



ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



“ORDENANZA PARA LA LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”

CONSIDERANDO:

Que, los representantes legales de la **lotización balcones del Ambi**, predio urbano ubicado en el ingreso a la ciudad de Cotacachi, junto al Hotel Primitivo, se proponen llevar a efecto una Lotización contando con las factibilidades de dotación de servicios básicos.

Que, de acuerdo a la documentación del proyecto presentado por los representantes legales de la **lotización balcones del Ambi**, y Arq. Patricio Falconi Montalvo responsable, consta la superficie del terreno, los linderos y dimensiones actuales.

Que, con fecha 26 de diciembre del 2011, el Concejo Municipal del GAD de Santa Ana de Cotacachi, conoció y aprobó el Anteproyecto de la **lotización balcones del Ambi**.

Que, los promotores de la **lotización balcones del Ambi**, han presentado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, los estudios de: Agua Potable, Alcantarillado y de Vialidad, aprobados por los Departamentos Municipales respectivos y los de Energía Eléctrica por parte de EMELNORTE S.A., tendientes a obtener la Aprobación Definitiva del Proyecto Urbanístico mediante la aprobación de la presente Ordenanza.

Que, es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, 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, es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

En uso de las facultades concedidas en el inciso final del Art.264 de la constitución de la República del Ecuador; en concordancia con los artículos 7 y 57 del COOTAD, en los que se establece y reconoce a los concejos municipales la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones

EXPIDE

La siguiente: **ORDENANZA PARA LA “LOTIZACION BALCONES DEL AMBI”**

CAPITULO 1. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES:

Luego de la aprobación del anteproyecto de la “LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”, por parte de la Dirección de Planificación para el Desarrollo Local y del Concejo Municipal, prosiguiendo con el trámite respectivo, se pone conocimiento la siguiente Ordenanza.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



ALCALDIA

La, "LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI", se encuentra ubicada en el ingreso a la ciudad de Cotacachi, junto al Hotel primitivo, sector la Compañía, parroquia El Sagrario.

LINDEROS DIMENSIONES Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

La superficie total del terreno es de 46058.9, según Plano presentado.

Y según certificado de Registro de la Propiedad y dimensiones actuales son las siguientes:

NORTE: Con los lotes veinticuatro y veintitrés, acequia – alumbrado, en **trescientos cuarenta y tres metros con ochenta y dos centímetros.**

SUR: Con lado irregular barranco, en **trescientos veintiún metros veintiún centímetros.**

ORIENTE: Con lado irregular barranco en **ciento cincuenta y seis metros setenta centímetros.**

OCCIDENTE: En treinta metros ocho centímetros con carretera asfaltada entrada a Cotacachi seguidamente un recodo de **setenta y ocho metros veintiún centímetros**; linda con entrada comunal del vendedor y el lote veinticinco A, luego con **ciento setenta y tres metros setenta y seis centímetros**, propiedad del vendedor y un recodo de **veinte y ocho metros setenta y seis centímetros** del vendedor con un total de **TRECIENTOS OCHO METROS SETENTA Y UN CENTIMETROS.**

TOPOGRAFÍA Y FORMA DEL TERRENO:

El terreno tiene forma regular y se encuentra ubicado en una zona plana, con poca variación de nivel lo que permite que se pueda levantar las edificaciones en forma normal, evitando recurrir a obras adicionales como muros de contención y demás obras de protección de la estructura.

ARTÍCULO 1:- La presente Ordenanza se aplicara únicamente para la implementación de la "LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI", de la ciudad de Cotacachi y se circunscribe dentro de las reglamentaciones aceptadas por el COOTAD, que faculta a los municipios para que se comprometan a desarrollar los mecanismos e instrumentos necesarios que les permitan administrar en una forma planificada la organización del territorio, el uso de los recursos y la administración local, de tal forma que se mejoren las condiciones sociales y ambientales de los pueblos y ciudades.

Para este objetivo, los Municipios facilitaran y promoverán la participación social mediante regulaciones urbanas más flexibles, que apoyaran la habitación de terrenos aptos para la vivienda y promoverán a su vez la dotación de servicios básicos.

ARTÍCULO 2:- En concordancia con el artículo anterior, se autorizara la consecución de las escrituras individuales a quienes lo necesiten, siempre y cuando se haya cumplido con la construcción de las obras de infraestructura básica y con la Resolución de Concejo Municipal.

CAPITULO 2 DE LA LOTIZACIÓN

ARTÍCULO 3:- El inmueble de la propiedad del Sr. Luis Alberto Dik Arteaga, que pasa mediante escritura de compraventa realizada el 8 de septiembre del 2010, a nombre de la James Omar Pinto Ramos, quien estipula a favor de su hermana la señora Dittha Tamara Pinto Ramos, tiene los siguientes datos de superficie:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



ALCALDIA

DETALLE	NÚMERO DE LOTES	ÁREA EN M2	EN %	TOTAL
Lotes	28			
Área de Lotes		29339.1	63.70%	
Área verde		8454.0	18.35%	
Área de vías		8265.8	17.95%	
Área total			100%	46058.9

El cuadro de áreas que arriba se indica, se ratifica con los planos que como documentos habilitantes se adjuntan, en los cuales constan la orientación, linderos niveles y demás especificaciones técnicas. Los planos en referencia forman parte de la presente Ordenanza y los futuros propietarios desde ya los aceptan así para la futura convivencia de todos.

ARTÍCULO 4:- El sistema de ingeniería de la “LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”, (vías) así como las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, tendrá características puntualizadas y que constan en planos y perfiles aprobados por las Direcciones de Obras Públicas, Agua Potable y alcantarillado del Municipio de Cotacachi, y por EMEL NORTE 1.

ARTÍCULO 5:- La “LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”, tendrá como uso principal del suelo el de VIVIENDA RESIDENCIAL; se aceptara uso secundario, el comercial barrial y sectorial pero de bajo impacto social.

ARTÍCULO 6:- La densidad permitida para esta lotización será de 3 – 5 habitantes por lote, con una población aproximada de 140 en los 28 lotes que contiene la “LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”,

ARTÍCULO 7:- Las calle al interior de la Lotización será empedrada:

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA	ANCHO DE LA CALZADA	ANCHO DE LAS ACERAS	ANCHO TOTAL
FRONTAL: VIA ASFALTADA INGRESO A COTACACHI	13.00	1.50	16.00
LATERAL:			
POSTERIOR: PROTECCION DE RIVERAS DE RIOS			15.00
DATOS DE VIAS PROYECTADAS:			
FRONTAL: VIA ASFALTADA INGRESO A COTACACHI	22.00	1.50	25.00
LATERAL:			
POSTERIOR: PROTECCION DE RIVERAS DE RIOS			15.00
RADIO DE CURVATURAS EN LAS ESQUINAS:	3.00 EN LINEA DE FABRICA		





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



ALCALDIA

ARTÍCULO 8:- Las obra de la “LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI”, a realizar son las siguientes:

Vías de acceso empedradas, compacta, hidratada

Bordillos de H.S.

Aceras H.S.

Tendido e instalación de tuberías de distribución de agua potable y acometidas domiciliarias a cada uno de los lotes.

Construcción del sistema de recolección de aguas servida (construida la planta de tratamiento para el alcantarillado de acuerdo al diseño sanitario y construcción de conexiones domiciliarias para los 28 lotes).

Instalación y montaje de poste de H.A. para la red eléctrica según el diseño aprobado por EMELNORTE.

ARTÍCULO 9:- La construcción de estas obras serán realizadas por el constructor y Urbanizador, mencionados en el Art. 8, quienes entregaran las mismas a la Municipalidad y a las empresas de servicio de infraestructura, según sus normas y disposiciones de las Ordenanzas respectivas. La construcción de las obras básicas de Lotización establecidas en esta Ordenanza, deberán ofrecer las condiciones regulares de habilidad y circulación de personas y vehículos.

ARTÍCULO 10:- El Urbanizador conectará por su cuenta y riesgo de sistema de vías las instalaciones de agua potable, canalización y luz eléctrica de Lotización a los sectores de la ciudad, determinado por la Dirección de Obras Públicas. La Municipalidad proporcionara a la Lotización las facilidades que requiera para el cumplimiento de estas obligaciones.

ARTÍCULO 11:- Las fracciones o franjas de terreno que en el plano consta como de uso público, como son las aceras y calzadas y área verde en general, pasarán a ser propiedad municipal, después de que las obras de Lotización sean entregadas a la municipalidad.

Pasarán también a ser de propiedad de la Municipalidad las instalaciones de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica, una vez que estas sean recibidas por la Municipalidad a su satisfacción, previo dictamen favorable de la Dirección de Obras Públicas, quedando su **mantenimiento** por cuenta de los propietarios de los lotes de la Lotización desde el día en que se suscriba el acta de entrega recepción de la Lotización.

CAPITULO 3

DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 12:- La altura de las edificaciones no será mayor a tres pisos, (6 metros), en fachadas con la posibilidad de ampliar en hasta un 50% de la superficie de terraza del segundo piso, para servicio habitacional o de lavandería. Todas las ampliaciones ocuparan la parte posterior a la fachada principal o frontal.

ARTÍCULO 13:- COS Y CUS

Coefficiente de Ocupación del suelo (COS: 51.33%).

Coefficiente de utilización del suelo (CUS 102.66%)

ARTÍCULO 14:- RETIROS OBLIGATORIOS

Construcciones aisladas retiro mínimo 5.00 m

ARTÍCULO 15:-ÁREA MÍNIMA DEL LOTE

Las áreas mínimas de los lotes serán reguladas según lo autorizado por la Dirección de Obras Públicas





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



ALCALDIA

de Gobierno Municipal de Cotacachi, para lo cual tendrán un frente mínimo de 25.00 m. Para efecto de esta Lotización, se utilizará como referencia los planos aprobados por la Dirección Planificación Para el Desarrollo Local de la Municipalidad de Cotacachi.

ARTÍCULO 16:- CERRAMIENTOS

El cerramiento frontal que se refiere a la fachada frontal de la vivienda deberá tener una altura máxima de 3 M2, en los casos que los lotes estén ubicados hacia las calles principales del sector.

Los cerramientos laterales y posteriores del retiro podrán construirse en hormigón, mampostería o piedra hasta una altura máxima de 2.40 M2, esta podrá ser medianera si tiene la aceptación del vecino o individual.

Por ningún concepto la pared del cerramiento podrá tener estructura para soportar losa o construir un segundo piso.

ARTÍCULO 17:- AMPLIACIONES

Se permitirán las ampliaciones siempre y cuando estas se encuentren enmarcadas dentro de la arquitectura y calidad de los materiales de la construcción original.

Cada uno de los propietarios será responsable del deterioro urbano que causare el mal mantenimiento de su unidad de vivienda o calidad de ampliación realizada.

El Gobierno Municipal de Cotacachi a través de la comisaria de construcciones vigilara y si es el caso notificara y sancionara el incumplimiento de estas disposiciones.

ARTÍCULO 18:- PROHIBICIONES

Se prohíbe levantar construcciones que atenten a la seguridad y "Ornato" de la Lotización; se establece la prohibición absoluta de levantar construcciones e instalaciones de industrias pequeñas y medianas que por su naturaleza producen ruidos, humo o algún otro tipo de contaminaciones y afectaciones a la zona residencial.

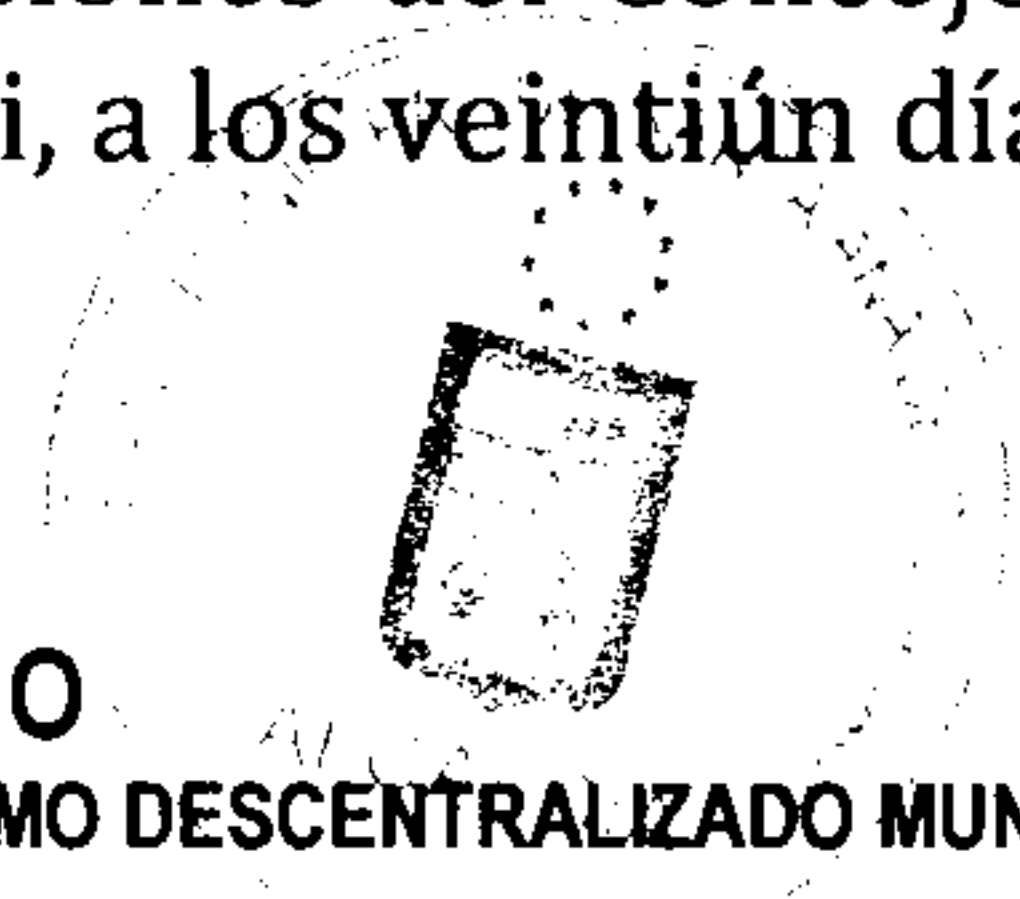
DISPOSICIONES GENERALES

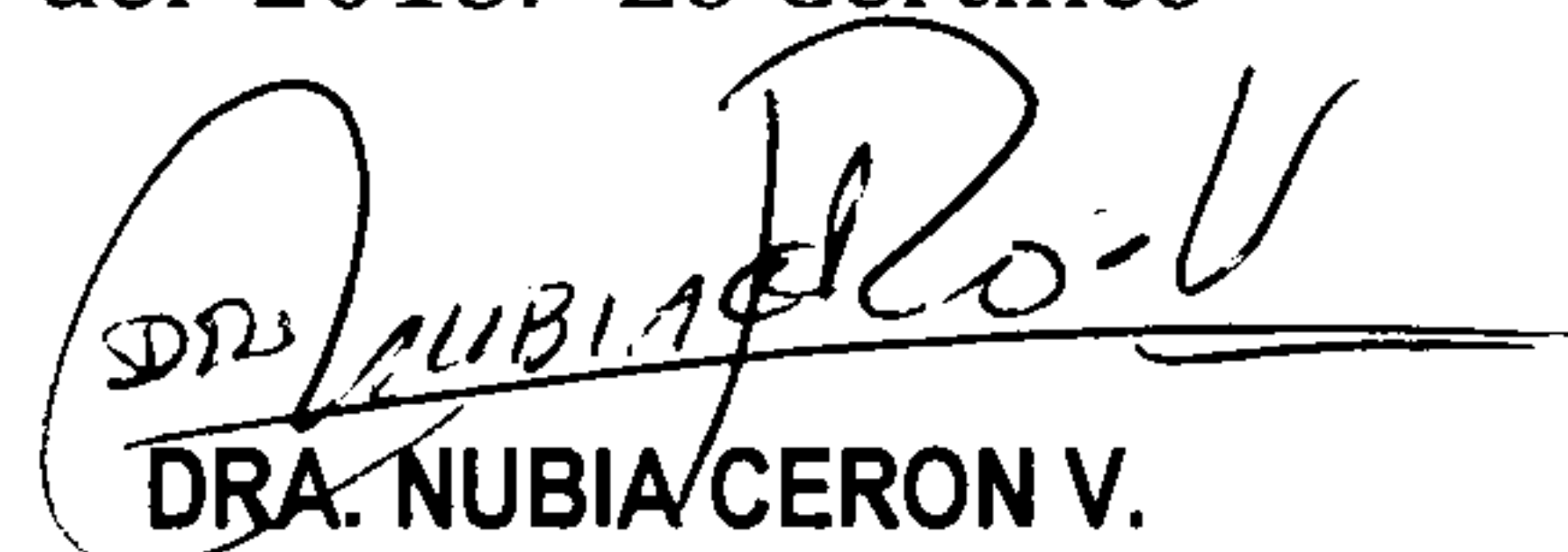
En todo aquello que no estuviere estipulado en la presente Ordenanza, los propietarios se sujetaran a las disposiciones de Código Civil y más leyes anexas.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, y se publicará en la Gaceta Oficial del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, así como en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, a los veintiún días del mes de enero del 2013.- Lo Certifico


LCDO. ALBERTO ANRANGO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ANA DE COTACACHI




DRA. NUBIA CERÓN V.
SECRETARIA GENERAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



ALCALDIA

La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifica que la **"ORDENANZA PARA LA LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI"**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 14 de enero del 2013 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 21 de enero del 2013.

CERTIFICO

Dra. Nubia Cerón V.
SECRETARIA GENERAL

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 23 de enero del 2013, notifiqué con el original y copias respectivas de la **"ORDENANZA PARA LA LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI"**, aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi el 21 de enero del 2013, al Lcdo. Alberto Anrango, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dra. Nubia Cerón V.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 24 de enero del 2013.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la **"ORDENANZA PARA LA LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI"**.

LCDO. ALBERTO ANRANGO BONILLA

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

Proveyó y firmó el Licenciado Alberto Anrango Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, la **"ORDENANZA PARA LA LOTIZACIÓN BALCONES DEL AMBI"**. Cotacachi, 24 de enero del 2013.

Dra. Nubia Cerón V.
SECRETARIA GENERAL

