
- Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general.
- Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.

Áreas de protección de la vegetación, espacios y elementos naturales, Art. 211. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

SECCIÓN XVII

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales, considerar también el plan de gestión de riesgos.

a. Áreas de protección ecológica.

Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano.

b. Áreas de valor paisajístico.

Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico y,

c. Elementos naturales.

Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

✓ ***Obligación de arborizar.***

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie del lote como mínimo.

✓ ***Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente.***

Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación.

✓ ***Vegetación en taludes.***

Todos los taludes que no requieren muros de hormigón o piedra deberán estar cubiertos por vegetación natural de tipo matorral o rastrera.

✓ ***Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones.***

Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (70 %) de vegetación de tipo huertos y áreas forestales que serán fomentadas por el GAD-Vinces a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, conjuntamente con la Dirección de Ambiente.

✓ ***Obligación de arborizar en urbanizaciones.***

El urbanizador deberá arborizar las áreas verdes de veredas y parterres de vías, con especies endémicas de la zona, y cumplirá igualmente con las especificaciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial, conjuntamente con la Dirección de Ambiente.

✓ ***Zonas verdes y equipamiento.***

Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes.

SECCIÓN XVIII

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN.

Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar:

- Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o patrimonial, deberán preservar los valores.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología.
- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc.

Áreas de protección de taludes.

En taludes que superen los 10 m de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,00 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- En taludes entre 45 y 60 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- En el caso que el talud sea mayor a 60 grados, perpendicular, o ángulo negativo, el área de protección será de 50,00 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. El área protección se constituye en el retiro de construcción.

- El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes, sin perjudicar los predios colindantes.
- Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,00 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Áreas de protección de quebradas.

En quebradas y/o esteros se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- En quebradas con pendientes mayores a 10 grados y menores a 60 grados, el área de protección será de 15 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 20 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- El borde superior de quebrada o talud será definido.
- El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas de vegetación protectora.
- Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan.
- Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

- En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.
- Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas.

Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.

Se someterá a lo dispuesto en el Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, que detalla “Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación.

Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

- a. En las zonas próximas a la desembocadura de los cursos de agua en el mar;
- b. En el entorno inmediato de los embalses; y,
- c. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hídricas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las normativas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, lagunas, embalses, será definido por la Dirección de Ambiente, Gestión de Riesgo, Avalúos y Catastros, conjuntamente con la máxima Autoridad de Demarcación Hidrográfica (SENAGUA).

De aguas subterráneas.

Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Ambiente.

Planificación preventiva.

Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos que sean avalados por instituciones académicas y la máxima autoridad competente.

El riesgo en la construcción.

Si el predio donde se vaya a edificar una vivienda se encontrará en zona de riesgos naturales de baja vulnerabilidad ante inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.; el propietario deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, zona de retiros de 12 m del río, retiros de 6 de esteros,

Construcciones sismo resistentes.

Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales cumplirán lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, diseño sismo resistente, y otras especificaciones técnicas relacionadas.

SECCIÓN XIX**DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

La Dirección de Ordenamiento Territorial, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor. Este permiso es aplicable a las construcciones nuevas realizadas sobre solares vacíos y aumentos en construcciones sometidas a las normas y especificaciones que están indicadas en esta ordenanza.

Permiso de construcción por obra mayor.

Este permiso es aplicable a las construcciones nuevas realizadas sobre solares vacíos y aumentos en construcciones sometidas a las normas y especificaciones que están indicadas en esta ordenanza.

Permiso de construcción por obra menor.

Para trabajos varios y/o intervenciones menores, y construcciones nuevas de hasta un máximo de 24 m.

Normativas mínimas de construcción.

El propietario está en la obligación de conservar el plano y el permiso de construcción, durante el período en que esta se realice.

Requisitos:

Para la ejecución de las obras indicadas en este capítulo los propietarios y otros profesionales autorizados a llevar el seguimiento de la obra, deberán sujetarse.

De la solicitud de trámites.

Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla correspondiente.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS.

Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, las unidades competentes del municipio

CONTROL DE CONSTRUCCIONES.

Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

a. Inspecciones.

Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas de la presente ordenanza y demás leyes afines.

b. Actas de Inspecciones.

Con el Permiso de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente. Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

Vigencia de planos aprobados.

Los planos presentados y aprobados por el GAD de Vinces y/o la entidad colaboradora, con el objeto de realizar construcciones, tendrán una vigencia de 1 año a partir de la fecha de su aprobación.

Aprobación de planos de equipamientos y especiales.

Todos los trámites de aprobación de planos de intervención y desarrollo de equipamientos de uso público y proyectos arquitectónicos especiales “edificaciones no residenciales”, tales como: comerciales, turismo, transporte, administración, gobierno, recreación, etc.

Modificaciones en planos aprobados durante la construcción.

Si durante la construcción de un edificio se desee hacer cambios sustanciales, con relación a los planos aprobados

USO DE EQUIPAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO.

| USO | TIPOLOGÍAS | SÍ MB. | ACTIVIDADES |
|-----------------------|------------|--------|---|
| EDUCACIÓN | Sectorial | EES | Nivel básico, secundario y técnico. |
| SALUD | Sectorial | ESS | Sub centro de salud. |
| BIENESTAR SOCIAL | Sectorial | EBSS | Guarderías, casas cuna. |
| | Ciudad | EBSC | Albergues de asistencia social. |
| ECREATIVO Y DEPORTIVO | Sectorial | EDS | Estadio, parque infantil, cancha deportiva. |
| | Ciudad | EDC | Complejo deportivo. |
| | Región | EDR | Área de camping, autódromo. |
| RELIGIOSO | Sectorial | ERS | Capillas. |
| SEGURIDAD | Sectorial | EGS | Unidades de policía comunitaria, guardabosques. |
| | Región | EGR | Aduana. |
| SERVICIOS FUNERARIOS | Ciudad | EFC1 | Funerarias. |
| | | EFC2 | Cementerios. |
| TRANSPORTE | Ciudad | ETC | Estaciones de taxis, paradas de buses, parqueaderos motorizados y no motorizados. |
| INFRAESTRUCTURA | Ciudad | EIC | Planta potabilizadora (EP EMAPA-I), planta de tratamiento de |

| | | | |
|---------|--------|-----|---|
| | | | residuos líquidos. |
| CULTURA | Ciudad | ECC | Museos, centros de interpretación, miradores. |

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE USO DE RECURSOS NATURALES.

Los proyectos o actividades de uso agropecuario, transporte pluvial y piscícola deberán solicitar los permisos necesarios a la Dirección de Gestión Ambiental del GAD-Vinces y el MAGAP,

USO DE RECURSOS NATURALES:

| TIPOLOGÍAS | SÍMB. | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|------------|-------|---|--|
| Agrícola y | AP-01 | A0150, A011, A012, A013, A0119 | Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición. |
| Agrícola y | AP-02 | A011, A012, H5210 | Producción agrícola: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales |
| Pecuario | AP-03 | H5210, A0146, A0141, A0142, A0143, A0144, A0145 | Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios |
| | AP04 | A0161, A0162, A0163, A0164 | Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales |
| Forestal | FR-01 | A021, A022, A023, A024 | Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles |
| | FR-02 | A0130 | Viveros forestales, forestación y reforestación |
| | | A0312, A0322, A011, A015, A0130 | Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales. |

| | | | |
|------------------------|-------|--------------|---|
| | FR-03 | | |
| Piscícola | PS-01 | A0312, A0322 | Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas |
| | PS-02 | R9319.06 | Pesca exclusivamente deportiva. Explotación de áridos |
| Explotación de áridos | EA | B08 | Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras). |
| Explotación de metales | EM | B07, B09 | Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías. |

CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

| TIPOLOGIA | SIMB | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|--|------------|---|--|
| Santuario de vida | AC1 | M7120, M7490, R9103, R9319.0 | Científicos, Investigaciones Ambiental |
| Áreas de protección Humedales (Laguna) | PE1 | M7120, M7490 R9103, R9319.0, R9329.0, N8130 | Unidad de control y vigilancia ambiental, recreativo (Parques Infantiles, Muelle para embarcaciones) |
| Corredor eco turístico | PE2 | M7120, M7490, N8130, R9103.0, A012, A013. | Unidad de vigilancia científica, recreativa, turística y ecología, investigación de flora, fauna, educación ambiental, corredores naturales, áreas recreativas |

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMERCIAL.

Todos los predios donde se implemente comercio o se encuentre implementado algún tipo de comercio en sus diferentes categorías dentro del límite determinado como área de desarrollo turístico, mantendrá las construcciones existentes y se adecuará a los proyectos que se desarrollen con fines de mejora en el área turística, respetando los retiros de construcción y franjas de protección existentes.

CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

| TIPOLOGIA | SIMB | CLASIFICADOR CIU | ACTIVIDADES |
|----------------|-----------|------------------|--|
| <i>Barrial</i> | <i>CB</i> | <i>G4641</i> | <i>Venta al por mayor de textiles, venta al por mayor de prendas de vestir y calzado.</i> |
| | | <i>G4620</i> | <i>Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y animales vivos</i> |
| | | <i>G4630</i> | <i>Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias, venta al por mayor de productos lácteos, huevo, grasas y aceite comestibles, venta al por mayor de carnes, productos cárnicos y de la pesca. venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco</i> |
| | | <i>G4711</i> | <i>venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco</i> |
| | | <i>G4649</i> | <i>venta al por mayor de otros enseres domésticos, venta al por mayor de productos farmacéutico y materiales médicos.</i> |
| | | <i>G4663</i> | <i>venta al por mayor de materiales para la construcción, artículos de ferretería, equipo, materiales de fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción.</i> |

SECCIÓN XX
PARQUES INDUSTRIALES, LOGISTICOS, BODEGAS.

La presente Ordenanza establece las normas y criterios generales a aplicar por empresas e industrias que se instalen en las denominadas zonas industriales, parques industriales y parques logísticos del Cantón Vinces, sean estos por gestión pública, privada o mixta.

ZONA INDUSTRIAL.

Son los espacios determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, a través de la planificación del territorio en el Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial, con la finalidad de que se instalen establecimientos industriales de manera particular e independiente pudiendo ser también bajo la figura de parque industrial.

PARQUE INDUSTRIAL.

Toda extensión de terreno urbanizado y subdividido bajo un plan general que incluya una ubicación y trazado que defina su uso por una comunidad de establecimientos industriales, previendo una trama vial y zonas destinadas a la localización industrial, servicios, áreas verdes y espacios libres de uso común.

SERVICIOS PÚBLICOS.

Las actividades de prestación, realizadas directamente por el sector público o indirectamente por éste, por intermedio de concesionarios, entes privados o de economía mixta, efectuadas en forma regular, general, uniforme, tendientes a satisfacer necesidades colectivas del parque o zona.

SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS COMÚN.

Las actividades de prestación realizadas por el sector privado, efectuadas en forma regular y continua, tendientes a satisfacer intereses comunales en el parque o zona.

- Servicio de comedor y alimentos
- Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina.
- Servicios bancarios.
- Servicios de logísticos a la carga y el transporte.
- Servicios y aulas de capacitación.
- Servicios administrativos del parque.
- Servicio de guardianía.

PARQUE LOGISTICO.

Toda extensión de terreno urbanizado y subdividido bajo un plan general que incluya una ubicación y trazado que defina su uso por una comunidad de establecimientos

destinados a bodegas, almacén, acopio, ensamble, maquila y envasado, zona extra portuaria y de servicios a la carga, previendo una trama vial y zonas destinadas a la localización industrial, servicios, áreas verdes y espacios libres de uso común.

Condiciones urbanísticas.

Las zonas industriales y logísticas deberán promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios, y garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una locación productiva, eficiente y sustentable.

Condiciones específicas.

Toda zona industrial, parque industrial, Parque logístico de servicios a la carga deberá contar con un trazado vial y amanzanamiento definitivo, al cual se ajustará a los estructurantes viales establecidos dentro del Cantón Vinces.

El trazado dentro de los parques industriales deberá tener o proveer como mínimo:

- a. La localización de establecimientos industriales debidamente parcelada en terrenos de entre 2.000 y 5.000m² de superficie.
- b. La localización de construcciones e instalaciones para servicios públicos;
- c. La localización de construcciones e instalaciones para servicios privados de interés común;
- d. Espacios verdes de uso público (según COOTAD vigente) y estacionamientos (según norma INEN o del MTOP vigente);
- e. La trama vial y su conexión o conexiones exteriores; y
- f. Espacios destinados a plantas de tratamiento de aguas servidas, residuos

sólidos, industriales y peligrosos.

En parques industriales, las zonas destinadas a la localización de construcciones e instalaciones para servicios públicos y/o privados de interés común (ACM), deberán representar entre el 2% (dos por ciento) y el 5% (cinco por ciento) de la superficie del parque parcelada para localización de establecimientos industriales. Siempre que el porcentaje se encuentre por debajo del 5,00%, la diferencia entre el porcentaje escogido por el promotor (siempre superior al 2,00%) y el 5,00%, deberá compensarse económicamente al GAD Vinces, respecto al costo del avalúo comercial por metro cuadrado del terreno.

En las Zonas Industriales el COS (coeficiente de ocupación de suelo) de los lotes será máximo del 65% con relación a la superficie total de la parcela, con un CUS (coeficiente de uso de suelo) máximo según la siguiente tabla:

| | |
|--|------|
| Impactos Mínimos o No Significativos (ID1) | 130% |
| Impactos Bajos (02) | 110% |
| Impactos Medios (1D3) | 100% |
| Impactos Altos (1D4) | 80% |

El 35% restante deberá destinarse efectivamente a espacios verdes, preferentemente con vegetación que maximice la aceptación de CO₂ y vías externas de seguridad o parques propios de cada parcela o lote.

| | |
|-----------------------------|------|
| Corredores Comerciales | 195% |
| Servicios para la industria | 130% |

Dentro de los Parques Industriales, las zonas destinadas a espacios verdes y en la trama vial, tendrá la competencia de su mantenimiento el ente administrador del parque, siendo el promotor responsable de dicha actividad hasta la venta de la totalidad de los

lotes, luego de lo cual este mantenimiento y cumplimiento de las normas de esta ordenanza pasará a ser responsabilidad de los copropietarios

a. El COS (coeficiente de ocupación de suelo) será máximo del 70% con relación a la superficie total de la parcela, con un CUS

(Coeficiente de uso de suelo) máximo según la siguiente tabla:

| | |
|--|------|
| Impactos Mínimos o No Significativos (ID1) | 140% |
| Impactos Bajos (ID2) | 120% |
| Impactos Medios (ID3) | 100% |
| Impactos Altos (ID4) | 80% |

Las construcciones e instalaciones a realizarse en las parcelas o lotes de las Zonas Industriales y Parques Industriales deberán efectuarse atendiendo a las exigencias contenidas en la Ordenanza, Reglamento del Parque Industrial aprobado por el municipio, así como las NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCION (NEC).

Todas las dimensiones determinadas en los artículos precedentes se recogen en el cuadro que se detalla a continuación y que son de estricta aplicabilidad para la construcción del proyecto.

| DIMENSIONES DE LOS LOTES | | |
|--|----------|-----------------|
| FRENTE | FONDO | SUPERFICIE |
| Mínimo 50 metros | ---- | Mínimo 3.000 m2 |
| Estos mínimos no aplican para terrenos que tengan forma irregular, más estos deben cumplir los 3.000 m2 mínimos, con una tolerancia de hasta el 10% en el frente, mas no en el área. | | |
| RETIROS DE LOTES INDUSTRIALES | | |
| FRENTE | FONDO | LATERALES |
| 10 metros | 6 metros | 6 metros |
| RETIROS DE LOTES DENTRO DE PARQUES INDUSTRIALES | | |

| FRENTE | FONDO | LATERALES |
|--|---------------------|------------------------------------|
| 6 metros | 6 metros | 6 metros |
| Los retiros de los lotes ubicados hacia linderos perimetrales de los Parques Industriales serán de 10 m. | | |
| Los retiros deberán estar provistos de franjas de áreas verdes consideradas como primera área de amortiguamiento propio para cada lote e independiente del área verde del Parque, a las cuales se pueden encontrar conectadas. En los retiros podrán ser implementadas vías o andenes sin que esto perjudique o exima la implementación de franjas verdes de amortiguamiento. | | |
| En los retiros frontales podrán ejecutarse casetas de reducidas dimensiones destinados a dependencias de porterías, que no podrán exceder como superficie máxima 30 m ² cubiertos, y andenes con o sin cobertizo para estacionamiento de automóviles. Dentro de los parques industriales, estas serán de 9 m ² . | | |
| CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS | | |
| Sección mínima de derecho de vía calles principales | | 20 metros |
| Sección mínima de derecho de vía calles secundarias o colectoras | | 15 metros |
| COS MAXIMO DE LOTES | | |
| Dentro de las Zonas Industriales: 65% Dentro de los Parques Industriales: 70% | | |
| CUS Máximo DE LOTES EN. ZONAS INDUSTRIALES | | |
| Impactos Mínimos o No Significativos (1D1) | | 130% |
| Impactos Bajos (1D2) | | 110% |
| Impactos Medios (ID3) | | 100% |
| Impactos Altos (ID4) 80% | | 80% |
| Corredores Comerciales | | 195% |
| Servicios para la industria | | 130% |
| CUS MAXIMO DE LOTES EN PARQUES INDUSTRIALES | | |
| PORCENTAJE | DE OCUPACIÓN | DE LOS PROYECTOS DE PARQUES |
| INDUSTRIALES EN IMPLANTACION SEGUN | | |
| Área Espacios Verdes | | 15% |
| Área Servicios públicos o privados de interés común | | 5% |
| Área Trama Vial, estacionamientos, tratamiento y comunicaciones | | 15% |
| Área de lotes industriales/comerciales | | 65% |
| ALTURA DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES | | |
| Edificaciones administrativas de máximo 9.00m, incluidas cumbresas | | |
| Naves Industriales de 16.00 m., cualquier otra altura por sobre la base establecida deberá ser debidamente justificada y presentada al comité técnico evaluador para su aprobación. | | |

En **parques logísticos**, bodegas, almacenes y las zonas destinadas a trama vial, parqueos de uso público, plantas de tratamiento y telecomunicaciones, deberán representar como mínimo el 15% (QUINCE) de la superficie del parque parcelado para localización de establecimientos industriales. Considerando zona de parqueos de visitantes. La trama vial, deberá considerar estar diseñada con calles principales y secundarias o colectoras que tendrán un ancho no menor de 20 y 15 metros respectivamente, con parterre central.

| DIMENSIONES MINIMAS DE LOS LOTES DENTRO DEL PARQUE | | |
|--|-------|--------------------|
| LOGISTICO | | |
| FRENTE | FONDO | SUPERFICIE |
| 18 metros | | 600 m ² |
| RETIROS PERIMETRALES DEL PARQUE LOGISTICO | | |
| FRENTE | FONDO | LATERALES |
| 10m. | 10m. | 10m. |
| RETIROS LOTES DEL PARQUE LOGISTICO | | |
| FRENTE | FONDO | LATERALES |
| 3m. | 3m. | 3m. |
| Los retiros deberán estar provistos de franjas de áreas verdes consideradas como primera área de amortiguamiento del parque logístico, a las cuales se pueden encontrar conectadas las demás áreas del complejo. Los retiros pueden ser utilizados como vías o Para áreas verdes. | | |
| Exceptuando edificio de reducidas dimensiones destinados a dependencias de porterías, que no podrán exceder como superficie máxima 30 m ² cubiertos, y andenes con o sin cobertizo para estacionamiento de automóviles. | | |
| CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS | | |
| Ancho mínimo calles principales | | 20 metros |
| o calles secundarias o colectoras | | 15 metros |
| COS MAXIMO | | |
| Dentro de los Parques Logísticos: 70% | | |

| CUS MAXIMO | |
|--|------|
| Impactos Mínimos o No Significativos (ID1) | 140% |
| Impactos Bajos (1D2) | 105% |

| | |
|---|------|
| Corredores Comerciales | 210% |
| Servicios Complementarios | 140% |
| PORCENTAJE DE OCUPACION MINIMA DE LOS PARQUES LOGISTICOS | |
| Área Espacios Verdes | 10% |
| Área Servicios Públicos/comercial/Privados Comunes | 5% |
| Área Trama Vial, estacionamientos, tratamiento y telecomunicaciones | 15% |
| Área destina a lotes | 70% |
| ALTURA DE CONSTRUCCIONES LOGISTICAS | |
| Edificaciones administrativas de máximo 9.00m., incluidas cumbreras | |
| Naves Industriales de 16m., cualquier otra altura por sobre la base establecida deberá ser debidamente justificada y presentada al comité técnico evaluador para su aprobación. | |

Usos no permitidos.

Para efecto del mejor funcionamiento del proyecto, se incluyen además de las que no fueran consideradas en el ANEXO #2 y consideradas como prohibidas las siguientes asignaciones dentro de los Parques Logísticos, aun cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio:

- Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos; y
- Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Medidas de mitigación de impacto de tráfico.

Se deberán considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo interno, con la incorporación de elementos reglamentarios de

señalización horizontal y vertical, que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones con accesibilidad universal de aceras.

La trama vial se proyectará para circulación, estacionamiento, y andenes de maniobras, conforme a las normas vigentes sobre esta materia, y a las que se establezcan en el Reglamento General del Parque, así como la normativa existente (MTOP).

Inspecciones previas.

La Dirección de Obras Públicas realizará inspecciones de las redes eléctricas y/o telefónicas y Servicios comunitarios y espacios público, bajo la Dirección de Ambiente inspeccionará las redes de APP, AASS y/o AALL antes de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos y de aceras.

SECCIÓN XXI

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD.

Una vivienda y/o edificio debe ser fija (en lo estructural, sismo resistente, riegos) y habitable, se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas incluidas en esta ordenanza y el respaldo en la Constitución de la República del Ecuador de los Art. 340, 375 y de la Ley del COOTAD en los Art. 4, 31, 54, 84, 147 etc.

El Permiso de Habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Ordenamiento territorial, para que una construcción entre en servicio.

CERTIFICACION DE HABITABILIDAD.

Una vivienda y/o edificio debe ser fija (en lo estructural, sismo resistente, riegos) y habitable, se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas incluidas en esta ordenanza y el respaldo en

la Constitución de la República del Ecuador de los Art. 340, 375 y de la Ley del COOTAD en los Art. 4, 31, 54, 84, 147 etc.

SECCIÓN XXII

DE LAS GARANTÍAS

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

Monto de la garantía.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido sobre la base del costo total de las obras, calculado de acuerdo con el Cuadro de Valoración de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos aprobada por el concejo municipal del GAD- Vinces.

Supervisión (Fiscalización) de obras y garantía de urbanizaciones.

La supervisión de las obras de urbanización será realizada por la Dirección de Obras Públicas o por quien ésta contrate para tal objeto y por las Empresas de servicios.

Garantía para la ejecución de obras por etapas.

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD-Vinces primera, especial y preferente hipoteca o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse

SECCIÓN XXIII

SANCIONES

Las sanciones serán impuestas, según el caso al propietario o al representante legal del inmueble. A los técnicos que aprueben y resultaren responsables de las infracciones, y al no motivar los informes con la respectiva norma jurídica a aplicarse.

De las infracciones y sanciones.

Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- a. Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa igual al valor total del terreno:
- b. Sanciones por construcción sin permiso ni planos aprobados o Aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación.
- c. **Sanciones por alteración de proyecto:** La cuantía de las multas por alteración de proyecto zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos.
- d. **Sanciones por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros:** La cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros zonificación.
- e. Sanciones por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso.
- f. **Sanciones por no ser considerada habitable.** El cronograma de inspecciones existente entre el delegado por el director de la DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y con el propietario y/o el responsable técnico de acuerdo al cronograma de la obra presentado y aprobada,

SECCIÓN XXIV

DISPOSICIÓN DE RESIDUOS**ESCOMBRERAS.**

La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán definidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Ambiente y Seguridad Ciudadana, tomando en cuenta los factores técnicos como son la gestión ambiental, tiempos de desplazamiento; para lo cual se deberá definir espacios tanto para el área urbana, como para el área rural.

VERTEDEROS DE RESIDUOS URBANOS.

La ubicación de los espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios del cantón, serán definidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección Ambiente y Seguridad Ciudadana; no se considerarán predios ubicados en zonas con alta vulnerabilidad ante amenazas naturales como predios con alta vocación agrícola o de protección ecológica.

CEMENTERIOS.

La ubicación de estos espacios le corresponde a la Dirección de Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Ambiente y Seguridad Ciudadana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - La Dirección de Gestión del Territorio coordinará con los GAD Parroquiales para que en un plazo no mayor a 180 días procedan a efectuar la actualización de las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo de las parroquias rurales del cantón Vinces, éstas serán actualizadas cada que el presente cuerpo normativo se actualice obligatoriamente al inicio de la gestión municipal.

ANEXOS

- ❖ **PLANOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VINCES. (PUGS).**

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial (Ing. Malve León)

- ❖ **MATRICES DE LOS TRATAMIENTOS QUE SE APLICAN A LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) URBANOS Y RURALES**