



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

ORDENANZA QUE REGULA LA LOTIZACIÓN DEL LOTE DENOMINADO “EL POTRERO” UBICADO EN LA PARROQUIA ACHUPALLAS, CANTÓN ALAUSÍ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas: el “*derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”; y a su vez, en el Art. 264 numerales 1 y 2 ibidem, se establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Bactinag es una comunidad ubicada en la parroquia Achupallas, cantón Alausí, provincia de Chimborazo.

El 27 de noviembre de 2014, se produjo un deslizamiento de tierra de grandes proporciones en la comunidad Bactinag, afectando de esta forma la propiedad de las familias que allí habitaban.

Con fecha 12 de diciembre del 2014 el Alcalde del cantón Alausí de ese entonces mediante Resolución Administrativa, resolvió: Declarar en situación de emergencia el área de influencia ubicada en la comunidad de Bactinag y los sectores aledaños San Antonio y Pacha de la parroquia Achupallas, cantón Alausí, provincia de Chimborazo.

Mediante oficio N. SGR-CZ3GR-2015-0031-0, de fecha 19 de enero del 2015 el Mgs. Pablo Morillo Robles, Coordinador Zonal 3 de gestión de riesgos, remitió al Gobierno Municipal de Alausí el informe técnico de inspección a los sitios previstos por la comunidad de Bactinag para su reasentamiento en la parroquia Achupallas, y sugirió que sea un lote con vías de acceso y con servicios básicos como agua entubada, agua de riego, alcantarillado y energía eléctrica.

Mediante resolución administrativa de fecha 22 de abril de 2015 se declara de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación por situación de emergencia para que se destine al reasentamiento de los pobladores de la comunidad de Bactinag del lote denominado el “Potrero” de clave catastral #06190946330000, ubicado en la parroquia de Achupallas, perteneciente al señor Vicente Quizhpi Camas.

Con fecha 12 de febrero de 2020 se celebró la escritura de compraventa por expropiación, otorga por: Tannya Sandra Quizhpi Camas en calidad de mandataria de Vicente Quizhpi





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Camas y María Gertrudis Camas Sayago a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, legalmente representado por el alcalde de la época.

En Sesión Ordinaria de Concejo celebrada el 21 de noviembre de 2023 se resolvió aprobar la Subdivisión de más de 10 lotes en el área urbana del predio denominado “El Potrero” ubicada en la parroquia Achupallas, Cantón Alausí.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a regular el reasentamiento de los damnificados por el deslizamiento de tierra ocurrido el pasado 27 de noviembre de 2014 en la comunidad Bactinag, parroquia Achupallas, Cantón Alausí, a fin de garantizar el ejercicio de su derecho a un hábitat seguro y saludable.

CONSIDERANDOS

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 264 número 2 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que dentro de sus competencias exclusivas corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, estipula que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 60 letras b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: le corresponde al señor alcalde ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización preceptúa que: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”;

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

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: “Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio (...);

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

Que, el artículo 4 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo establece: Glosario. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: número 16. “Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

Que, la Ordenanza que contiene la actualización del plan de uso y gestión del suelo, regulación de los procesos administrativos de habilitación de la edificación, control del suelo; de las normas de arquitectura y construcción; gestión de riesgos; manejo y gestión del uso público y régimen sancionatorio, establece:

ARTÍCULO 201.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. –Las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas: 11.2. De 31 hasta 50 lotes se exigirá el 25% del área útil

ARTÍCULO 203.- De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. [...]

ARTÍCULO 206.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. – El Concejo Aprobará mediante Resolución toda subdivisión de





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

más de diez que se realice dentro del área de extensión urbana y suelo urbano, previo Informe Favorable de la Unidad De Control Urbano Y Rural y Legal en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS

ARTÍCULO 219.- Excepción a la superficie y frente mínimo de predios. - En suelo urbano o rural se resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad en los siguientes casos y condiciones: a) Para proyectos planificados por cualquier entidad del sector público: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo. b) Para proyectos planificados por cualquier organización social: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo, con los documentos habilitantes de la organización (Acta de conformación, Nombramiento de la Directiva, RUC, Acta de la asamblea general, entre otros). c) Para beneficiarios de programas de vivienda del Gobierno Central: el lote mínimo será de 100m² y el frente mínimo de 8m, el peticionario deberá presentar un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente. d) Fraccionamientos de predios que, por efecto de desmembraciones, apertura de vías intervenidas por el GADMCA en zona urbana, apertura de vías intervenidas por de GADPCH y MTOP en zonas rurales y otros que se fraccionaron de hecho.

Que, Mediante MEMORANDO #71473 (M:DP-UPA-2023-0136) por parte de la Unidad de Patrimonio del GADMCA en el cual se detalla sobre el RECONOCIMIENTO DEL SITIO “EL POTRERO” PARROQUIA ACHUPALLAS EN EL ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO DEL QHAPAQ ÑAN - SISTEMA VIAL ANDINO, ECUADOR. De la misma forma solicito atentamente que se considere la delimitación de un polígono de protección Zona 1 para el camino identificado en el lindero sur del sitio "El Potrero" como se indica en las conclusiones y recomendaciones del mencionado informe.

Que, Mediante MEMORANDO #73633 (M:DPL-UP-2023-0470) por parte de la Unid. De Proyectos del GADMCA se pone en conocimiento el MEMORANDO Nro. ALAUSI-DPL-UP-2023-0465-M, de fecha 07 de noviembre de 2023, suscrito por el Ing. Cristhian Duran, en el cual adjunta la planimetría de "Lotización del predio El Potrero" de la comunidad Bactinag perteneciente a la Parroquia Achupallas, para continuar con el proceso correspondiente.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, Mediante MEMORANDO #73291 (M:DP-POT-2023-1973) por parte de la Dirección de Planificación del GADMCA en el cual en conocimiento al MEMORANDO Nro. ALAUSI-DPL-UP-2023-0465-M, de fecha 07 de Noviembre de 2023, suscrito por el Ing. Cristhian Duran, en el cual adjunta la planimetría de "Lotización del predio El Potrero" de la comunidad Bactinag perteneciente a la Parroquia Achupallas, y solicita de la manera más comedida actualizar el catastro en función de la propuesta de lotización Predio El potrero de la Comunidad Bactinag en referencia a la información alfanumérica y grafica; que posteriormente se legalizará con la respectiva resolución.

Que, Mediante MEMORANDO #73573 (M: DDC-USC-2023-0281) por parte de la Unidad de Riesgos del GADMCA se adjunta el informe preliminar de Riesgos solicitado para los fines pertinentes. En donde se recomienda que: 1. Realizar una visita técnica al sector para evaluar de mejor manera el riesgo a inundaciones identificado mediante la cartografía proporcionada por la SGR. 2. Se recomienda implementar obras de mitigación de acuerdo a recomendaciones de estudios posteriores que se realicen en el sector. Con la finalidad de evaluar la viabilidad técnica a implementación de infraestructura en el sitio debido al alto riesgo a inundaciones, de esta manera se garantizará la seguridad y reducción de la vulnerabilidad de la zona. 3. Previo a la construcción de cualquier infraestructura tomar en cuenta el riesgo a inundación presente en la zona y la venida del fenómeno de ENOS con el fin de precautelar la obra y prevenir futuras afectaciones relacionadas a la época invernal.

Que, Mediante MEMORANDO #73606 (M: DDC-UAM-2023-0565) por parte de la unidad de Ambiente del GADMCA se emite el documento respectivo del CERTIFICADO DE NO AFECTACIÓN.

Que, Mediante INFORME DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO por parte del Ing. Fausto Barragán Campos JEFE DE LA UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO se emite la viabilidad para el desarrollo de las diferentes infraestructuras.

Que, Mediante MEMORANDO #73602 (M: DP-UAC-2023-0527) por parte de la Unid. De Avalúos y Catastros se emite las claves catastrales de los diferentes predios que componen el anteproyecto de Bactinag.

Que, Mediante Certificado S/N por parte del Cuerpo de Bomberos del Cantón Alausí en el cual se emite el CERTIFICADO DE APROBACION DE PLANOS en el que garantice las condiciones de seguridad y prevención contra incendios.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, Según normativa vigente **Ordenanza que contiene la actualización del plan de uso y gestión del suelo, regulación de los procesos administrativos de habilitación de la edificación, control del suelo; de las normas de arquitectura y construcción; gestión de riesgos; manejo y gestión del uso público y régimen sancionatorio,** se establece lo siguiente:

Artículo 203.- de la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. - El solicitante, deberá presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Certificado de No adeudar al GADMCA;
3. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)
4. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(Poder Especial);
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
7. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
8. Plano topográfico del predio en escala 1:1000 en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.; el archivo debe estar georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM Zona 17S, formato dwg, versión 2010, indicando los puntos los vértices de la red geodésica Cantonal que fueron utilizados en la georreferenciación y el polígono del predio en poli línea;
9. Informe Factibilidad Municipal de Agua Potable, que establezca la posibilidad de dotación de servicio, y la densidad máxima que puede ser atendida en la zona. En el caso de dotación de servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

10. Informe factibilidad Municipal del alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento;

11. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;

12. Certificado del Cuerpo de Bomberos en el que garantice las condiciones de seguridad y prevención contra incendios;

13. Certificado de Riesgos;

14. Planos (en físico y en digital en extensión CAD dwg, versión 2010 georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,

15. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir.

15.1. Ubicación a escala;

15.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;

15.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

15.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;

15.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

15.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

15.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

15.8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y, 15.9. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto. Se presentará 6 juegos originales y el archivo digital en formato CAD del anteproyecto a escala 1.1000

ARTÍCULO 205.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. – El solicitante deberá presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Certificado de gravámenes actualizado;
3. Informe de anteproyecto urbanístico
4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
5. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto;
6. Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
7. Los Planos (en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciados, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto; en cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario;
8. Garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

9. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

9.1. Ubicación a escala;

9.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;

9.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

9.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;

9.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

9.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

9.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

9.8. Plano de detalle de diseño del área comunal;

9.9. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,

9.10. Cronograma valorado de obras de urbanización y memoria técnica justificativa.

Se presentará seis copias del proyecto de urbanización escala 1:1000 a 1:1500.

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República; artículos 7, 54 letra c), 55 letra b) y 60 letra b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí:





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE REGULA EL REASENTAMIENTO DE LA COMUNIDAD BACTINAG DEL CANTÓN ALAUSÍ.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Descripción. - El inmueble que comprende la zona de estudio tiene una superficie de 11.063,02 m²; y, según el levantamiento planimétrico e INFORME TECNICO No. 019-DIRECTA-CUR-GADMCA-2023 tiene una superficie 11.917.67 m², ubicado en Achupallas, limitado por los siguientes linderos, dimensiones y coordenadas:

EN ESCRITURA (LINDEROS ANTERIORES)

UBICACIÓN	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	182.76 m	Vicente Quizhpi y conyugue
SUR	236.20 m	Camino Público
ESTE	187.48 m	Camino Público vía a la comunidad Azuay
OESTE	276.40 m	Río Cadrul y camino Publico

DATOS EN PLANIMETRÍA (LINDEROS ACTUALES)

UBICACIÓN	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	202,71 m	Vicente Quizhpi y conyugue
SUR	235.29 m	Camino publico
ESTE	74,84 m	Camino publico vía Azuay
OESTE	60.10 m	Río Cadrul y camino público

CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	ESTE	NORTE	VERTICE	ESTE	NORTE
P1	747.797,015	9747197,048	P21	747.929,908	9747083,46
P2	747.810,118	9747195,216	P22	747.909,480	9747080,01
P3	747.848,847	9747190,118	P23	747.902,686	9747078,85
P4	747.879,651	9747179,483	P24	747.898,120	9747080,72
P5	747.919,959	9747165,857	P25	747.897,446	9747090,88





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

P6	747.948,356	9747156,337	P26	747.905,864	9747102,62
P7	747.965,287	9747150,595	P27	747.902,414	9747119,95
P8	747.968,108	9747149,601	P28	747.882,422	9747132,48
P9	747.974,531	9747150,445	P29	747.867,117	9747139,18
P10	747.992,507	9747150,223	P30	747.851,597	9747147,14
P11	747.993,406	9747139,595	P31	747.841,428	9747153,44
P12	747.994,312	9747131,439	P32	747.829,646	9747152,43
P13	747.993,643	9747121,073	P33	747.820,853	9747146,98
P14	747.993,027	9747115,05	P34	747.815,486	9747146,59
P15	747.990,952	9747104,422	P35	747.810,657	9747146,68
P16	747.983,755	9747076,65	P36	747.808,337	9747147,19
P17	747.966,767	9747074,253	P37	747.802,338	9747156,46
P18	747.958,847	9747073,309	P38	747.795,168	9747169
P19	747.954,928	9747073,654	P39	747.785,679	9747177,46
P20	747.944,880	9747078,475	P40	747.791,100	9747186,51

Artículo 2.- DE LA SUBDIVISIÓN. - La subdivisión se realizará conforme a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en ese sentido la subdivisión corresponde a 38 (Treinta y ocho) lotes y con sujeción estricta al informe que contiene la memoria técnica y los planos adjuntos.

Artículo 3.- DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. - Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a través del presupuesto participativo destinado para la comunidad y conforme a la priorización de necesidades, por cuenta de los beneficiarios finales o por convenio entre los beneficiarios y el GADMCA.

CAPÍTULO II

DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES PARA EL REASENTAMIENTO BATICNAG

Artículo 4.- DE LA PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN. - Los lotes de la Urbanización no podrán ser subdivididos. Esta condición constará textualmente en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo y será obligación de los Notarios y Registrador de la Propiedad verificar su cumplimiento.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

No podrá ser cambiado el permiso de uso del suelo, ni la tipología de la vivienda con los que fue aprobado el Proyecto Definitivo.

Artículo 5.- DEL APROVECHAMIENTO DE SUELO. - El aprovechamiento de suelo para la zona queda establecido de la siguiente manera:

Lote mínimo	Edif. Básica (Pisos)	Edif. Máxima (Pisos)	Implantación	Frente mínimo	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	COS PB.(%)	COS Total(%)
170 m ²	2	NA	Continua	8 m	3 m	0 m	3 m	54%	108%

Artículo 6.- DEL USO DEL SUELO. - El uso de suelo para la zona queda establecido de la siguiente manera:

Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Suelo Urbano no Consolidado de Protección arqueologica	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Artículo 7.- DE LA ZONA DE PROTECCIÓN. - Se establece una zonificación (Zona 1) de un polígono que contempla 3 metros de distancia desde la base del elemento muro del lindero Sur, con restricción máxima a las actividades antrópicas, para dar paso a





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

posteriores trabajos de investigación arqueológica y, en general, de índole científica que no implique la destrucción, deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio.

Artículo 8.- DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA. - Se podrá realizar el desarrollo controlado de construcciones livianas, de hasta dos pisos de altura, con sistemas constructivos tradicionales, obras civiles (sociales y/o comunitarias) y obras de infraestructura para servicios básicos, que no impliquen deterioro, afectación o destrucción del sitio arqueológico y su entorno visual-paisajístico. Los permisos para edificación serán revisados y aprobados por la Comisión de Centro Histórico, sitios y bienes históricos.

Artículo 9.- DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES. - Para la construcción de cerramientos en los lotes, se deberá manejar un sistema constructivo de similares características al que presenta la configuración del camino, cuya altura sea de máximo de 1,20m. Los permisos para edificación serán revisados y aprobados por la Comisión de Centro Histórico, sitios y bienes históricos.

EDIFICACIONES	COS	ALTURA AL ALERJO	ALTURA AL CUMBRE RO	RELACIÓN DE FACHADA LLENO-VACÍO	MATERIALES EN FACHADA
Una Planta	54%	3 metros	6 metros	1/3 – 1/5	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera.
Dos Plantas	108 %	6 metros	9 metros	1/3 – 1/5	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

					otros), puertas y ventanas de madera.
--	--	--	--	--	---------------------------------------

CAPÍTULO III DEL CONTROL

Artículo 10.- DEL CONTROL Y FISCALIZACIÓN. - La Unidad de Control Urbano y Comisaría Municipal serán las encargadas de los controles y fiscalización de los trabajos que les correspondan, directamente o por medio de un fiscalizador externo.

Para garantizar la calidad técnica de las obras, el Gad Alausí deberá acreditar legalmente antes del inicio de las obras, un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil como Coordinador General del Proyecto, quien será responsable civil y penalmente de la supervisión y ejecución de las mismas conjuntamente con el Fiscalizador a cargo.

Artículo 11.- DE LAS OBLIGACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. – El GADMCA se obliga a ejecutar a su costo todas las obras de acuerdo a los estudios, especificaciones técnicas y planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Alausí y las diferentes empresas proveedoras de servicios.

Las obras a que se obliga el Gad Alausí a ejecutar podrán realizarse en etapas previas a la aprobación de cronograma de ejecución de la obra por parte de la Dirección de Obras Públicas; las mismas serán dirigidas técnicamente y bajo la responsabilidad de un profesional especializado en cada rama del proyecto y la supervisión del Coordinador General del Proyecto.

CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

Artículo 12.- DE LA PROHIBICIÓN DE FRACCIONAMIENTO. - Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de esta Unidad de Actuación Urbanística. La subdivisión que se realice de hecho, de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta Urbanización no será reconocida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.

Artículo 13.- DE LA ALTERACIÓN O SUPLANTACIÓN DE DOCUMENTOS. - La alteración o suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la Unidad de Actuación Urbanística será sancionada con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza.

Los responsables de la infracción serán sancionados por las leyes correspondientes, para lo cual se iniciarán las acciones legales pertinentes.

CAPÍTULO V DE LA ESCRITURACIÓN

Artículo 14.- DE LA CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS INDIVIDUALES. - Para que se puedan celebrar escrituras individuales se requerirá expresa autorización del Concejo Municipal.

Artículo 15.- DE LA ADJUDICACIÓN. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la subdivisión administrativa correspondiente. Dicha resolución de subdivisión y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Alausí, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la subdivisión y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre los beneficiarios del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente dentro de juicio ordinario.

CAPÍTULO VI DE LOS DOCUMENTOS HABILITANTES

Artículo 16.- DE LOS DOCUMENTOS. - Forman parte integrante de la presente Ordenanza los siguientes documentos que serán protocolizados junto con la misma en una Notaría e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí.

- a) Memoria Técnica;
- b) Planos Topográficos georreferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;
- c) Planos urbanísticos;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

- d) Plano de adosamientos y retiros, corte de vías, área verde y comunal.
- e) Certificado de gravámenes
- f) Resolución de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí Nro. R-182-SCM-2023

Artículo 17.- Todos los documentos estarán debidamente aprobados y certificados de acuerdo al caso por las respectivas empresas y direcciones, y con los respectivos respaldos digitales en formato no modificable.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Se prohíbe todo trabajo de obras de urbanización o construcción, hasta que entre en vigencia la presente Ordenanza.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado a través de sus dependencias no podrá otorgar certificados de línea de fábrica, ni permiso alguno de construcción y/o compra venta, hasta tanto no se haya realizado la entrega recepción provisional de todas las obras de infraestructura sin observaciones, a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado y de las empresas de servicios básicos correspondientes; el Gad Alausí podrá construir bodegas y campamentos provisionales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los estudios de Agua potable y alcantarillado se entregarán por parte de la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, dentro del término de 60 días, posteriores a la vigencia de esta ordenanza; los estudios de alumbrado público y energía eléctrica se requerirán ante la empresa eléctrica EERSA de forma inmediata.

SEGUNDA. - Quedan prohibidos de enajenar todos los lotes de esta subdivisión por un lapso de 10 años a partir de la entrega de los respectivos títulos de propiedad.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Alausí, a los 23 días del mes de noviembre de 2023.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco

Abg. Galo Quisatasi Cayo

ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA

CERTIFICACIÓN: Abg. Galo Quisatasi Cayo, Secretario de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, Certifico: Que la Ordenanza que Regula el reasentamiento de la Comunidad de Bactinag, Parroquia Achupallas, Cantón Alausí, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de Concejo celebrada el día martes 21 de noviembre del 2023; y en segundo debate en sesión Extraordinaria realizada el día jueves 23 de noviembre del 2023.

Alausí, 23 de noviembre del 2023

Abg. Galo Quisatasi Cayo

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, jueves 30 de noviembre del 2023. De conformidad con lo que dispone los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la ORDENANZA que Regula el reasentamiento de la Comunidad de Bactinag, Parroquia Achupallas, Cantón Alausí, en el Registro Oficial y Página Web Institucional.

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCADE DEL CANTÓN ALAUSÍ





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

SECRETARÍA DE CONCEJO. - Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA que Regula el reasentamiento de la Comunidad de Bactinag, Parroquia Achupallas, Cantón Alausí, el Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco, Alcalde del Cantón Alausí, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres, siendo las 12H00.

Abg. Galo Quisatasi Cayo

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

