



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

### CONSIDERANDO:

Que el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República, dispone como una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"; en concordancia con el Art. 55 letra b) del COOTAD,

Que el Art. 57 letra x) del COOTAD dispone como atribución del Concejo Municipal "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad sobre las leyes de la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, es deber de la Municipalidad preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del Cantón y construir los espacios físicos para estos fines; así como el ornato del cantón Alausí y regular su espacio físico, a fin de promocionar su desarrollo urbanístico acorde a las necesidades actuales con proyección al futuro; y,

Que de conformidad a lo que ordena el Art. 57 letra a) del COOTAD, al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; lo cual guarda concordancia con el inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República,

En uso de las facultades constitucionales y legales,

### EXPIDE:

***LA SIGUIENTE REFORMA A LA "ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES, USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ALAUSÍ"***

### CAPÍTULO I

#### SECCIÓN I

#### AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Art 1.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán en la zona Urbana y urbanizable del Cantón Alausí.

Art 2.- Para la aplicación en interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detalla a continuación:

- Plano de Zonificación
- Plano de uso de suelos
- Plano de delimitación del sector central de la Ciudad
- Plano de identificación de tipologías arquitectónicas





## SECCIÓN II REVISIÓN Y MODIFICACIONES

**Art 3.-** Las reformas de esta ordenanza deben constar con informes de las comisiones correspondientes, y el informe de la Dirección de Planificación basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo urbano.

**Art 4.-** Periódicamente cada dos años, la Dirección de Planificación evaluará la idoneidad de las normas de esta ordenanza. En función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y propondrá al Concejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos.

## SECCION III DEFINICIONES

**Art 5-** Para la planificación de esta Ordenanza y las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las siguientes definiciones:

**ACERA.-** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito peatonal.

**ALTURA DE LA EDIFICACION.-** Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación, se medirá desde la mitad del frente del lote, en los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se incluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos.

**ALICUOTA.-** Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación o propietario, respecto a la edificación total vendible lo cual determina igualmente derechos y obligaciones.

**ANCHO DE VÍA.-** Es la distancia de uso público y vial, acera y calzada tomada desde las líneas de fábrica.


**ÁREA BRUTA URBANIZABLE.-** Es la que corresponde al total del predio por urbanización.

**ÁREA CONSTRUIDA.-** Es la suma de las superficies edificadas, incluyendo azoteas.

**ÁREA DE PROTECCIÓN NATURAL.-** Es aquella no-edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.

**ÁREA NETA URBANIZABLE.-** Es el resultado de descontar el área bruta, las áreas correspondientes a derecho de vías, equipamientos, de protección natural y servicio público.

**CAUZADA.-** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos

**CICLO VÍA.-** Es el área de la vía pública destinada al tráfico de bicicletas 





**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).**- Es la relación entre el área máxima de la edificación en planta baja y área del lote.

Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores y ductos

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).**- Es la relación entre el área máxima de edificación y parte del nivel natural del terreno y el área del lote.

Igualmente se excluirá en esta relación las escaleras, ascensores y ductos.

**DENSIDAD BRUTA.**- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

**DENSIDAD DE POBLACION.**- Es el número de personas por hectárea.

**DENSIDAD NETA.**- Es la relación entre número de habitantes y el área del lote o lotes

**EQUIPAMIENTO URBANO.**- Son los inmuebles destinados para servicios comunales

**FACHADA.**- Es el plano vertical que delimita una edificación, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica

**FRENTE DEL LOTE.**- Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica

**INDICE DE HABITABILIDAD.**- Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona

**INFORME DE REGULACIÓN URBANA.- (IRU).**- Certificado que contiene las normas de zonificación urbana del predio

**LÍNEA DE FÁBRICA.**- Lindero entre un lote y las áreas de uso público

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

**LOTE MÍNIMO.**- es el área mínima de terreno establecido por la zonificación, para el proceso de subdivisión

**PASAJES PEATONALES.**- Son vías destinadas a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).

**PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.**- Es el documento otorgado por la municipalidad para que una construcción entre en servicio

**PLANO APROBADO.**- Es el plano legalizado por la Municipalidad

**SUBDIVISION.**- Se denomina a la división de un terreno con un máximo de (10) diez lotes





**USO DEL SUELO.-** Es el tipo de utilización asignada de manera parcial o total a un terreno o edificación

**EL USO DEL SUELO PRINCIPAL.-** Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio

**USO DEL SUELO COMPATIBLE.-** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder esta ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado

**USO DEL SUELO CONDICIONAL.-** Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal

**USO DEL SUELO PROHIBIDO.-** Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación

**URBANIZACIÓN.-** Es el terreno urbano dividido en más de diez lotes, dotados de infraestructura básica aptos para construir

**VOLADIZO.-** Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada sobre la planta baja

**ZONIFICACIÓN.-** Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados

## CAPITULO II

### USOS DEL SUELO

**Art. 6-** Los usos del suelo urbano se clasifican en generales y detallados:

Los Generales.- Puede ser; Residencial, Comercial, Administrativo, Industrial, Equipamiento, Servicios públicos y protección Ecológica.


Los usos del suelo Detallado se refieren a la particularidad de cada uso general.

**Art. 7.-** Las relaciones de COMPATIBILIDAD, CONDICIONADO o PROHIBIDO, se determinan en las zonificaciones.

**Art. 8.-** Uso del suelo Residencial; Es el de inmuebles destinados a vivienda. Pueden ser:

Residencial R1.- Corresponde a vivienda de baja densidad (neta) 300 habitantes por hectárea.

Residencial R2.- Corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 600 habitantes por hectárea.

Residencial R3.- Corresponde a vivienda de alta densidad de hasta 1.100 habitantes por hectárea. 



**Art. 9.- USO DEL SUELO COMERCIAL.-** Es de los inmuebles destinados al acceso del público para intercambio comercial y puede ser:

- Comercio Barrial.- Corresponde al comercio vecinal y es compatible a vivienda (tiendas), farmacias papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías, etc.
- Comercio sectorial.- Corresponde al comercio dirigido a un sector de la ciudad (almacenes de artículos de hogar, repuestos oficinas de profesionales, restaurantes micro mercados, ferreterías, etc.).
- Comercio Zonal.- Corresponde al comercio dirigido a toda una zona de la ciudad (mercado mayorista, camal, autoservicios, materiales de construcción, agropecuarios).
- Especial.- Corresponde al comercio con niveles de contaminación o riesgo como industrias, químicos, productos inflamables o explosivos).


**Art. 10.- USO DEL SUELO INDUSTRIAL.-** Destinado a operaciones de producción industrial almacenamiento y bodegaje, reparación de productos y mantenimiento de automotores.

- Industrial 1 o de bajo impacto.- Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generen molestias ocasionadas por ruidos menores de 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.
- Industrial 2 o mediano impacto.- Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semi pesadas y pesadas).
- Industrial 3 o de alto impacto.- Corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles o explosivos, procesamiento y tratamiento de material pétreo; su localización debe ser particularizada.

**Art. 11.- USO DEL SUELO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.-** Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las áreas urbanas.

Los usos del suelo detallados se definen según la jerarquía por el nivel de cobertura, sectorial, zonal o general pueden ser:

- Equipamiento Sectorial.- Es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos del suelo de educación, salud, bienestar social, recreación cultural y religión.
- Equipamiento Zonal.- engloba a establecimientos especializados en educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación religión y cementerios, (complejos recreativos, deportivos, galleras, cines, estudios, museos, etc.).

**Art. 12.- SERVICIOS PUBLICOS.-** Son los que prestan el estado y los gobiernos seccionales tales como; transporte, redes de instalaciones de agua, alcantarillado, 





energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos y pueden ser:

- Nivel Sectorial.- Los servicios públicos compatibles con áreas residenciales como instalaciones de transporte e infraestructura.
- Nivel Zonal.- Los servicios públicos para un buen funcionamiento de las zonas urbanas; Engloban Ubicación y transporte de desechos sólidos, instalaciones centrales de agua, energía eléctrica y telefonía (tanques de agua potable - transporte)
- Nivel General.- Los que corresponden a instalaciones de transporte mayores como terminales terrestres, ferroviarios e instalaciones de tratamiento de residuos sólidos.

**Art.13.- USO DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.-** Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente, en el que se permitirán únicamente usos agrícolas y forestales. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos conforme a la Ley.

#### **Art. 14.- REQUISITOS PARA CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde
- b) Compromiso de ejecución de obras básicas (bordillos, aceras, adoquinado de calles, instalaciones de agua potable y alcantarillado) - (de carácter privado)
- c) Cuando se trate de obras de carácter social debidamente justificadas deberán presentar la personería jurídica y calificación del Organismo competente y no poseer otro bien inmueble urbano, para lo cual justificará con el Certificado del Registro de la Propiedad.
- d) Copia de las Escrituras y certificado actualizado del Registro de la Propiedad
- e) Planimetría de ubicación del predio (Georeferenciado – IGM)
- f) Planimetría dimensionada del lote con fotografías firmada por un profesional de la rama.
- g) Perfil del proyecto a implantarse con las características técnicas y presupuesto.
- h) El certificado de uso de suelo tendrá una vigencia de un año calendario, debiendo renovarse en los casos de: Bares, Karaoques, Centros de Tolerancia y otros.
- i) Cuando se trate de Cooperativas de Vivienda, se aplicará lo que dispone el Art. 26 de la Ley de Economía Popular y Solidaria y del Sector Popular y Solidario, sobre la prohibición de pertenecer los dos cónyuges o personas que mantienen unión de hecho a la misma Cooperativa; así como también lo que ordena el Art. 81 del Reglamento a la referida Ley, sobre la prohibición a toda persona de pertenecer a más de una Cooperativa de Vivienda.
- j) El pago previo al otorgamiento del permiso de uso y ocupación de suelo será del 1 por mil del valor total del proyecto, por gastos administrativos y control de uso de suelo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA ZONIFICACIÓN**

**Art. 15.-** La zonificación propuesta determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, lateral posterior, altura máxima de edificaciones.





coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE ASIGNACION DE OCUPACION DEL SUELO Y EDIFICACIONES											
EDIFICACION										FRACCIONAMIENTO	
AREAS RESIDENCIALES											
N°	ZONA	ALTURAS MINIMAS		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COSTA PLANTA BAJA	COSTO TOTAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
		PISOS	M	F	L	P					
1	R1	2	7,50	0	0	3	3	85	170,00	150	6 9
2	R2	3	10,00	0	2	3	3	70	2,40	200	9
3	R3	4	13,00	3	3	3	6	75	33,00	200	10
4	RM	2	7,50	0	0	3	3	85	170,00	150	6 9
		3	10,00	0	0	3	3	85	210,00		

**Art. 16.-** La zonificación afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta el fondo máximo de 40m, a partir del frente del lote.

**Art. 17.-** Para la codificación de la zonificación se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:

- a) SC= sector central de la ciudad – Caso Especial
- b) La sigla identifica la forma de ocupación
  - A: Aislada
  - B: Pareada
  - D: Sobre Línea de Fábrica
  - S: Adosada
  - P: Portales
- c) Los dos primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo
  - 1 150
  - 2 160
  - 3 180





4 220

d) El tercer dígito identificará el número de pisos.

**Art. 18.-** Cuando parte de toda la edificación NO se destine a vivienda por su naturaleza, para el cálculo del COS y CUS, esta aportará únicamente con el 60% de su superficie, esto en los casos de comercio, oficinas, consultorios, etc., siempre que no signifique alterar la altura y retiros de la edificación.

**Art. 19.-** En caso de la zonificación determiné parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria del sector con nivel de consolidación que sobrepasa el 50% estos tendrán la opción de ser analizados y reajustados por la comisión de Obras Públicas.

Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros urbanos y edificatorios se detallan en anexo N° 1 y en el plano respectivo de esta Ordenanza.

## CAPÍTULO IV

### DEL SECTOR CENTRAL – CASO ESPECIAL

**Art 20.-**Las Normas que se aplicarán en sector del centro histórico de la ciudad de Alausí se deberán remitir a las "Ordenanzas del centro histórico de carácter Patrimonial que ya han sido aprobadas por la Municipalidad de Alausí y que se deberán aplicar para el caso de recuperación de bienes Patrimoniales de carácter Arquitectónico y de acuerdo al inventario de abril del año 2004 realizado por el INPC.

## CAPITULO V

### NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

#### SECCION I DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 21.-** Sobre las edificaciones de hormigón armado existentes que soliciten su ampliación, se realizará cumpliendo las siguientes normativas:

- Mantenerse dentro de lo que determina la zonificación, uso del suelo y altura permitida.
- La intervención a realizarse está enmarcada a propiciar una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas del entorno inmediato de la ciudad (altura, volada, fachada, etc.).
- Planos estructurales con los que se construyó o informe de responsabilidad técnica sobre la factibilidad estructural de ampliación por parte de un Ingeniero Civil Calificado.

**Art. 22.-** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación: a lo establecido en el código de arquitectura y urbanismo en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación, ventilación y ductos de basura y a las siguientes normas generales: ↻



- a) Retiros frontales: Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo los que se establece sobre estacionamientos.
- b) Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en la planta baja hasta una altura máxima de 3.50m a las medianeras.
- c) Cerramientos: Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2.50 m y rematados con una cornisa que guarde armonía con las edificaciones. El cerramiento será continuo y enlucido liso. Los cerramientos frontales en caso de colindar con elementos naturales o constructivos de carácter público (quebradas, jardines, complejos turísticos, educacionales, etc.) se podrá realizar un antepecho de 1.00 m de altura continuo o cada lado y/o una reja metálica. No se permitirá propaganda comercial más que la identificación o razón social del predio.
- d) Voladizos: A excepción de la Zona Central a conservarse, se permitirán voladizos siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan, propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica su altura mínima será de 3.00m.
- e) Culatas: Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco.

## **Art. 23.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES:**

En todos los edificios y Urbanizaciones obligatoriamente deberán tener el libre acceso a las personas con discapacidad conforme a la normativa de la Ley Orgánica de Discapacidades, la Ordenanza Municipal Sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Recreación así como el Código de Arquitectura y Urbanismo.


## **Art. 24.- ARBORIZACIÓN:**

Todos los predios localizados en las zonas de expansión urbana, deberán contar con arborización en el frente del lote de acuerdo a lo que especifique la Jefatura de Planificación.

**Art. 25.-** Las construcciones en propiedad horizontal a edificarse, a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación observarán las disposiciones siguientes:

- A) Cisterna y equipo hidroneumático para edificaciones mayores a tres pisos.
- B) Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicado en lugares que faciliten su lectura.

## **Art. 26.- EDIFICACIONES PARA USO INDUSTRIAL**

A más de los requisitos previstos con carácter general las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes: 





- a) Retiros industriales para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos.
- b) Disposición de desechos sólidos industriales: se sujetarán a las normas del Departamento de Salud e Higiene Municipal, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia conforme a la Ley.
- c) Vertidos Industriales: estarán sometidos a las disposiciones del Departamento de Salud e Higiene Municipal, Alcantarillado y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

## Art. 27.- OCUPACIÓN PROVISIONAL DE LOS PREDIOS:

En todos los predios no edificados, podrán autorizarse con carácter provisional y hasta un máximo de dos años, para usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y tipo desmontable. Queda prohibida la utilización de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

## SECCION II DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Art. 28.- Los garajes de uso público y privado estarán normados por el código de arquitectura y urbanismo. Además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas y se lo realizará desde la calle secundaria.
- b) La entrada de vehículos a estacionamientos y garajes mantendrá el nivel de la acera reduciendo su nivel 40 cm de ancho incluido bordillo.
- c) En zonas residenciales podrá construir garajes en los retiros frontales, con paredes transparentes o caladas. En ningún caso la ocupación superará el 25% del frente del lote. Las losas serán inaccesibles.

Art. 29.- En el caso de Hoteles, Residenciales, Centros comerciales, Bancos y otros edificios similares que vayan a ser construidos a partir de la aprobación de la presente Ordenanza se implementará estacionamientos según lo indicado en el cuadro de cada zonificación.

## REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS

### CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS

USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA DESCARGA	Y
R 1, (C.HOSPITAL)	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 10 VIVIENDAS		




R 2	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 6 VIVIENDAS	
R 3	1 POR CADA 2 VIVIENDAS	1 POR CADA 2 VIVIENDAS	
RM	1 POR CADA 1 VIVIENDA	1 POR CADA 10 VIVIENDAS	
COMERCIO	1 POR CADA 5 TIENDAS	1 POR CADA 200m2	10% DEL AREA CONST. EN P.C
EDUCACION	1 POR CADA AULA	0.5 POR CADA VIA	DENTRO DEL PREDIO
RELIGIOSO	1 POR CADA 30 ASISTENTES/AULA	0.5 POR CADA 30 ASISTENTES	DENTRO DEL PREDIO
SEMI-INDUSTRIAL	1 X 200m2 CONST	0.5 POR 200m2 CONST.	DENTRO DEL PREDIO
BODEGAS COMERCIAL	1 X 200 m2 CONST	0.5 POR 1.20m2 CONST.	DENTRO DEL PREDIO
SALUD	1 X CADA 10 ASIST	0.5 POR CADA 10 CASAS	DENTRO DEL PREDIO
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 X 50 m2	1 POR 200 m2	NO
CENTROS DE DIVERSION	1 X 20 ASIST	0.5 POR 30 ASIENOS	NO

### SECCION III DE LAS SUBDIVISIONES

**Art. 30.-** Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en 10 lotes. Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida por esta Ordenanza.

**Art. 31.- 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. Se aplicará el siguiente rango de porcentajes:

- Subdivisiones, es decir hasta 10 lotes se exigirá el 15% de área verde del área útil. 



- Urbanizaciones:
  - a.- De 10 hasta 30 lotes se exigirá el 17% del área útil.
  - b.- De 31 hasta 50 lotes se exigirá el 20% del área útil.
  - c.- De 51 hasta 75 lotes, se exigirá el 22% del área útil.
  - d.- De 76 en adelante, se exigirá el 25% del área útil.

Se exceptúa la obligación de entregar áreas verdes y comunales a favor de la Municipalidad, si la superficie del terreno a dividirse no supera los 1.000 m<sup>2</sup>; debiendo compensarse conforme al Art. 424, segundo inciso reformado del COOTAD (Ref. Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014), esto es en el porcentaje del 15% del valor catastral del inmueble.

**Art. 32.-** En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 25% y no exigirá espacios verdes.

**Art. 33.-** Se aceptarán pasajes de 3.00 m de ancho hasta 30.00 m de longitud y hasta 4 lotes de 6.00 m de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60.00 m.

## FRACCIONAMIENTO AGRICOLA

**Art. 34.-** De acuerdo al Art. 471 del COOTAD, considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo Concejo.

La aprobación de estos fraccionamientos se sujetará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

### REQUISITOS PARA SUBDIVISIÓN AGRICOLA

En base al artículo 471 del COOTAD que dispone acerca el Fraccionamiento agrícola y en función de la resolución del concejo cantonal de Alausí (Ofc. No- 231-SCMA del 30 de noviembre del 2011), se dispone que para este tipo de trámites se debe presentar:

#### DOCUMENTACIÓN DE CARACTER LEGAL:

- Copia certificada de escrituras del lote matriz
- Certificado de no adeudar al municipio
- Pago del impuesto predial actualizado
- Certificado de gravámenes
- Copia certificada de cédulas (ciudadanía y votación)
- Formulario de subdivisión de lotes
- Solicitud dirigida a la Jefatura de Planificación

#### DOCUMENTACIÓN DE CARACTER TECNICO:

- Fotografías del terreno en estudio
- Levantamiento planimétrico del terreno (coordenadas UTM)





- Ubicación del IGM (coordenadas)
- Cuadro de áreas y linderos del lote matriz y de los subdivididos (firmado por el propietario y profesional responsable)
- Informe de un ingeniero agrónomo o afín (terreno de vocación agrícola) ( a cargo del interesado)

PARA TERRENOS CUYA AREA SOBREPASE 2 HECTAREAS: a más de lo anterior se deberá presentar:

- Informe de un ingeniero agrónomo o afín ( a cargo del interesado)
- Informe del MAGAP (Subsecretaria de tierras)

PARA TERRENOS QUE SEAN BOSQUES, HUMEDALES Y ZONAS ECOLOGIACAMENTE SENSIBLES: A más de, o anterior deberá presentar

- Informe de un ingeniero agrónomo o afín
- Autorización del Ministerio del Medio ambiente.

## SECCION IV DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

*Art. 35.-* Son urbanizaciones los fraccionamientos que exceden de 10 lotes. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en esta Ordenanza y a las normas generales de esta sección.

*Art. 36.-* Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes.

*Art. 37.-* Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura como alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, aceras, bordillos, adoquinado o empedrado, de acuerdo al párrafo anterior.

*Art. 38.-* Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrá la superficie y frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva; se permitirá una tolerancia del 15% en el frente y del 10% en la superficie del lote.

*Art. 39.-* Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función de requerimientos por el número de habitantes proyectado y de las especificaciones del código de urbanismo.

En todo caso, esta área no será inferior al 10% de la superficie urbanizable del terreno y se ubicará con frente a la calle.

*Art. 40.-* No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de las vías vehiculares, ferreas.





autopistas, canales abiertos, riberas de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%.

Cuando las áreas de afectación a la que se refiere el inciso anterior sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas.

*Art. 41.-* Las áreas destinadas al equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas a la Municipalidad terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe de la Dirección de Obras Públicas.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial a la Municipalidad.

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará a la nulidad de la inscripción.

*Art. 42.-* Todo predio limitado o atravesado por un río quebrada mantendrá una franja de protección mínima de 7.00m a cada lado, medidos horizontalmente desde la rívera, o borde superior de la quebrada. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. Se realizará el mantenimiento y conservación por el frentista.

*Art. 43.-* Las urbanizaciones de interés social a crearse a partir de esta Ordenanza, estarán sujetas a reglamentación particular y regida por Ordenanzas Especiales.

## SECCION V DE LAS VIAS

*Art. 44.-* El diseño y construcción de las vías se regirán por las disposiciones de este Artículo y las del Código de Arquitectura y Urbanismo del MOP.

*Art. 45.-* Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Vías expresas: Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tiene control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas Panamericana, Vía Sibambe - Huigra.
- b) Vías Arteriales: Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tiene acceso restringido a la propiedad aledaña: Vía a Conventillo, calle Colombia y Antigua Panamericana.
- c) Vías colectoras: sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas. No cruzan vías arteriales y deben ubicarse a distancias no menores a 150.00 m entre sí o con respecto a las vías de jerarquía superior Av. 5 de junio, Av. José Antonio Pontón, Calle Esteban Orozco.
- d) Vías Locales: Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectoras, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados.





Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes.

- e) Vías Peatonales: Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas bomberos y Policía, Calle J- A Caicedo, Calle Bolivia, Calle José de Orozco y calle Bolívar.
- f) Ciclo vías. Están destinadas a tránsito de bicicletas, conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, y trabajo, pueden tener funciones de recreación e integración paisajista.

ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS URBANAS						
TIPO	Nº CARRIL POR SEGUNDO	ANCHO CARRIL m	AREA S m	DISTANCIA PARALELA ENTRE ELLAS m	ANCHO MINIMO m	PARTER RE
LOCALES E	1	3,00	3,00	200,00	12,00	
I	1	3,00	3,00	100,00	8,00	
COLECTIVAS A	2	2,50	2,50	300/500	17,00	3,00
PEATONALES A				< 100	6,00	
B				< 50	3,00	
ESCALINATAS					1,80 o 2,40	
CICLOVIA					1,80 o 2,40	

DERECHO DE VIAS EN EL PERIMETRO URBANO					
Nº	NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	DERECHO DE VIA 1	DERECHO DE VIA 2	LONGITUD DE LA VIA
1	PANAMERICANA (TRONCAL SIERRA CENTRO)	ARTERIAL	6	3	4 KM. DESDE PAULILLO HASTA GASOLINERA S. CHOFERES



2	VIA A SIBAMBE	ARTERIAL	4	2	2 KM. DESDE CALLE CATTANI HASTA PUENTE VIA SIBAMBE
3	VIA A CHIRIPUNGO	COLECTIVA	2	1	1 KM. DESDE MULLINQUIS HASTA CHIRIPUNGO
4	LINEA FERREA	EXPRESA	6	3	4 KM. DESDE PIRCAPAMBA HASTA CHIRIPUNGO EN ARIAS NO CONSTRUIDAS
(1) DESDE EL EJE DE LA VIA			(2) MEDIDO A PARTIR DEL DERECHO DE LA VIA		

*Art. 46.-* La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y algunas colectoras sobre la base de planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte.

*Art. 47.-* El diseño y construcción de ciertas vías colectoras locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador sujetándose a lo dispuesto en los planes previstos.

*Art. 48.-* Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el código de arquitectura y urbanismo.

- Aceras: Se tomarán un ancho modular de 60 cm. Para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50m, la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto
- Ancho del carril: El ancho normalizado del carril será de 3.50m.
- Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinente.
- Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 2.00m
- Radio de ochava: se reconsideran los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10.00m radio=3.00m, entre calle > de 10.00m radio = 5.00m avenidas radio=10.00m
- Se sujetarán a lo que establece el literal g) del Art. 27.

*Art 49.-* Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MOP, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana. Dentro del perímetro urbano regirá lo establecido por la Municipalidad en estas ordenanzas

## SECCION VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Art. 50.-* Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda oficinas y locales



comerciales u otros bienes que de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, sean independiente y puedan ser enajenados individualmente.

**Art. 51.-** Las edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal en el sector central, y bajo protección (categoría A y B) se sujetarán a disposiciones específicas como son:

- a) Presentar planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas.
- b) Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios.
- c) Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo Dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galería, escaleras, zaguanes, ni patios debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas tanto exteriores como interiores.
- d) Podrá constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entresijos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad, con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.
- e) Los entresijos entre unidades, podrán ser cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entresijos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.
- f) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrá un mínimo de 1.00 m de ancho.
- g) Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación firmada por un Ingeniero Civil calificado.

**Art. 52.-** Para las edificaciones de hormigón armado en general, construida antes de la aprobación de la presente Ordenanza que opten por constituirse en propiedad horizontal deberán presentar lo siguiente:

- a) Planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas
- b) Circulaciones comunes de ancho no menor a 1.00
- c) Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas
- d) Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un Ingeniero Civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra.
- e) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

**Art. 53.-** Para las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados.
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio en un lugar fácilmente



- accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio.
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas-servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio.
  - e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor alimentado desde el tablero general.  
La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías, y áreas exteriores con medidor exclusivo.
  - f) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm de espesor
  - g) En caso de sobrepasar los 450.00 m<sup>2</sup> de construcción o más de 3 unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de Ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.

## SECCION VII

### INTENSIFICACION DE LA UTILIZACION DEL SUELO


*Art. 54.-* 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 de coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza.

*Art. 55.-* Los proyectos que pueden acogerse a incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- a) Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiro de zonificación general del sector.
- b) B) deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del Régimen de propiedad horizontal.
- c) Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada, siempre y cuando los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y, especialmente, la nueva altura no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio.
- d) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza; y
- e) En el caso de edificaciones construidas antes de la presente Ordenanza, que requieren realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el coeficiente de utilización del suelo podrá flexible hasta en un 20% adicional.
- f) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

## SECCION VIII

### DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

*Art. 56.-* Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria. 



Volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo observarse lo siguiente:

- a) Cuando en los documentos no hubieren normas expresas sobre un material específico, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sísmo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas prácticas de la Ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmológicas similares a las nuestras.
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sísmo-resistente del edificio y además de los correspondientes estudios de suelos.

## **SECCIÓN IX DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS**


*Art. 57.-* Todo proyecto arquitectónico y urbano 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 Internos del Cuerpo de Bomberos.

*Art. 58.-* Los edificios que fueron objetos 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.

*Art. 59.-* Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

## **SECCION X PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES**

*Art. 60.-* El desarrollo de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

- a) Áreas de Protección Ecológica: son aquellas no edificables, destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc.
- b) Áreas de valor paisajísticos: son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajistas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- c) Elementos Naturales: son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples). 





Los usos y la conservación de éstas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidas mediante planes de manejo específico en cada caso.

*Art. 61.-* La vegetación existente tanto en espacio público, como privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización al Municipio, el que a través de su Dirección de Obras Públicas, sección parques y jardines emitirá la respectiva resolución.

En todos los predios sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150.00 m<sup>2</sup> de superficie de lote como mínimo.

*Art. 62.-* Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de vegetación, que viene a constituir como parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

*Art. 63.-* Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.

*Art. 64.-* Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener vegetación en por lo menos un 70% la Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales propias del sector o nativas.

*Art. 65.-* Las acciones de degradación del medio ambiente natural en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el Art. 120, literal K de la presente Ordenanza. No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajista. Como establece la Ordenanza del Medio ambiente y la Ley de Caminos

## SECCION XI DE LOS SOLARES NO CONSTRUIDOS

*Art. 66.-* Para el caso de inmuebles no edificados, se aplicará lo establecido en el Art. 507 del COOTAD, esto es el recargo del 2 por mil en los correspondientes casos. **En el caso de inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata,** se aplicará lo estipulado en el Art. 598 del COOTAD.

*Art. 67.-* Las áreas descritas anteriormente, con la aprobación de la presente Ordenanza y la determinación del nuevo perímetro urbano, quedarán consideradas automáticamente como Zonas de Promoción inmediata.

*Art. 68.-* El recargo no afectará a las áreas ocupadas por retiros, parques, o jardines adyacentes a los edificios siempre y cuando estén debidamente tratados y mantenidos como tal.

*Art. 69.-* En caso de solares destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización, demostrar su



idoneidad y permanente funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido.

*Art. 70.-* Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco años inmediatos al siniestro.

*Art. 71.-* En caso de transferencia de dominio sobre solares sujetos al recargo, le corresponde al vendedor entregarlo saneando dicho impuesto, mientras que para el comprador este recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de solares pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en alguna institución afín, el recargo entrará en vigencia a partir del tercer año. Registro de lotes que el IMA debería llevar un efectivo control.

*Art. 72.-* Los solares ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios pueden y deben construir y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural y jurídica con excepción del derecho público, por un período de tres años o más, podrán ser expropiados por la Municipalidad.


*Art. 73.-* Los solares ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios no hayan construido el cerramiento, deberán construir el cerramiento hasta un plazo máximo de seis meses después de aprobado la presente ordenanza, caso contrario serán sancionados y el municipio podría construir el cerramiento y cobrar al usuario contra planilla y a un año plazo

*Art. 74.-* Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados de 10.000.00m<sup>2</sup> de superficie o más, tendrán un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para proceder a su urbanización, lotización y venta. Caso contrario tales predios podrán ser expropiados por la Municipalidad, para la construcción de vivienda de interés social o popular.

Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los artículos anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.

En este caso el Municipio declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, citándose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en la forma prevista en la ley.

*Art. 75.-* Los inmuebles expropiados de conformidad con esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- a) Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social.
- b) Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a Cooperativas constituidas o en avanzado proceso de formación. 





- c) Luego de satisfacer las demandas anteriores, se dispondrá para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

*Art. 76.-* El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

*Art. 77.-* Están exentas del pago de éste recargo: los predios de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público.


## **CAPITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS**

### **SECCION I GENERALIDADES**

*Art. 78.-* Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado, ya sean de ingeniería, estructurales, sanitarios, eléctrico, mecánico o de comunicación para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional acreditado: Arquitecto o Ingeniero según corresponda.

*Art. 79.-* Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza y de las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

*Art. 80.-* Las edificaciones pueden realizarse con aprobación Municipal bajo tres formas de intervención

- a) Trabajos varios: Intervenciones menores a 40.00m<sup>2</sup> o de un costo de hasta 60 salarios mínimos unificados, no requieren aprobación de planos pero sí un esquema gráfico arquitectónico y estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un Arquitecto o Ingeniero, intervención que se realizará por una sola vez, deberá estar dentro de lo que permita la zonificación, uso del suelo y morfología del sector.
- b) Con la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales: construcciones mayores a 40.00m<sup>2</sup> o 60 salarios mínimos unificados deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, arquitecto o Ingeniero Civil.
- c) Asesoría técnica: construcciones de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobados en el Municipio y bajo la fiscalización de un profesional, Arquitecto o Ingeniero Civil.
- d) Para obras menores como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, etc. que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no supere costos hasta 20 SMU, el propietario podrá realizarlo directamente. 






## Art. 81.- INFORME DE LINEA DE FABRICA

- A) Será expedido por la Jefatura de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tengas interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente a 15 USD. El informe de Línea de Fábrica tiene un período de validez de 1 año, contado a partir de la fecha de su expedición, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 15 días.
- B) Para la tramitación de la líneas de fábrica, deberá graficarse con la suficiente información que permita la ubicación urbana, es decir con la identificación de calles o construcciones referenciales.

### REQUISITOS PARA LINEA DE FÁBRICA:

Solicitud dirigida al Jefe de Planificación  
Copia de escrituras (cuerpo cierto-no derecho de acciones)  
Copia de cédulas  
Certificado de no adeudar al Municipio  
Certificado de Gravámenes  
Pago de agua Potable  
Pago del impuesto predial  
Fotografía del lote  
Planimetría firmada por un profesional y el propietario  
Visita técnica de Planificación

## Art. 82.- PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS

- a) Toda nueva construcción, reconstrucción o ampliación de una edificación superior a los 40.00 m<sup>2</sup> requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Jefatura de planificación y Dirección de Obras Públicas respectivamente legal y del Arquitecto e Ingeniero respectivamente.
- b) Para la aprobación de planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:
  - Informe de Línea de fábrica
  - Copias de escrituras
  - Formulario de Tesorería
  - Hoja de estadística de la construcción (INEC) que suministra la Municipalidad.
  - Tres copias de planos arquitectónicos, dibujados en escala 1:50 a 1:100
  - Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán 3 copias adicionales.
  - Cuadro de áreas
  - CD del proyecto a presentarse
- c) La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado en el término máximo de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de presentación.
- d) Si los planos arquitectónicos fueran aprobados, la Jefatura de Planificación emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurrido un año desde la fecha de su emisión. 





- e) Si los planos no fueran aprobados la Jefatura de Planificación expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.
- f) Una vez aprobado los planos, el propietario pagará la Tasa Municipal de aprobación de planos equivalente al 1 x 1000 sobre el costo total de la obra. Para cuyo cálculo se tomará en cuenta las tasas aprobadas anteriormente por el Concejo Municipal y que están en vigencia
- g) Para retirar los planos aprobados de la Jefatura de Planificación, el propietario pagará el valor de la Tasa Municipal de por construcción nueva y la garantía (para que se respeten los planos aprobados)
- h) Para proyectos de urbanizaciones, lotizaciones, comercio, industria etc. se deberá presentar la licencia ambiental y/o lo que determine el ministerio del ambiente según la categorización del proyecto, antes de poner los sellos de aprobación en los planos; Planificación emitirá un informe de anteproyecto para que el interesado tramite el permiso ambiental en la dependencia correspondiente

*Art. 83.-* La Jefatura de Planificación puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiese aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Una solicitud dirigida al Jefe de Planificación; y.
- Cancelará un valor equivalente al 20% de la tasa de aprobación original.


*Art. 84.-* Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambia el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la Tasa Municipal de Servicios técnicos administrativos. En caso de existir aumento en el área, se sujetará al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente, el 2 x 1000 sobre el costo del área incrementada.

*Art. 85.-* Los proyectistas podrán elevar consultas verbales o escritas sobre anteproyectos a la Jefatura de Planificación; en el segundo caso, luego de la presentación de la solicitud

Se emitirá un informe en un plazo de 10 días para lo cual el proyectista presentará los siguientes documentos:

- Solicitud de consulta de anteproyecto dirigida al Jefe de Planificación
- Copia del informe de Reglamentación Urbana
- Copias del proyecto.

*Art. 86.-* Las edificaciones podrán realizarse por etapas. Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificado claramente sus etapas y detalles de remate de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

*Art. 87.-* Cuando el propietario crea necesario hacer cambios en los planos aprobados por la Municipalidad con otro profesional se deberá adjuntar a la nueva propuesta el permiso correspondiente del proyectista anterior ya que se trata de derechos de autor. 





## **SECCION II**

### **PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 88.-** Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal deben presentar a la Jefatura de Planificación los siguientes documentos:

- Solicitud a la (Jefatura de Planificación)
- Informe de aprobación de planos de construcción existentes
- Un juego completo de Planos Arquitectónicos aprobados.
- Cuadro de alicuotas abalizadas por un arquitecto o Ingeniero
- Copia de escritura
- Reglamento de Administración, uso y funcionamiento.

**Art. 89.-** El informe de aprobación será emitido por la Jefatura de Planificación en el plazo de 8 días laborables y tendrá una validez de 2 años.

## **SECCION III**

### **DE LA APROBACION DE URBANIZACIONES**

**Art. 90.-** El Concejo aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro del Área Urbana y Urbanizable, previo informe de la Dirección de Planificación.

**Art. 91.-** Luego de la aprobación del Concejo se entregará las copias al Director de obra o propietario previo el pago de la tasa del 2 x 1000 sobre el costo total de la obra.

**Art. 92.-** La resolución que el Concejo emite para cada urbanización, una vez protocolizada constituye el permiso para ejecutar las obras de urbanización; siendo obligatorio el cumplimiento del contenido del Art. 479 del COOTAD sobre la transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la Municipalidad.

**Art. 93.-** El procedimiento para obtener el informe favorable de la Jefatura de Planificación, contempla 3 etapas:

- a) El otorgamiento de un informe preliminar
- b) Informe de aprobación del anteproyecto; y,
- c) Informe de aprobación del proyecto de urbanización

**Art. 94.-** Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el Director de la obra, deben presentar a la Jefatura de Planificación la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Jefe de Planificación
- 2) Informe de Regulación Urbana
- 3) Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización
- 4) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala de 1:5.000
- 5) Plano topográfico del predio en escala de 1: 1000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas.





- 6) Informe 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.
- 7) Informe 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.
- 8) 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.
- 9) Certificado del Cuerpo de Bomberos en el que garantice las condiciones de seguridad y prevención contra incendios
- 10) Licencia y/o permiso Ambiental

*Art. 95.-* Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto, el propietario o el director de la obra deben presentar en la Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Jefe de Planificación
- Informe preliminar de urbanización
- Seis copias del anteproyecto de urbanización a escala 1:1000
- Sobre el plano topográfico actualizado, indicar:
- Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes.
- Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo
- División en lotes, producto del diseño urbanístico
- Equipamiento comunitario y áreas recreacionales
- Cuadro de datos conteniendo: área total del predio a urbanizarse, área útil de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunal y áreas recreacionales.
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y el propietario.

*Art. 96.-* Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el propietario o el Director de la obra deberán presentar la siguiente documentación:

- En el caso de proyectos para viviendas de interés social presentarán el Acta de compromiso debidamente protocolizada en una Notaría, en la que debe constar la obligación del o los Promotores o Representantes legales de la Urbanización, para construir las obras de infraestructura básica, en un plazo máximo de 5 años, previo al otorgamiento de la línea de fábrica para la construcción de viviendas. Para los casos de urbanizaciones de interés particular presentarán como Garantía de construcción de las obras de infraestructura básica, una de las establecidas en el Art. 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor del 10% del costo de dichas obras, con un plazo máximo de 5 años y como requisito previo al otorgamiento del Permiso de construcción; aclarando que la






- Municipalidad efectuará la dotación de la red matriz tanto de agua potable como del alcantarillado.
- Solicitud dirigida al Jefe de Planificación
  - Título de propiedad del predio a urbanización en el que conste la inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original)
  - Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable y alcantarillado y de la red eléctrica.
  - Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización y memoria técnica justificativa.
  - Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
  - Seis copias del proyecto de urbanización escala 1:1000 a 1:1500 sobre el plano topográfico actualizada conteniendo:
  - Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes.
  - Diseño vial basado en el estudio de tráfico respectivo
  - División de lotes, producto del diseño urbanístico
  - Equipamiento comunitario y áreas recreacionales
  - Cuadro de datos conteniendo: área total de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunal y áreas recreacionales.
  - Plano de detalle de diseño del área comunal.
  - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la calve catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.

*Art. 97.-* La Jefatura de Planificación entregará al solicitante los informes: preliminar de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueron negativos la Jefatura de Planificación señalará las razones fundamentadas.

#### **SECCION IV DE LA APROBACION DE TRABAJOS VARIOS**

*Art. 98.-* La Jefatura de Planificación, aprobará las solicitudes que se presentaren para realizar trabajos varios como: cerramientos, mantenimientos, modificación, ampliación, demoliciones u obra nueva, cuyos costos oscilen entre 20 y 60 SMV o hasta 40,00 m<sup>2</sup> de construcción con la supervisión de un Arquitecto o Ingeniero Civil y deberán presentar:

- Solicitud (formulario existente)
- Detalle de las obras a realizarse
- Graficación (si es necesario) 





*Art. 99.-* La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el lapso de 8 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa del 10 x 1000 del costo total de la obra. Alausí

## **SECCION V DE LA APROBACION DE SUBDIVISIONES**

*Art. 100.-* Requisitos:

- Informe de Regulación Urbana
- Plano realizado por un Arquitecto o Ingeniero Civil
- Escritura de la propiedad
- Plano Topográfico geo referenciado y fotos del predio
- Certificado del pago predial y agua potable
- Informe de factibilidad de servicios básicos

## **SECCION VI DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION**

*Art. 101.-* La Dirección de Obras Públicas otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas
- Informe de aprobación de planos arquitectónicos
- Comprobante de depósito de la garantía
- Comprobante de pago a la Empresa Municipal de Agua Potable
- Comprobante de pago a la Empresa de Alcantarillado
- Letra de cambio por un valor de 5 salarios mínimos unificados como garantía por la dirección técnica a cargo de un ingeniero o arquitecto desde el inicio hasta el final de la obra
- Planos estructurales de la edificación firmado por un Ingeniero calificado.
- Estudios de suelos firmados por un ingeniero civil

La licencia o permiso de construcción será válido para el tiempo de un año.

*Art. 102.-* La Dirección de Obras Públicas podrá otorgar permisos de construcción para cada etapa que solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

*Art. 103.-* Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual comunicará al Jefe de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

*Art. 104.-* La Dirección de Obras Públicas otorgará el permiso de construcción en un plazo de mayor de 15 días luego de haber presentado la documentación indicada.

## **SECCION VII INSPECCION DE LAS EDIFICACIONES**





*Art. 105.-* La Dirección de Obras Públicas y Planificación inspeccionarán conjuntamente con la Comisaria Municipal las construcciones que se ejecuten en todo el territorio del Cantón.

*Art. 106.-* Se verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la Jefatura de Planificación y con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

*Art. 107.-* Si de la inspección realizada se tuviere constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieren datos falsos en el mismo, el Director de Obras Públicas suspenderá hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

*Art. 108.-* Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal.

*Art. 109.-* La Dirección de Obras Públicas a petición o de oficio, delegará a un inspector para verificar en construcción el cumplimiento de los planos aprobados. En el momento que se hayan concluido los trabajos de cimentación y se emitirá un informe de la mencionada inspección.

*Art. 110.-* La Dirección de Obras Públicas exigirá la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción, en un lugar visible de la obra.

## **SECCION VIII**

### **DE LA INSPECCION A URBANIZACIONES**

*Art. 111.-* En el caso de urbanizaciones, La Dirección de Obras Públicas y Planificación, realizará inspecciones: antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas, si fueran aéreas realizará también, una inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

*Art. 112.-* La Dirección de Obras Públicas procederá a la recepción de urbanizaciones en el momento en que estén concluidos los siguientes trabajos:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.
- Construcción de vías con tratamiento, aceras, parterres, bordillos.
- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico y telefónico
- Construcción y habilitación de parques y áreas verdes.
- Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto; y.
- Señalización de lotes que comprenden el amojonamiento, claro y visible de cada predio. ☞



*Art. 113.-* La Dirección de Obras Públicas realizará la inspección previa para la entrega-recepción de las urbanizaciones, presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, esta enviará el pedido a la empresa de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si todos los informes fueran favorables, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Concejo para su aprobación y luego al Procurador Síndico Municipal, para que levante una acta de entrega - recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su Representante Legal.

*Art. 114.-* Suscrita el Acta entrega-recepción de obras, Sindicatura Municipal procederá de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a Tesorería la devolución de las garantías de las obras.

*Art. 115.-* Si alguno de los informes de inspección para las recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al propietario, su representante legal o al Director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

## **SECCION X**

### **DEL PERMISO DE HABITABILIDAD**

*Art. 116.-* El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Obras Públicas para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.


La Dirección de Obras Públicas luego de una inspección para verificar el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregados a Tesorería Municipal.

## **SECCIÓN XI**

### **VARIOS**

*Art. 117.-* Todo profesional que presente proyectos al municipio de Alausí deberá calificarse en el departamento de Obras Públicas para lo cual deberá presentar:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde
- b) Copia Notariada del Senecyt
- c) Documentos personales (Cédula, Votación etc.)
- d) Fotos tamaño carnet
- e) Copia Curriculum Vitae
- f) Pago de un valor 80,00 USD

*Art. 118.-* Todos los centros dedicados al culto de cualquier religión deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico así como deberá tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la secretaria general de riesgos (protección a los usuarios) 





**Art. 119.-** Todos los centros a la diversión de adultos como Karaokes, Restaurantes, Discotecas deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico así como deberán tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la Secretaría General de Riesgos (protección a los usuarios)

**Art. 120.-** Todos los centros de Tolerancia de adultos (actuales y futuros) deberán ubicarse a 1 Km del perímetro urbano, y que no afecte a la Ciudad y a las comunidades, contarán con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano el proyecto arquitectónico así como deberán tener el "permiso de uso del suelo" (vigente por un año), el informe del cuerpo de bomberos, el informe de la Secretaría General de Riesgos (protección a los usuarios), un guardia de seguridad y un ojo de águila monitoreado por la central de la Policía Nacional del Cantón

**Art. 121.-** Los lotes colindantes a las quebradas deberán tener un retiro posterior de acuerdo a la pendiente del talud de la quebrada

- Si tiene pendiente de más de los 45 grados el retiro deberá ser de 10.00 m
- Si tiene una pendiente de hasta 30 grados el retiro será de 5.00 m
- Si tiene una pendiente de hasta 15 grados el retiro será de 3.00 m

Además deberán contar con el certificado de la Secretaría Nacional de Riesgos

**Art. 122.-** Para construcciones de vivienda Urbana y Rural mediante el Bono del MIDUVI el usuario aparte de los planos deberá presentar:

- Certificado de la Secretaría Nacional de Riesgos
- Certificado de uso del suelo
- Certificado del sistema constructivo aprobado por el MIDUVI (antisísmico)

## **SECCION XII DE LAS SANCIONES**

**Art. 123.- Suspensión de Autorizaciones.-** Conforme al Art. 475 del COOTAD, el Concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

**Art. 124.- Sobre los fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales,** se aplicará la disposición del Art. 476 del COOTAD, a los responsables con una multa equivalente al avalúo del terreno, excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

**Art. 125.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales,-** en este caso conforme a lo que dispone el Art. 477 del COOTAD, quien proceiere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la respectiva autorización de la respectiva autoridad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en





dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Podrá ser denunciado y perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la Municipalidad.

*Art. 126.-* Los funcionarios que concedan autorizaciones con violación a lo establecido en esta Ordenanza o en el Plan, serán sancionados con una Multa de 3 a 5 Remuneraciones Mensuales Unificadas del Trabajador en general, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan y fueren establecidos mediante el debido proceso por las autoridades competentes y/o los Organismos de Control.

*Art. 127.-* Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de obras que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionados con las siguientes penas:

- Por realizar obras de urbanización sin autorización municipal, cuando se desacaten las normas de uso y ocupación del suelo; multa equivalente al 10% del avalúo de las obras y construcciones realizadas y la suspensión de la obra hasta la presentación y aprobación del proyecto arquitectónico respectivo, pudiendo llegarse a ordenar el derrocamiento, demolición o destrucción, el mismo que se hará a costa del o los infractores, así como la reparación de los daños reales o emergentes al medio ambiente, a predios vecinos o a bienes de uso público.

Para efectos de aplicación de la Multa referida, el avalúo lo realizará un Técnico Municipal, designado por la Dirección de Obras Públicas, en función de los precios Unitarios establecidos por la cámara de construcción de la zona.

- Por construir, ampliar, modificar o reparar construcciones sin autorización municipal pero respetando las normas de uso y ocupación del suelo, se aplicará la multa determinada en la siguiente fórmula matemática:

$$M = \frac{Q \times a}{30}$$


M = Multa

Q = Valor del m<sup>2</sup> de edificación estimado por la Dirección de OO.PP

A = Área construida por el infractor

30 = Coeficiente

- La aplicación de las sanciones antes descritas no eximen de la exigencia del trámite legal correspondiente.
- El título de crédito por el valor de la sanción respectiva será remitido por la Jefatura de Rentas y recaudado por el Tesorero Municipal, por la vía coactiva.

**DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.-** Los ciudadanos que adquieran un bien inmueble de carácter social y que se hayan beneficiado de las obras básicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, no podrán transferir su dominio durante 5 años, para el efecto se comunicará al señor Registrador de la Propiedad con la finalidad de cumplir con esta disposición y Jefes Departamentales de igual forma a la señores Notarios. 





# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí

Juntos a la transformación.... El desarrollo de Alausí es de todos

En todo lo que no estuviere establecido en la presente Ordenanza, se aplicará la normativa jurídica que corresponda.

DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA.- Por causa de errores involuntarios técnicos de medidas en los lotes mínimos, frentes mínimos y en las planimetrías en general que se presentan en la Oficina de Planificación, se tolerará un margen de error del 10% en más y en menos; en el caso de existir mayor diferencia de área, se rectificará la escritura vía judicial para retomar el trámite de aprobación de Subdivisiones y Urbanizaciones.

DISPOSICION GENERAL TERCERA.- Quedan derogadas todas las disposiciones y normas anteriores que se opongan total o parcialmente a la presente Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción conforme a la Ley, 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 diecisiete días del mes de Febrero del año dos mil catorce.

Ing. Clemente Taday Lema  
ALCALDE DEL CANTÓN



Abg. Gato Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**CERTIFICO: QUE LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES, USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ALAUSÍ,** fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en dos sesiones distintas celebradas los días 11 y 17 de Febrero del año dos mil catorce, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Alausí, 20 de Febrero del 2014

Abg. Gato Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.- Alausí, 24 de Febrero del 2014.- De conformidad con lo que dispone el Art. 324 del COOTAD, EJECÚTESE Y PÓNGASE EN VIGENCIA LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES,

Av. 5 de Junio s/n y Ricaurte - Telfs.: (593 03) 2930 153 - 2931 440 - Telefax: (593 03) 2930 154





## FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES, USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ALAUSÍ.

Ing. Clemente Taday Lema  
ALCALDE DEL CANTÓN



SECRETARÍA DEL CONCEJO.- Alausí, 24 de Febrero del 2014.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación y ejecución de **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES, USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ALAUSÍ**, el Ing. José Clemente Taday Lema, Alcalde del Cantón Alausí, el día de hoy Lunes 24 de febrero del año dos mil catorce.

Abg. Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

