

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Atacames: Que reforma a la Ordenanza sustitutiva de la reforma a la Ordenanza para la gestión integral de residuos sólidos .....** 3
- **Cantón Bolívar: De administración, operación y mantenimiento del Malecón Turístico del Sitio Platanales .....** 12
- **Cantón La Joya de los Sachas: Que crea y regula el funcionamiento de la Orquesta Infante Juvenil ..** 23
- 005-2026 Cantón Riobamba: De aprobación del Plan parcial de gestión de suelo de interés social del asentamiento humano de hecho “Ayalapamba” ...** 34
- **Cantón Sucre: Que aprueba e incorpora la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT 2023 - 2027) vigente, al Plan Nacional de Desarrollo (PND) “Ecuador no se Detiene” 2025 - 2029, la Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) .....** 63

#### RESOLUCIONES PARROQUIALES RURALES:

- CCP-GADPRC-2026-001 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Cordoncillo - Cantón Atahualpa: De alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, al Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se Detiene” 2025 – 2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN), y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) .....** 73

**ORDENANZA Nro. 005-2026****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA****CONSIDERANDO:**

**Que**, mediante acta de registro de posesión, se designa al arquitecto John Henry Vinueza Salinas como Alcalde del cantón Riobamba para el período 2023-2027;

**Que**, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, entre los deberes primordiales del Estado, en su numeral 5, manifiesta: "...Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir";

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

**Que**, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios básicos necesarios;

**Que**, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

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

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala las competencias exclusivas de los gobiernos municipales y, en su numeral primero, enuncia: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;"

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se

prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

**Que**, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los principios de unidad, solidaridad, coordinación y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo;

**Que**, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 85, determinan que son facultades exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales las siguientes: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen como competencias del concejo municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; y “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

**Que**, el artículo 60, letra b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que le corresponde al señor alcalde ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

**Que**, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su segundo inciso, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios, con el propósito de proteger a las personas, colectividades y la naturaleza en sus procesos de ordenamiento territorial”;

**Que**, de conformidad con el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la alcaldesa o alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la potestad de partición administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial, en predios que se encuentren proindiviso;

**Que**, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y, en general, en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”;

**Que**, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los planes parciales determinarán, entre otros aspectos: “(...) 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, así como la ejecución y adecuación de vivienda de interés social”; y, además, regularán los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios mediante Plan Parcial;

**Que**, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo ordena que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar”;

**Que**, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: “Se entiende por asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos”;

**Que**, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: “Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley”;

**Que**, el artículo 35 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión del suelo respectivo”;

**Que**, mediante Resolución No. 006-CTUGS-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, publicada en el Registro Oficial Nro. 302, de 02 de octubre de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo expide los Lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho, que en su artículo 1 señala: “Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y, de ser el caso, en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y

metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.”; y, en su artículo 3 señala: “Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza rige en el ámbito nacional en la jurisdicción de cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, cumpliendo los requisitos establecidos en esta resolución”;

**Que**, el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social vigente, dispone: “Procedimiento para la regularización del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa, hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto”;

**Que**, la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba, en su artículo 1 expresa: “La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, y calificados como de interés social, mediante los procedimientos que en esta se desarrollan, con la finalidad de adjudicar lotes de manera individual, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público, principalmente vías, área verde y comunal, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba”;

**Que**, el artículo 2 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, dispone: “El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Riobamba, debiendo aplicarse en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana, acorde al procedimiento a agotarse para cada actuación”;

**Que**, la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, en su artículo 33 establece: “Planes parciales para la gestión de suelo de interés social. - Estarán sujetos a la regularización, a través de planes parciales para la gestión de suelo de interés social, los asentamientos humanos de hecho calificados como consolidados y de interés social ubicados en suelo rural o rural de expansión urbana, cuyos asentados cuenten con la calidad de copropietarios proindiviso (...)”;

**Que**, la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, en su artículo 41 establece: “Artículo 41.- Protocolización e inscripción. - La Ordenanza de Regularización se notificará y entregará al procurador común o representante legal del asentamiento, para que, dentro del término máximo de 30 días contados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a su protocolización en una de las Notarías del cantón Riobamba que por sorteo corresponda. Junto con la Ordenanza se entregará la correspondiente minuta de constitución de hipoteca elaborada por el Líder de Sub Proceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, a fin de que sea elevada a escritura pública. La Ordenanza y la escritura de hipoteca se inscribirán simultáneamente en el Registro de la Propiedad”;

**Que**, la Disposición General Cuatro de la Ordenanza Nro. 005-2023 señala: “Aquellos asentamientos humanos de hecho cuyo proceso de consolidación inicio con posterioridad al 28 de diciembre de 2010 y, por lo tanto, no pueden regularizarse al amparo de la presente Ordenanza, se sujetarán de manera obligatoria a los instrumentos de gestión de suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”;

**Que**, mediante solicitud ingresada con trámite número 846509, con fecha 25 de octubre de 2024, remitido al Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales con fecha 30 de octubre de 2024, ingresado por parte de la Sra. MARIA HERMELINDA VILLALOBOS CUENCA, en calidad de Procuradora Común y mandataria de los señores:

1. Duchi Alcocer Holger Rodrigo, casado con Yantalema Guambo Nancy
2. Villa Toapanta Jacqueline Alexandra, casada con Jhoel Daniel Villalobos Cuenca
3. Moreno Muyolema José Antonio, casado con Ángela Yantalema Muyolema
4. Alcocer Yantalema María Rosa, viuda
5. Villalobos Quishpi Ana Lucía, soltera
6. Villalobos Cuenca Juan Elías, soltero
7. Cuenca Allaica Juana, viuda
8. Villalobos Cuenca María Hermelinda, soltera
9. Yaucan Chicaiza José Manuel, casado con Yagloa Chunga Ana María
10. Zúñiga Saigua Lucas Patricio, soltero
11. Choca Quispi José Juan, divorciado

En su calidad de copropietarios de un lote de terreno denominado AYALAPAMBA, de la superficie de media cuadra más o menos, perteneciente a la parroquia San Luis del cantón Riobamba para que, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba, determina los requisitos de sustento para la elaboración del informe técnico-legal para la calificación y reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del cantón Riobamba, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024 (...);

**Que**, la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba, en su artículo 5, literal C, expresa: “Contar con un porcentaje de consolidación con un mínimo del 20% de viviendas habitadas a la fecha de presentación de la solicitud, cuyo proceso de consolidación haya iniciado antes del 28 de diciembre de 2010”.- El asentamiento humano de hecho y consolidado cuenta actualmente con 11 viviendas habitadas, que representan aproximadamente un 84.62% de consolidación del asentamiento;

**Que**, la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba, en su artículo 5, literal H, expresa: “Justificar la propiedad proindiviso a nombre de los asentados o de la organización social de la que fueren parte, adjuntando copia del título debidamente inscrito. En el caso de aquellos asentamientos humanos de hecho que se hubieren consolidado sin contar con título de propiedad, deberán al menos establecer la identidad del titular de dominio, a fin de aplicar el procedimiento de expropiación especial”.- Conforme al Certificado de Gravamen N.º 51289, referencia 956201, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón

Riobamba, se certifica la Ficha Registral N.º 17326, correspondiente al predio denominado “AYALAPAMBA”, ubicado en la parroquia San Luis, cantón Riobamba. Del análisis de la información registral, se verifica que el inmueble ha sido objeto de diversos actos jurídicos inscritos desde el año 2004 hasta 2025, que a continuación se detallan: consta una compraventa otorgada el 29 de octubre de 2004 e inscrita el 19 de noviembre de 2004 en la Notaría Séptima del cantón Riobamba. Posteriormente, se registra una compraventa otorgada el 30 de marzo de 2006 e inscrita el 12 de abril de 2006 en la Primera Notaría del cantón Riobamba; así como otra compraventa otorgada el 02 de enero de 2008 e inscrita el 28 de febrero de 2008 en la Notaría Séptima del cantón Riobamba. En el mes de octubre de 2009 constan dos compraventas: la primera otorgada el 01 de octubre de 2009 e inscrita el 02 de octubre de 2009, y la segunda otorgada el 08 de octubre de 2009 e inscrita el 12 de octubre de 2009, ambas realizadas en la Notaría Séptima del cantón Riobamba. Posteriormente, se registra una aclaratoria otorgada el 05 de noviembre de 2010 e inscrita el 08 de noviembre de 2010 en la Notaría Séptima del cantón Riobamba. Durante el año 2011 constan dos compraventas: la primera otorgada el 04 de julio de 2011 e inscrita el 11 de julio de 2011 ante la Notaría Suplente de la Séptima, y la segunda otorgada el 22 de julio de 2011 e inscrita el 13 de septiembre de 2011 en la Notaría Séptima del cantón Riobamba. En el año 2019 consta la inscripción de una posesión efectiva otorgada el 12 de febrero de 2019 e inscrita el 28 de febrero de 2019 en la Notaría Quinta del cantón Riobamba. En ese mismo año se registran varias compraventas de derechos y acciones, otorgadas el 28 de mayo de 2019, el 24 de agosto de 2019 y el 18 de octubre de 2019, e inscritas el 14 de junio de 2019, el 06 de noviembre de 2019 y el 25 de octubre de 2019, respectivamente, todas ante la Notaría Tercera del cantón Riobamba. En el año 2020 consta una compraventa de derechos y acciones otorgada el 02 de marzo de 2020 e inscrita el 01 de mayo de 2020 en la Notaría Cuarta del cantón Riobamba. Posteriormente, consta una aclaración y rectificación otorgada el 14 de diciembre de 2023 e inscrita el 07 de febrero de 2024 en la Notaría Séptima del cantón Riobamba; una compraventa de derechos y acciones otorgada el 14 de marzo de 2024 e inscrita el 26 de marzo de 2024 en la Notaría Quinta del cantón Riobamba; otra aclaración y rectificación otorgada el 22 de junio de 2024 e inscrita el 01 de julio de 2024; y una renuncia de gananciales otorgada el 03 de agosto de 2024 e inscrita el 21 de agosto de 2024, ambas realizadas en la Notaría Tercera del cantón Riobamba. Finalmente, consta una compraventa de derechos y acciones otorgada el 15 de julio de 2025 e inscrita el 23 de julio de 2025 en la Notaría Segunda del cantón Riobamba. De la revisión integral de los movimientos registrales hasta el 25 de noviembre de 2025, no se evidencia la existencia de gravamen hipotecario, embargo ni prohibición de enajenar vigente, encontrándose el predio libre de gravámenes”;

**Que,** la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba, en su artículo 5, literal J, expresa: “Informe técnico del Subproceso de Gestión de Riesgos del GADMR que concluya que el asentamiento no se encuentre en zonas de protección natural o cultural o que existan factores de riesgo no mitigables que impidan la regularización”.- Del expediente que acompaña se encuentra el Memorando Nro. 2022—00200-DGOT-CV, de fecha 31 de agosto de 2022, certificación vial, firmado por el Ing. José Samaniego Barreno. Del expediente que acompaña se encuentra el Oficio Nro. MAG-DDCHIMBORAZO-2024-0247-OF, de fecha 05 de abril de 2024, asunto: Certificado de Aptitud Agrícola de predio denominado AYALAPAMBA, firmado por el Mgs. Jorge Andrés Ordoñez Sáenz, director distrital Chimborazo; adjunta el Informe de Inspección Aptitud Agrícola de Predio que, en su parte pertinente, manifiesta en conclusiones: “Después de realizar la inspección y verificación del predio, se concluye que el predio situado en la parroquia San Luis, sector La Libertad, denominado AYALAPAMBA, NO TIENE APTITUD AGRÍCOLA; a la fecha son tierras improductivas y se encuentran ocupados para vivienda humana; debido a las características físicas del suelo, no reúne las características establecidas para zona productiva”. Del expediente que acompaña el informe nro. GADMR-IT-J-0104-2024, de fecha 02 de

mayo de 2024, legalizado por Mgs. Ing. Jorge Benigno Hidalgo Vásquez, Líder de Gestión de Riesgos. Adjunta el Oficio Nro. GADMR-GPC-2024-00200-O, de fecha 16 de julio de 2024, emitido por el Arq. Pablo Gerardo Orbe Olmedo, en calidad de director de Gestión de Patrimonio Cultural, en su parte pertinente manifiesta: “Sírvasse encontrar los informes técnicos correspondientes mediante Memorando GADMR-GPC-CPC-2024-00433-M, suscrito por el Ing. Danilo Mejía, Especialista de Gestión de Patrimonio; informe arqueológico suscrito por el arqueólogo William Rovayo, Servidor Municipal 4, mediante Memorando Nro. GADMR-GPC-2024-00511-M; y el informe de bienes muebles suscrito por Arq. Luis Segovia, Analista de Patrimonio Cultural 2, mediante Nro. GADMR-GPC-CPC-2024-00434-M”. Del expediente que acompaña el ADÉNDUM AL INFORME TÉCNICO GADMR-GR-AT-292-2023, de fecha 19 de enero de 2025, firmado y legalizado por el Ingeniero Iván Orozco, Técnico, y el Ing. Jorge Lema, técnicos de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMR, que en su parte pertinente a CONCLUSIONES manifiesta: “Basado en la geo información y la inspección en campo, el polígono en estudio no se encuentra en zonas de protección natural como ríos, quebradas, bosques protectores o factores de riesgo no mitigables. • Basado en la geo información, el polígono en estudio se concluye que el riesgo por sismos es medio (por la cercanía al lineamiento de una falla geológica); el riesgo por inundación es alto (zona de interés no cuenta con un sistema de alcantarillado, bordillos y aceras; con esta infraestructura se reduce la vulnerabilidad y, por ende, el riesgo). Mantiene un índice delictual bajo en sus cercanías. De acuerdo a la data de esta dependencia, el nivel de riesgo por fenómenos de remoción en masa en el polígono en estudio presenta un riesgo bajo”;

**Que**, mediante Resolución Administrativa No. 2024-011-SRAH-GOT, de fecha 8 de octubre de 2024, el Magíster Juan Diego Remache Rivera, en su calidad de director de Gestión de Ordenamiento Territorial, resolvió reconocer y calificar a “AYALAPAMBA” como asentamiento humano de hecho, consolidado y de interés social, por haber cumplido lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba;

**Que**, en atención a la solicitud ingresada a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial con número 846509, de fecha 25 de octubre de 2024, se da inicio al procedimiento de regularización del asentamiento humano de hecho, consolidado y de interés social denominado “AYALAPAMBA”, remitiéndose la documentación ingresada al Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales para la emisión del informe técnico provisional, su notificación a los beneficiarios y publicación de extracto;

**Que**, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, cumpliendo con el literal c), que manifiesta: “Estudios de alcantarillado y agua potable, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR, según corresponda. En los casos que los predios a regularizarse posean dichos servicios deberán presentar el certificado de verificación de la EP-EMAPAR. De ser el caso que el asentamiento humano no cuente con la factibilidad o accesibilidad a los referidos servicios, podrán implementar sistemas alternativos de saneamiento y de provisión de agua segura, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR”. Mediante oficio EP-EMAPAR-DGI-2023-00944-M, de fecha 22 de septiembre de 2023, elaborado por el Ing. Jordy Josué Velásquez Sevilla, en calidad de director de Gestión de Ingeniería de la EP-EMAPAR, en su parte pertinente manifiesta: “En atención al trámite N. 609881, presentado por el Ing. Diego Barreno, en el cual solicita la revisión y aprobación del estudio hidrosanitario de la Sr. Ricardo Villalobos del predio ubicado en el sector de AYALAPAMBA, parroquia San Luis, en las coordenadas 762925;9812552, me permito remitir adjunto el informe de revisión de estudios N. 144-DGI-CM-EP-EMAPAR-2023, realizado por el Ing. Carlos Moreira,

Técnico Ep-Emapar, en el cual indica que el estudio hidrosanitario se encuentra APROBADO, por lo que se puede dar continuidad al trámite (...);

**Que**, mediante Memorando GADMR-GOP-DRI-2024-00612-M, de fecha 01 de octubre de 2024, el Ing. Kelvi Heredia Brito, Especialista de Desarrollo Rural Integral, en su asunto: Ejecución Proyecto Hidrosanitario AYALAPAMBA, manifiesta: “Quien se debe enviar al Subproceso de Infraestructura para que puedan considerar y planificar dentro del presupuesto año 2025, por cuanto se recomienda programar la ejecución de este PROYECTO: AMPLIACIÓN DE REDES DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO COMBINADO EN LAS CALLES S/N DEL COMITÉ PRO MEJORAS AYALAPAMBA, en el PAC 2025 de Obras Públicas o de la EP EMAPAR, bajo informe emitido por el Ing. Jaime Daniel Padilla Buñay, Analista de Obras Públicas 3, por un monto de USD 234.001,01 dólares”;

**Que**, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, cumpliendo con el literal d), que manifiesta: Cumplir con el aporte correspondiente a áreas verde y comunal, acorde al área útil del bien inmueble a ser regularizado, conforme a los porcentajes mínimos establecidos en esta normativa nacional vigente.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “AYALAPAMBA” adjuntan el comprobante de pago 001-122-000136292, de fecha de emisión 11 de noviembre de 2024, por concepto de “EMISIÓN REALIZADA MEDIANTE MEMORANDO NRO. GADMR-GOT-2024-04378-M”;

**Que**, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, cumpliendo con el literal e), que manifiesta: Presupuesto referencial y cronograma de ejecución de obras pendientes, que concluya el plan de mitigación de riesgos de ser el caso.- De la documentación que acompaña, mediante ingreso del trámite 846509, el Cronograma de Obras del Asentamiento Humano AYALAPAMBA, firmado y legalizado por el Oswaldo Mendoza Basantes, registro Senescyt 1005-2019-2054378 RM. 916;

**Que**, con fecha 28 de agosto de 2024, en el Diario Los Andes, se publicó el extracto del informe técnico legal de Regularización Asentamientos Humanos de Hecho, Consolidado y de Interés Social denominado “AYALAPAMBA”, y, de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y 39 de la Ordenanza 005-2023, reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024, una vez que ha transcurrido el término de diez días, contados a partir del siguiente día de la publicación y, al no haberse presentado observaciones de terceros que acrediten legítimo interés, por parte del Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, mediante MEMORANDO Nro. GADMR-GOT-PTDU-2024-02447-M, de fecha 16 de septiembre de 2024, se remite el “INFORME TÉCNICO DEFINITIVO NRO. 5 DE APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CONSOLIDADO Y DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “AYALAPAMBA”, recomendándose su regularización mediante la aplicación del mecanismo de la potestad de Partición Administrativa y Adjudicación;

**Que**, mediante informe técnico-legal 001-2025, del PLAN PARCIAL PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE INTERÉS SOCIAL ASENTAMIENTO HUMANO “AYALAPAMBA”, emitido por los técnicos del Subproceso, el Ingeniero Carlos Guerra Orozco, Analista de Ordenamiento Territorial; la Abogada Jessica Tapia Sánchez, Analista de Asentamientos Humanos 1; y la Arq. Moscoso Sánchez Dayana Belén, Analista de Ordenamiento Territorial 1, que en su parte pertinente manifiestan: “CONCLUSIONES: • El Plan Parcial “AYALAPAMBA” constituye una propuesta técnica coherente con la situación física y el estado consolidado del asentamiento, sin incorporar nuevos fraccionamientos ni ampliaciones del polígono original. • En cumplimiento de los literales a)

y b) del Art. 34 de la Ordenanza 005-2023, el Plan Parcial incluye la delimitación georreferenciada del asentamiento, su condición actual, afectaciones, riesgos, servicios existentes, grado de consolidación y normativa aplicable, así como la propuesta de regularización con los ajustes prediales necesarios, definición del sistema vial, identificación de áreas verdes y espacios públicos, normativa urbanística aplicable y el cronograma y presupuesto referencial de obras para su consolidación. • Conforme al Art. 35 de la Ordenanza 005-2023, se verifica en el expediente la presentación de los requisitos exigidos para la regularización, incluyendo documentación técnica, memoria de obras, identificación de beneficiarios y pagos correspondientes, permitiendo avanzar en el procedimiento administrativo. • En aplicación del Art. 36, el presente informe técnico-legal se elabora como parte del procedimiento de regularización dispuesto por la Dirección General de Ordenamiento Territorial, evaluando la propuesta de Plan Parcial dentro del plazo y las disposiciones normativas vigentes. • De acuerdo con el Art. 37, el informe contiene el análisis técnico-legal de la propuesta de habilitación del suelo, la verificación del cronograma de obras básicas y la estructura predial resultante, constituyéndose en el sustento para la elaboración de la Ordenanza de regularización que será elevada a consideración del Concejo Municipal. • El análisis territorial confirma que la estructura parcelaria, el área útil y los lotes existentes del asentamiento son consistentes con la documentación presentada, la planimetría levantada y los criterios de la Ordenanza Municipal 005-2023. • Las obras complementarias detalladas en la memoria descriptiva representan la infraestructura mínima requerida para la habilitación del asentamiento y son técnicamente viables para su ejecución progresiva. • De acuerdo con el adendum al informe técnico GADMR-GR-AT-292-2023, las amenazas identificadas corresponden a pendientes moderadas y escorrentías superficiales que pueden ser controladas mediante obras sencillas de drenaje pluvial, manejo de escorrentías y adecuaciones menores del terreno, clasificándose como riesgos mitigables, por lo que no constituyen impedimento para la regularización conforme al Art. 5 de la ordenanza vigente. • La propuesta del Plan Parcial se ajusta a los lineamientos del PUGS Riobamba 2025, a la normativa municipal aplicable y a los parámetros urbanísticos establecidos para la zonificación B-180-3, cumpliendo con los criterios de gestión de suelo de interés social. • Se deja constancia de que los lotes 8 y 13 no forman parte del proceso de regularización debido a la falta de participación o imposibilidad de gestión con sus titulares, sin afectar la viabilidad técnica ni normativa del Plan Parcial. • El asentamiento se ubica dentro del Tratamiento de Desarrollo, lo que permite su incorporación progresiva a la estructura urbana mediante actuaciones de regularización, habilitación del suelo, mejoramiento de infraestructura y adecuaciones prediales, respaldando técnicamente la viabilidad del proceso de consolidación territorial de “AYALAPAMBA”. RECOMENDACIONES: • En cumplimiento del Art. 38 de la Ordenanza 005-2023, una vez que el presente informe técnico-legal sea puesto en conocimiento de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, se recomienda notificar a los beneficiarios para que presenten observaciones en el plazo de diez días. Asimismo, deberá gestionarse la publicación del extracto del informe en un medio de amplia circulación, en la página web institucional y la colocación del cartel “EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN” en el asentamiento, a fin de precautelar los derechos de terceros. • Una vez que se completen las instancias administrativas y legislativas correspondientes, se recomienda que el Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho “Ayalapamba” sea incorporado al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) como un componente urbanístico formal, a fin de integrarlo plenamente al modelo territorial cantonal. • El Plan Parcial “Ayalapamba”, junto con sus documentos habilitantes y anexos, deberá incorporarse como instrumento complementario del PUGS, con carácter vinculante en su ámbito territorial, de acuerdo con el Art. 31 de la LOOTUGS, constituyéndose en el marco normativo para la redistribución equitativa de cargas y beneficios y para la intervención en la morfología y estructura predial del asentamiento. • Se recomienda que la estructura vial interna del asentamiento, al encontrarse en área rural, sea gestionada y coordinada con el GAD Provincial de Chimborazo, entidad competente para su planificación, construcción y mantenimiento, debiendo pasar dicha infraestructura a dominio y uso

público según la normativa aplicable. • Las obras básicas descritas en la memoria descriptiva del Plan Parcial deberán ejecutarse conforme al cronograma aprobado, priorizando intervenciones relacionadas con el manejo de escorrentías, drenaje pluvial y adecuaciones menores del terreno, necesarias para garantizar la mitigación de riesgos identificados en el ADENDUM GADMR-GR-AT-292-2023. • Se recomienda mantener una coordinación permanente entre las áreas técnicas municipales, los beneficiarios y las instituciones competentes, a fin de asegurar la correcta aplicación de los parámetros urbanísticos, el avance progresivo del proceso de habilitación del suelo y la adecuada ejecución de las obras previstas. • Considerando que el asentamiento se encuentra dentro del Tratamiento de Desarrollo, se recomienda que la implementación del Plan Parcial se ejecute mediante intervenciones progresivas, orientadas al mejoramiento de infraestructura, accesibilidad y servicios básicos, manteniendo coherencia con la estructura urbana existente y con los lineamientos técnicos establecidos para este tipo de tratamiento dentro del modelo territorial cantonal. “La presente revisión técnica se ha realizado con base en la documentación proporcionada por los interesados, en los estudios anexos y en la normativa vigente. La evaluación se limita al ámbito técnico y urbanístico correspondiente a la Dirección de Ordenamiento Territorial. La responsabilidad sobre la veracidad, validez jurídica y tenencia legítima de la documentación presentada recae exclusivamente en los titulares y profesionales responsables. Este informe no sustituye procesos de verificación legal, registral ni de dominio, que deben ser tramitados ante las instancias competentes”;

**Que**, mediante Memorando N.º GADMR-GOT-2025-9300-M, de fecha 26 de diciembre de 2025, la Abg. Jessica Tapia Sánchez, Analista de Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico-legal N.º 001-2025 y el borrador de Propuesta de la Ordenanza del Plan Parcial del referido asentamiento, en el cual se emite criterio técnico favorable, al verificarse el cumplimiento de los requisitos y del procedimiento establecidos en la Ordenanza N.º 005-2023, recomendando continuar con el trámite de aprobación del acto administrativo correspondiente;

**Que**, mediante memorando No. GADMR-GOT-AP-2025-0603-M, de 26 de diciembre de 2025, el Arq. Ramiro Orna Torres, Analista de Ordenamiento Territorial 3, remite a la Arq. Jenny Vasco Casco, directora General de Gestión de Ordenamiento Territorial, el informe técnico-legal 001-2025 y propuesta de Ordenanza del Plan Parcial AYALAPAMBA, en el cual manifiesta: “En el marco del procedimiento para la aprobación de Planes Parciales para la Gestión de Suelo de interés social, en concordancia con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (RLOOTGUS); y como único mecanismo para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes a favor de los poseedores del Asentamiento Humano de Hecho, Consolidado y de Interés Social denominado “AYALAPAMBA”, se puede señalar que este ha cumplido con los requisitos establecidos en el Art. 35 de la Ordenanza 005-2023 y se ha procedido con la emisión de informes técnico legal; documento que respalda la elaboración de propuesta de Ordenanza de Aprobación del Plan Parcial de Gestión de Suelo de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho “AYALAPAMBA”, bajo los siguientes criterios de cumplimiento: Temporalidad (Cumple): Se corrobora que el asentamiento se constituyó antes de la fecha límite legal del 28 de diciembre de 2010. La escritura de compraventa proindiviso data del 29 de octubre de 2004. Calificación (Cumple): El asentamiento fue reconocido y calificado como de Interés Social mediante Resolución Administrativa No. 2024-011-SRAH-GOT, de fecha 08 de octubre de 2024, suscrita por el Mgs. Juan Diego Remache Rivera (director de Gestión de Ordenamiento Territorial en esa fecha). Procedimiento (Cumple): Se ha cumplido con el debido proceso establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ordenanza: a. Inicio de Procedimiento Administrado No. 846509, emitido por la Arq. Jenny Fernanda Vasco, directora de Gestión de Ordenamiento Territorial. b. Elaboración del informe técnico-legal, emitido mediante memorando No. GADMR-GOT-2025-9300-M, de fecha 26 de diciembre de 2025, suscrito por la Abg. Jessica Tapia, Analista de Asentamientos Humanos 1, mediante el cual adjunta el informe técnico-legal No.

001-2025; en el que consta el respectivo análisis técnico de cumplimiento de contenidos de la Propuesta de Plan Parcial de Gestión de Suelo de Interés Social; en concordancia con lo determinado en el art. 34 de la Ordenanza 005-2023; adjuntando a dicho informe la Propuesta de Ordenanza, la misma que cumple con lo determinado en el art. 41 de la Ordenanza vigente con relación a los contenidos mínimos. c. Se realizó la publicación del extracto en el Diario La Prensa (09, 10 y 11 de diciembre de 2025). d. Transcurrió el término de 10 días (reformado por Ord. 016-2024) sin que se presentaran observaciones de terceros. e. Gestión de Riesgos (Subsanado): El informe técnico GADMR-GR-AT-292-2023, suscrito por el Ing. Iván Orozco y el Ing. Jorge Lema, emiten además, de fecha 19 de enero de 2025, informe final concluye que el polígono no se encuentra en zonas de riesgo no mitigable. De acuerdo a la data, el nivel de riesgo por fenómenos de remoción en masa en el polígono en estudio presenta riesgo bajo. f. Áreas Verdes (Subsanado): Conforme a la Disposición General Segunda de la Ordenanza 005-2023, el asentamiento presentaba un faltante de 463,16 m<sup>2</sup> de área verde. El informe técnico-legal No. 001-2025 certifica el cumplimiento de la compensación pecuniaria total por un valor de \$990,99, mediante Comprobante de Pago Nro. 001-122-000136292. g. Servicios Básicos (Viable): Mediante oficio EP-EMAPARDGI-2024-753790-OF, de fecha 11 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Jordy Velásquez Sevilla, CERTIFICA; que el Estudio Hidrosanitario se encuentra APROBADO: EH-23-184, con fecha 22 de septiembre de 2023. CONCLUSIÓN. - Con lo expuesto y al considerar que se ha cumplido con lo establecido en la Ordenanza N°. 005-2023 en cuanto a requisitos y procedimiento establecidos para la aprobación del Plan Parcial de Gestión de Suelo del Asentamiento denominado AYALAPAMBA, se emite criterio técnico FAVORABLE, y se solicita a su Autoridad continuar con el trámite respectivo conforme lo señala el art. 40 de la Ordenanza y que por su intermedio sea puesto en consideración de la máxima Autoridad Arq. John Vinuesa, Alcalde del Cantón Riobamba y por su intermedio se ponga en conocimiento del Ilustre Concejo Cantonal para el análisis, debate y resolución de aprobación de la respectiva Ordenanza, adjuntando al presente informe la Propuesta de Ordenanza y el memorando No. GADMR-GOT-2025-9300-M, de fecha 26 de diciembre de 2025, la Abg. Jessica Tapia, Analista de Asentamiento Humanos Informales, en el cual consta el informe técnico-legal y demás documentación habilitante. (...);

**Que**, mediante informe técnico-legal 001-2025, suscrito por Ing. Carlos Guerra, Analista de Ordenamiento Territorial; Abg. Jessica Tapia Sánchez, Analista de Asentamientos Humanos 1; Arq. Dayana Moscoso Sánchez, Analista de Ordenamiento Territorial 1, remiten el informe técnico-legal en el cual concluye: “(...) 5. CONCLUSIONES • El Plan Parcial “Ayalapamba” constituye una propuesta técnica coherente con la situación física y el estado consolidado del asentamiento, sin incorporar nuevos fraccionamientos ni ampliaciones del polígono original. • En cumplimiento de los literales a) y b) del Art. 34 de la Ordenanza 005-2023, el Plan Parcial incluye la delimitación georreferenciada del asentamiento, su condición actual, afectaciones, riesgos, servicios existentes, grado de consolidación y normativa aplicable, así como la propuesta de regularización con los ajustes prediales necesarios, definición del sistema vial, identificación de áreas verdes y espacios públicos, normativa urbanística aplicable y el cronograma y presupuesto referencial de obras para su consolidación. • Conforme al Art. 35 de la Ordenanza 005-2023, se verifica en el expediente la presentación de los requisitos exigidos para la regularización, incluyendo documentación técnica, memoria de obras, identificación de beneficiarios y pagos correspondientes, permitiendo avanzar en el procedimiento administrativo. • En aplicación del Art. 36, el presente informe técnico-legal se elabora como parte del procedimiento de regularización dispuesto por la Dirección General de Ordenamiento Territorial, evaluando la propuesta de Plan Parcial dentro del plazo y las disposiciones normativas vigentes. • De acuerdo con el Art. 37, el informe contiene el análisis técnico-legal de la propuesta de habilitación del suelo, la verificación del cronograma de obras básicas y la estructura predial resultante, constituyéndose en el sustento para la elaboración de la Ordenanza de regularización que será elevada a consideración del Concejo Municipal. • El análisis territorial

confirma que la estructura parcelaria, el área útil y los lotes existentes del asentamiento son consistentes con la documentación presentada, la planimetría levantada y los criterios de la Ordenanza Municipal 005-2023. • Las obras complementarias detalladas en la memoria descriptiva representan la infraestructura mínima requerida para la habilitación del asentamiento y son técnicamente viables para su ejecución progresiva. • De acuerdo con el ADENDUM al informe técnico GADMR-GR-AT-292-2023, las amenazas identificadas corresponden a pendientes moderadas y escorrentías superficiales que pueden ser controladas mediante obras sencillas de drenaje pluvial, manejo de escorrentías y adecuaciones menores del terreno, clasificándose como riesgos mitigables, por lo que no constituyen impedimento para la regularización conforme al Art. 5 de la ordenanza vigente. • La propuesta del Plan Parcial se ajusta a los lineamientos del PUGS Riobamba 2025, a la normativa municipal aplicable y a los parámetros urbanísticos establecidos para la zonificación B-180-3, cumpliendo con los criterios de gestión de suelo de interés social. • Se deja constancia de que los lotes 8 y 13 no forman parte del proceso de regularización debido a la falta de participación o imposibilidad de gestión con sus titulares, sin afectar la viabilidad técnica ni normativa del Plan Parcial. • El asentamiento se ubica dentro del Tratamiento de Desarrollo, lo que permite su incorporación progresiva a la estructura urbana mediante actuaciones de regularización, habilitación del suelo, mejoramiento de infraestructura y adecuaciones prediales, respaldando técnicamente la viabilidad del proceso de consolidación territorial de “Ayalapamba”;

**Que,** mediante memorando No. GADMR-DG-PH DU-2026-0188-M, de 22 de enero de 2026, el Mgs. Juan Diego Remache, director General de Gestión de Planificación, Hábitat y Desarrollo Urbanístico, remite al Arq. John Vinueza Salinas, alcalde de Riobamba, el informe técnico definitivo para la aprobación de la Ordenanza del Plan Parcial Ayalapamba, en el cual manifiesta: “(...) en cumplimiento de mis atribuciones y en conformidad con el Artículo 33 de la “Ordenanza 005-2023 que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba”, en cuanto a la regularización a través de Plan Parcial; remito a su Despacho el expediente completo del Asentamiento Humano “AYALAPAMBA”; y por intermedio de su autoridad se ponga en conocimiento del Ilustre Concejo Cantonal para el análisis, debate y resolución de aprobación de la respectiva Ordenanza del Asentamiento Humano, en concordancia con lo establecido en el Artículo 40 del mismo cuerpo legal. Hallazgos de la Revisión Técnico-Legal: El expediente ha superado todas las fases de revisión, validando la procedencia de la regularización mediante la Aprobación de Plan Parcial de Gestión del Suelo de Interés Social, en virtud de que los beneficiarios son copropietarios de un predio proindiviso en suelo rural. A continuación, se resumen los hallazgos de cumplimiento normativo: Temporalidad (Cumple): Se corrobora que el asentamiento se constituyó antes de la fecha límite legal del 28 de diciembre de 2010. La escritura de compraventa proindiviso data del 29 de octubre de 2004. Calificación (Cumple): El asentamiento fue reconocido y calificado como de Interés Social mediante Resolución Administrativa No. 2024-011-SRAH-GOT, de fecha 08 de octubre de 2024, suscrita por el Mgs. Juan Diego Remache Rivera (director de Gestión de Ordenamiento Territorial en esa fecha). Procedimiento (Cumple): Se ha cumplido con el debido proceso establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ordenanza: a. Inicio de Procedimiento Administrado No. 846509, emitido por la Arq. Jenny Fernanda Vasco, directora de Gestión de Ordenamiento Territorial. b. Elaboración del informe técnico-legal, emitido mediante memorando No. GADMR-GOT-2025-9300-M, de fecha 26 de diciembre de 2025, suscrito por la Abg. Jessica Tapia, Analista de Asentamientos Humanos 1, mediante el cual adjunta el informe técnico-legal No. 001-2025; en el que consta el respectivo análisis técnico de cumplimiento de contenidos de la Propuesta de Plan Parcial de Gestión de Suelo de Interés Social; en concordancia con lo determinado en el art. 34 de la Ordenanza 005-2023; adjuntando a dicho informe la Propuesta de Ordenanza, la misma que cumple con lo determinado en el art. 41 de la Ordenanza vigente con relación a los contenidos mínimos. c. Se realizó la publicación del extracto en el Diario La Prensa (09, 10 y 11 de diciembre de 2025). d. Transcurrió el término de 10 días (reformado por Ord. 016-

2024) sin que se presentaran observaciones de terceros. e. Gestión de Riesgos (Subsanado): El informe técnico GADMR-GR-AT-292-2023, suscrito por el Ing. Iván Orozco y el Ing. Jorge Lema, emiten Adendum, de fecha 19 de enero de 2025, informe final concluye que el polígono no se encuentra en zonas de riesgo no mitigable. De acuerdo a la data, el nivel de riesgo por fenómenos de remoción en masa en el polígono en estudio presenta riesgo bajo. f. Áreas Verdes (Subsanado): Conforme a la Disposición General Segunda de la Ordenanza 005-2023, el asentamiento presentaba un faltante de 463,16 m<sup>2</sup> de área verde. El informe técnico-legal No. 001-2025 certifica el cumplimiento de la compensación pecuniaria total por un valor de \$990,99, mediante Comprobante de Pago Nro. 001-122-000136292. g. Servicios Básicos (Viable): Mediante oficio EP-EMAPAR-DGI-2024-753790-OF, de fecha 11 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Jordy Velásquez Sevilla, CERTIFICA; que el Estudio Hidrosanitario se encuentra APROBADO: EH-23-184, con fecha 22 de septiembre de 2023. Conclusiones: 1. El expediente del Asentamiento Humano “AYALAPAMBA” (Trámite 846509) ha cumplido satisfactoriamente con todos los requisitos técnicos, sociales y legales establecidos en la Ordenanza 005-2023 y su reforma 016-2024. 2. El informe técnico definitivo Nro. 001-2025 adjunto al MEMORANDO Nro. GADMR-GOT-2025-9300-M, emitido y suscrito por Ing. Carlos Guerra Orozco (Servidor Municipal 4), Abg. Jessica Tapia Sánchez (Analista de Asentamientos Humanos 1), y Arq. Ismael Soria Aguilar (Analista de Ordenamiento Territorial 3), es favorable y considera viable la aprobación de la ordenanza en la que consta la partición y adjudicación. 3. El Proyecto de ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “AYALAPAMBA” adjunto recoge fielmente los hallazgos del informe, adjudica los 12 lotes a sus beneficiarios. Recomendaciones: En virtud de la autonomía ejecutiva que le confiere el COOTAD y habiéndose cumplido todo el procedimiento administrativo y normativo: 1. Se recomienda a la Máxima Autoridad del GAD Municipal de Riobamba poner en conocimiento del Ilustre Concejo Cantonal para el análisis, debate y resolución de aprobación de la respectiva Ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho “AYALAPAMBA”, en concordancia con lo establecido en el Artículo 40 de la Ordenanza 005-2023”;

**Que**, se adjunta al expediente el cronograma valorado de trabajos de Agua Potable, alcantarillado, acera y bordillo y adoquinado, así como la tabla de descripción de rubros, unidades, cantidades y precios, elaborado y firmada por el Arq. Oswaldo Mendoza, como proyectista de la obra (fojas 59, 60 y 61);

**Que**, en atención a los artículos 76.1 y 82 de la Constitución de la República del Ecuador; conforme lo dispuesto en los artículos 11 y 17 de la Ordenanza 005-2023 reformada mediante la Ordenanza Nro. 016-2024 que establece el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social del cantón Riobamba; y, una vez determinada la titularidad del predio proindiviso, el cual no está hipotecado, ni embargado, ni prohibido de enajenar, en el que se encuentra localizado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “AYALAPAMBA”, es idóneo para su regularización, vía Planes Parciales para la Gestión del Suelo de Interés Social; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados, según lo ordenado en el Art. 486 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

Enunciadas las normas y principios jurídicos en que se funda y expuesta la pertinencia de su aplicación;

**EXPIDE:****LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “AYALAPAMBA”****CAPÍTULO I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Definiciones.-** Para efectos de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Planes Parciales:** Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora, procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares, definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma;
- b) **Plan de Uso y Gestión del Suelo:** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma;
- c) **Asentamiento humano de hecho:** Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos;
- d) **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba y metropolitano; y,
- e) **Adjudicación:** Es el acto administrativo mediante el cual una entidad pública, transfiere formalmente el dominio y la propiedad de un bien inmueble que cumple con los requisitos establecidos en la ley, generalmente por haber ejercido la posesión pacífica y continua del mismo. Su finalidad principal es regularizar la tenencia de la tierra y otorgar seguridad jurídica sobre la propiedad.

**Artículo 2.- Área de aplicación.-** La presente Ordenanza es de obligatoria aplicación para el Asentamiento Humano “Ayalapamba”, ubicado en la parroquia San Luis, del cantón Riobamba, Sector: La Libertad, Código PIT AR5; este polígono delimita el ámbito de intervención técnica, administrativa y normativa para el proceso de regularización y planificación urbanística integral del predio objeto de regularización.

El perímetro del área correspondiente al Asentamiento Humano “Ayalapamba”, se encuentra definido mediante la siguiente descripción:

Tabla 1. Linderos, dimensiones y georreferenciación.

<b>LINDERO</b>	<b>(m)</b>	<b>Lindero según Gravamen</b>
<b>NORTE</b>	149.59	Antes: Este con José Duchicela, José Pilataxi y otros; Hoy: Norte con Herederos Moreano y José Pilataxi
<b>SUR</b>	170.29	Antes: Oeste con José Carrillo y Camino a San Luis, Hoy: Sur con Hrds. Cruz y Calle Longitudinal 2
<b>ESTE</b>	48.1	Antes: Sur con Camino Público, Hoy: Este, Calle Transversal 1
<b>OESTE</b>	6.03	Antes: Norte con Agustín Gallegos y Hrds. Moreano, Hoy: Oeste con Intersección vial y Herederos Cruz con 30.70m y 6.85
<b>CUADRO DE COORDENADAS GEOREFERENCIADAS</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>P1</b>	762886.5162	9812595.7599
<b>P2</b>	762909.1333	9812585.0337
<b>P3</b>	762905.7868	9812582.7639
<b>P4</b>	762911.5218	9812577.2861
<b>P5</b>	762930.6154	9812560.6682
<b>P5'</b>	762933.7728	9812557.9166
<b>P6</b>	762955.1417	9812539.2964
<b>P7</b>	762967.5396	9812528.5845
<b>P8</b>	762992.7325	9812506.7005
<b>P9</b>	762983.9673	9812496.4854
<b>P10</b>	762980.2520	9812489.4382
<b>P11</b>	762967.6991	9812465.8363
<b>P12</b>	762969.3287	9812496.4914
<b>P13</b>	762969.9653	9812503.3155
<b>P14</b>	762958.4967	9812510.1949
<b>P14'</b>	762952.5800	9812512.9810
<b>P15</b>	762948.9821	9812514.8098
<b>P16</b>	762939.1727	9812519.7010
<b>P17</b>	762930.7452	9812523.4297
<b>P17'</b>	762924.0252	9812526.9434
<b>P18</b>	762921.2253	9812528.4801
<b>P19</b>	762913.2527	9812534.1948
<b>P20</b>	762906.1890	9812541.3336
<b>P21</b>	762901.0491	9812548.9122
<b>P22</b>	762896.5727	9812556.9266

<b>P23</b>	762891.9621	9812564.6474
<b>P24</b>	762888.5776	9812573.0135
<b>P25</b>	762879.1718	9812592.5786
<b>P26</b>	762881.9985	9812597.9025

**Artículo 3.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto:

1. Aprobar el Plan Parcial del Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social denominado “Ayalapamba”;
2. Reconocer y regularizar el Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social denominado “Ayalapamba”, mediante los procedimientos que se desarrollan en la Ordenanza No. 005-2025, con la finalidad de establecer los parámetros normativos y regulación urbanística a través del Plan Parcial; y,
3. Adjudicar lotes de manera individual, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público como vías, área verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Riobamba.

**Artículo 4.- De los componentes.-** Son componentes de la presente Ordenanza de Aprobación del Plan Parcial del Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social denominado “Ayalapamba” lo siguiente:

- a) Resolución de Reconocimiento y Calificación como Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social;
- b) Los Informes Técnicos – Legales de regularización;
- c) El Cronograma de ejecución de Obras básicas de Infraestructura;
- d) Planos de fraccionamiento (Propuesta de Partición y Adjudicación);
- e) Documentación habilitante según requisitos establecidos por la Ordenanza N°005-2023, para la regularización; y,
- f) Estudio de Plan Parcial con los contenidos mínimos según lo determinado en el Art. 34 literal a), y b); de la Ordenanza N°005-2023.

**Artículo 5.- Detalle de áreas.-** Se consideran las siguientes áreas y describen los porcentajes que inciden en la distribución territorial que constan en el plano de fraccionamiento.

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS</b>		
Área Escritura:	<b>3528.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Área Planimetría:	<b>3528.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Excedente o diferencia:		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>RANGO ETAM</b>		<b>ACEPTABLE</b>

DESCRIPCIÓN	m <sup>2</sup>	%
Áreas de protección		
Área de lotes	2767.67	78.45%
Área de vías	438.61	12.43%
Áreas verdes		
Área total del predio	3528.00	100%

**Artículo 6.- Interés social.-** Se declara al Asentamiento Humano “Ayalapamba” como una zona especial de interés social, tomando en cuenta el censo socioeconómico realizado a todos los poseionarios, el cual determina que pertenecen al cuarto quintil de ingresos, correspondiente a un nivel medio bajo, según lo establecido en el estudio socioeconómico que se adjunta a la presente ordenanza.

## CAPÍTULO II INSTRUMENTOS PARA LA PLANIFICACIÓN

**Artículo 7.- Estructura.-** El Asentamiento Humano “Ayalapamba” se estructura como una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) dentro del área rural con características de consolidación y capacidad de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano según la planificación que se establezca dentro del PDOT y PUGS.

**Artículo 8.- Tratamientos urbanísticos.-** La estrategia de planificación, definida en el Plan Parcial en concordancia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), corresponderá al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con áreas aptas para receptor densidades medias y bajas, teniendo como objetivo la dotación integral de infraestructura, servicios básicos, y equipamientos públicos requeridos, para alcanzar los estándares de habitabilidad y de integración urbana.

**Artículo 9.- Estándares urbanísticos.-** Los estándares urbanísticos para el Asentamiento Humano “Ayalapamba” estarán bajo las condiciones técnicas establecidas en el Plan Parcial en cuanto a la Asignación de Zonificación para Habitación de Suelo y Edificabilidad; y lo determinado dentro del PUGS en cuanto a compatibilidad de suelo, densidades generales, parámetros de dotación de espacios públicos para movilidad, salud, educación, infraestructura, protección ecológica, sistemas ambientales y de saneamiento, conservación del patrimonio cultural, protección y mitigación de riesgos.

**Artículo 10.- Del sistema vial.-** Para efectos de organización y funcionalidad del trazado vial del Asentamiento Humano de Interés Social consolidado de hecho, denominado “Ayalapamba”, se estructura la siguiente jerarquía vial:

INFRAESTRUCTURA VIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO AYALAPAMBA					
Tramo de Vía	Desde	Hasta	Longitud (m)	Ancho (m)	Tipología
Longitudinal 2	Intersección Vial	Transversal 1	160.02	8	Local
Transversal 1	Límite norte del predio	Longitudinal 3	56.47	9	Local

**CAPÍTULO III  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 11.- Clasificación y subclasificación del suelo.-** El Asentamiento Humano “Ayalapamba” mantendrá la clasificación de suelo rural, con la subclasificación de expansión urbana, hasta que se apruebe una modificación al Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Riobamba.

**Artículo 12.- Asignación del uso de suelo.-** Entendiéndose como uso del suelo al destino asignado a los predios en relación a las actividades a desarrollarse en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Parcial se determina el Uso Principal del Asentamiento Humano “Ayalapamba” de: Residencial de baja densidad (R1) , con destino de vivienda o habitación permanente de baja y mediana densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y/o sectoriales en función al clasificador y Cuadro de Compatibilidad de Uso de suelo establecido en el PUGS para este tipo de categoría.

**Artículo 13.- Asignación de zonificación para habilitación de suelo, edificabilidad y compatibilidad de suelo.-** Las asignaciones de zonificación se determinan en el siguiente cuadro en concordancia con los parámetros de aprovechamiento de suelo:

<b>Condiciones de habilitación de suelo</b>						
<b>Código</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>Clasificación de suelo</b>	<b>Relación Frente Fondo</b>	<b>Lote mínimo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>% Admisible (+/-)</b>
		<b>Rural</b>		160	7	10 %
B-180-3	Residencial (R1) de baja densidad	Sub clasificación	1: 1 1: 2			
		Expansión Urbana	1:2.5 1:2.3			
<b>Condiciones de Edificabilidad</b>						
<b># DE PISOS</b>	<b>Altura de Edificación (m)</b>	<b>Retiros (m)</b>	<b>Forma de Implantación</b>	<b>Distancia entre Bloques (m)</b>	<b>COS PB%</b>	<b>COS TOTAL %</b>
		Frontal: 0	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	6	70 %	210%
		Lateral: 0				
3	9	Posterior: 3				

**Artículo 14.- Requisitos para futuras construcciones y legalización.-** La resolución no implica la legalización de las edificaciones existentes ni de las actividades económicas en los predios. Los beneficiarios deberán cumplir con la normativa vigente para la legalización de las edificaciones y actividades. Se podrá realizar un estudio morfológico si es necesario para cambio de forma de Implantación de ser el caso o modificación del Coeficiente de Ocupación de suelo en Planta Baja. Como condición específica en predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

## CAPÍTULO IV DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN

**Artículo 15.- Partición y adjudicación de lotes.-** El Concejo Municipal del Cantón, mediante el presente Plan Parcial, autoriza la partición y adjudicación individual de los lotes resultantes del fraccionamiento del predio, en virtud de su reconocimiento como asentamiento humano de hecho, consolidado y de interés social.

La adjudicación se efectuará a favor de los legítimos propietarios cuyos datos de identificación (nombres completos, números de cédula), así como los linderos y dimensiones exactas de los predios individuales, se detallan a continuación:

### **SINGULARIZACIÓN:**

#### **MANZANA A**

##### **Lote 1**

Superficie: 311.83 m<sup>2</sup>

Propietario(s): VILLA TOAPANTA JACQUELINE ALEXANDRA / VILLALOBOS CUENCA JHOEL DANIEL –

CI: 0604789792 / 0604332106

##### **LINDEROS:**

NORTE: 30.03 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.

SUR: 21.18 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2

ESTE: 16.94 m con Lote 2 y 4.04 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi

OESTE: 4.10 m y 2.30 m con antes Agustín Gallegos y hoy intersección vial.

##### **Lote 2**

Superficie: 172.00 m<sup>2</sup>

Propietario(s): YAUCAN CHICAIZA JOSÉ MANUEL / YAGLOA CHUNGA ANA MARÍA -

CI: 0911299535 / 0601354947.

##### **LINDEROS:**

NORTE: 7.93 m y 1.77 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y

José Pilataxi.

SUR: 7.16 m, 3.47 m y 1.58 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2

ESTE: 23.24 m con Lote 3;

OESTE: 16.94 m con Lote 1

##### **Lote 3**

Superficie: 227.62 m<sup>2</sup>

Propietario(s): VILLALOBOS CUENCA MARÍA HERMELINDA

CI: 0602950537

##### **LINDEROS:**

NORTE: 9.89 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.

SUR: 8.94 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2  
ESTE: 26.35 m con Lote 4  
OESTE: 23.24 m con Lote 2

**Lote 4**

Superficie: 260.20 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): MORENO MUYOLEMA JOSÉ ANTONIO / YANTALEMA MUYOLEMA  
ÁNGELA  
CI: 0601134828 / 0600983142

**LINDEROS:**

NORTE: 10.10 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 7.48 m y 1.61 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2.  
ESTE: 29.36 m con Lote 5  
OESTE: 26.35 m con Lote 3

**Lote 5**

Superficie: 236.66 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): VILLALOBOS QUISHPI ANA LUCIA  
CI: 0602964355

**LINDEROS:**

NORTE: 7.09 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 7.41 m y 1.69 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2.  
ESTE: 30.33 m con Lote 6.  
OESTE: 29.36 m con Lote 4

**Lote 6**

Superficie: 245.92 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): VILLALOBOS CUENCA JUAN ELÍAS  
CI: 0604062604.

**LINDEROS:**

NORTE: 6.96 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 10.02 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2.  
ESTE: 29.34 m con Lote 7.  
OESTE: 30.33 m con Lote 5

**Lote 7**

Superficie: 234.31 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): CUENCA ALLAICA JUANA  
CI: 0601190523

**LINDEROS:**

NORTE: 7.00 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.

SUR: 9.34 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2  
ESTE: 28.72 m con Lote 8  
OESTE: 29.34 m con Lote 6

**Lote 8 NO SE REGULARIZA**

Superficie: 227.79 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): Eduardo Romelio Quiroz Montero - CI: 0602630212

**LINDEROS:**

NORTE: 7.27 con antes José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 7.92m y 1.99m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2  
ESTE: 25.97m con Lote 9  
OESTE: 28.72 con Lote 7

**Lote 9**

Superficie: 218.78 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): CHOCA QUISPI JOSÉ JUAN  
CI: 0602978389

**LINDEROS:**

NORTE: 8.20 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 9.85 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2  
ESTE: 23.38 m con Lote 10  
OESTE: 28.97 m con Lote 8

**Lote 10**

Superficie: 229.73 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): ALCOCER YANTALEMA MARÍA ROSA  
CI: 0601364201

**LINDEROS:**

NORTE: 10.38 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 10.80 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2.  
ESTE: 20.56 m con Lote 11  
OESTE: 23.38 m con Lote 9

**Lote 11**

Superficie: 203.74 m<sup>2</sup>  
Propietario(s): DUCHI ALCOCER HOLGER RODRIGO / YANTALEMA GUAMBO NANCY -  
CI: 0603609496 / 0603762725

**LINDEROS:**

NORTE: 10.60 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.  
SUR: 9.27 m y 1.67 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2  
ESTE: 17.83 m con Lote 12  
OESTE: 20.56 m con Lote 10

**Lote 12**

Superficie: 426.88 m<sup>2</sup>

Propietario(s): ZUÑIGA SAIGUA LUCAS PATRICIO

CI: 0603958117

**LINDEROS:**

NORTE: 27.78 m con antes: José Duchicela, José Pilataxi y otros; hoy: Herederos Moreano y José Pilataxi.

SUR: 13.33 m y 14.19 m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2

ESTE: 11.87 m y 1.62 m con antes camino público y hoy calle Transversal 1

OESTE: 17.83 m con Lote 11.

**Lote 13 (NO SE REGULARIZA)**

Superficie: 93.93 m<sup>2</sup>

Propietario(s): (Iglesia del Nazareno)

**LINDEROS Y DIMENSIONES:**

NORTE: 11.29m con antes camino a San Luis y hoy calle Longitudinal 2.

ESTE: 16.73 antes: Sur, Camino Público y hoy con Calle Transversal 1

OESTE: 19.24m con antes: José Carrillo y hoy: Hrds Cruz

**FASE II**

**2.- REQUERIMIENTO TÉCNICO**

**2.1.- Información Predial**

Nro. Lote Adjudicado	Propietarios	Área del lote (m <sup>2</sup> )	Nro. De Cédulas	CLAVE CATASTRAL ASIGNADA
1	Jacqueline Alexandra Villa Toapanta / Jhoel Daniel Villalobos Cuenca	311.83	0604789792 0604332106	06 01 61 006 011 017 013 000 000 000 (Ficha Lote 1)
2	Yaucan Chicaiza José Manuel Casado Con Yagloa Chunga Ana María	172.00	0911299535 0601354947	06 01 61 006 011 017 014 000 000 000 (Ficha Lote 2)
3	Villalobos Cuenca María Hermelinda	227.62	0602950537	06 01 61 006 011 017 015 000 000 000 (Ficha Lote 3)
4	Moreno Muyolema José Antonio Casado Con Ángela Yantalema Muyolema	260.20	0601134828 0600983142	06 01 61 006 011 017 016 000 000 000 (Ficha Lote 4)

5	Villalobos Quishpi Ana Lucia	236.66	0602964355	06 01 61 006 011 017 017 000 000 000 (Ficha Lote 5)
6	Villalobos Cuenca Juan Elías	245.92	0604062604	06 01 61 006 011 017 018 000 000 000 (Ficha Lote 6)
7	Cuenca Allaica Juana adquiere de Estado Civil Viuda	234.31	0601190523	06 01 61 006 011 017 019 000 000 000 (Ficha Lote 7)
9	Choca Quispi José Juan	218.78	0602978389	06 01 61 006 011 017 021 000 000 000 (Ficha Lote 9)
10	Alcocer Yantalema María Rosa adquiere de Estado civil Viuda	229.73	0601364201	06 01 61 006 011 017 022 000 000 000 (Ficha Lote 10)
11	Duchi Alcocer Holger Rodrigo Casado Con Yantalema Guambo Nancy	203.74	0603609496 0603762725	06 01 61 006 011 017 023 000 000 000 (Ficha Lote 11)
12	Zuñiga Saigua Lucas Patricio	426.88	0603958117	06 01 61 006 011 017 024 000 000 000 (Ficha Lote 12)
<b>NO SE REGULARIZAN</b>				
8	Eduardo Romelio Quiroz Montero	227.79	0602630212	06 01 61 006 011 017 020 000 000 000 (Ficha Lote 8 y Lote 13)
13	La Iglesia del Nazareno	93.93		06 01 61 006 011 017 020 000 000 000 (Ficha Lote 8 y Lote 13)

**Artículo 16.- De los lotes o áreas no adjudicadas y el procedimiento para la regularización.-**

En salvaguarda del derecho de las personas naturales y/o jurídicas que por diversas circunstancias no han podido comparecer dentro del proceso de regularización, los lotes o áreas no adjudicadas mantendrán las condiciones de propiedad proindiviso a nombre de los asentados que no fueron beneficiados por la adjudicación, y dentro del sistema catastral mantendrán la clave catastral matriz inicial. Estas Personas podrán, en lo posterior, solicitar su adjudicación bajos las condiciones y obligaciones establecidas en la Ordenanza N°: 005-2023 según el proceso de titularización que corresponda por naturaleza y/o condición territorial en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana. Para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al alcalde requiriendo el Reconocimiento y adjudicación como beneficiario del proceso de regularización del Asentamiento Humano de hecho;
2. Copia de la Escritura Pública y certificado de Gravámenes que demuestre su calidad de propietario;
3. Pago del Impuesto predial de la clave matriz inicial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo descentralizado municipal del Cantón Riobamba, sus empresas e instituciones adscritas; y

5. Declaración juramentada otorgada ante notario público, en la que conste lo siguiente: “No poseer otro bien inmueble en el Cantón Riobamba que le hubiere sido adjudicado como beneficiario de la regularización de un Asentamiento Humano de hecho de interés social”.

**Artículo 17.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos, informes técnicos y documentos relacionados con el asentamiento humano “AYALAPAMBA” son de exclusiva responsabilidad de los proyectistas y propietarios del predio. Los mismos deberán garantizar que dichos documentos reflejan con exactitud las condiciones físicas y legales del asentamiento, conforme a la normativa vigente. La responsabilidad de la veracidad y exactitud de los planos e informes recae directamente sobre los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes han revisado y aprobado los planos, salvo en los casos donde se haya demostrado que dichos actores fueron inducidos a error o engaño.

## **CAPÍTULO V DE LA OPERACIÓN Y EJECUCIÓN**

**Artículo 18.- Sobre el plazo y control de ejecución de las obras.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social ubicado en el Cantón Riobamba, bajo el nombre de “AYALAPAMBA”, tiene establecidos plazos y mecanismos de control para la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para su desarrollo.

El plazo total para la ejecución de las obras de infraestructura será de cinco (5) años, conforme al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble. Este plazo comenzará a contarse a partir de la fecha de inscripción de la Ordenanza correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, lo cual marca el inicio formal de las actividades de construcción.

El seguimiento y control del avance de las obras hasta su terminación estará a cargo de las autoridades competentes. La ejecución de las obras de infraestructura, que incluye servicios básicos, aceras, bordillos, adoquinado y/o asfaltado, podrá realizarse mediante diferentes modalidades: gestión directa, gestión municipal o pública, o cogestión entre los beneficiarios y la Municipalidad o la entidad competente según el ámbito de sus competencias. Este enfoque asegura el cumplimiento de los plazos establecidos y la correcta implementación de las obras.

**Artículo 19.- Retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de infraestructura, conforme al cronograma presentado, los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “AYALAPAMBA” podrán solicitar una prórroga, por una sola vez, siempre que presenten una justificación válida. La solicitud deberá ser presentada antes del vencimiento del plazo establecido.

**Artículo 20.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1 %) del monto de las obras faltantes, por cada mes de incumplimiento al cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

**Artículo 21.- Garantía de ejecución de las obras de infraestructura.-** Los lotes resultantes del fraccionamiento donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “AYALAPAMBA” serán hipotecados por un plazo de cinco (5) años, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. Este gravamen será aplicable

a partir de la adjudicación de los lotes a sus respectivos beneficiarios y podrá ser levantado una vez que se haya cumplido con la ejecución total de las obras de infraestructura, conforme a la normativa vigente.

## **CAPÍTULO VI DEL PROCEDIMIENTO**

**Artículo 22.- Título de dominio y transferencia de áreas.-** La presente ordenanza, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, constituirá título de dominio de los lotes regularizados y adjudicados a favor de los beneficiarios. Asimismo, se consideran título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, vías, zonas verdes y servidumbres a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

**Artículo 23.- Del catastro.-** Los procuradores comunes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “AYALAPAMBA”, remitirá a la Secretaría de Concejo Municipal, tres copias certificadas de la Ordenanza de Planes Parciales para la Gestión del Suelo de Interés Social, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, solicitando el ingreso al catastro de los lotes regularizados e individualizados a favor de los beneficiarios.

**Artículo 24.- De la regularización.-** Los lotes resultantes de la presente regularización por planes parciales para la Gestión de Suelo de Interés Social, en razón de su naturaleza de interés social, a futuro no podrán ser fraccionados en contraposición a las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, condición que constará de manera expresa en las futuras transferencias de dominio.

**Artículo 25.- De las controversias.-** Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjere controversias de dominio o derechos personales entre los beneficiarios del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el Juez competente en juicio ordinario.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** El Plan Parcial “ASENTAMIENTO HUMANO AYALAPAMBA”, sus documentos habilitantes y anexos, se incorpora como instrumento complementario al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Riobamba, el cual es vinculante en su ámbito territorial, de conformidad con el Artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); y se constituye como el marco normativo para la implementación de la redistribución equitativa de cargas y beneficios, para la intervención en la morfología y la estructura predial del área delimitada del Asentamiento.

**SEGUNDA.-** En cumplimiento del artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal, queda expresamente prohibida toda forma de promoción, organización, fraccionamiento, venta u ocupación ilegal de suelo dentro del perímetro del Asentamiento Humano Ayalapamba.

Cualquier acción destinada a obtener provecho propio o de terceros mediante la ocupación o comercialización de lotes, sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural será considerada ilegal y estará sujeta a las sanciones penales correspondientes.

Toda adjudicación o proceso de regularización deberá realizarse únicamente a través de las entidades competentes y en estricto cumplimiento de la normativa urbanística, ambiental y de uso de suelo vigente, conforme al Plan Parcial aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

**TERCERA.-** El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de este cuerpo legal de regularización, por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concebida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados.

**CUARTA.-** La estructura vial que forma parte del Asentamiento Humano Ayalapamba, al estar ubicada geográficamente en área rural, estará bajo la competencia de planificación, construcción y mantenimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Chimborazo y pasará a ser de dominio y uso público, según las condiciones que establezca la institución competente.

**QUINTA.-** Los Lotes o áreas no adjudicadas, por excepcionalidad podrán tramitar su regularización y adjudicación por vía administrativa excepcional, bajo la potestad legal de la Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** La Secretaría General del Concejo notificará y entregará al procurador común o representante legal del asentamiento, la Ordenanza de Aprobación del Plan Parcial del Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social denominado “Ayalapamba”, para que, dentro del término máximo de 30 días contados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a su protocolización en una de las Notarías del cantón Riobamba que por sorteo corresponda. Junto con la Ordenanza se entrega la correspondiente minuta de constitución de hipoteca elaborada por el Subproceso de Asentamientos Humanos o quien haga sus veces, a fin de que sea elevada a escritura pública. La ordenanza y la escritura de hipoteca se inscribirán simultáneamente en el Registro de la Propiedad.

La Ordenanza de regularización debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad constituye título de dominio a favor de los beneficiarios respecto de los lotes; y, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, en lo que corresponde a vías, áreas verdes y/o comunales.

Practicada la protocolización e inscripción, el procurador común o representante legal del asentamiento humano de hecho regularizado entregará en la Secretaría General del Concejo Municipal una copia certificada de la Ordenanza y una de la escritura de hipoteca con su respectiva certificación de inscripción. El/la Secretario/a General de Concejo, remitirá una copia certificada al director general de Gestión de Ordenamiento Territorial a fin de que disponga al Subproceso de Avalúos y Catastros, se proceda a la actualización catastral de los lotes regularizados. La regularización del asentamiento no implica en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o de las actividades económicas que se desarrollan en los mismos; por lo que, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

**SEGUNDA.-** Notifíquese dentro de los tres días siguientes de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, a través de la Secretaría General del Concejo al Procurador Común del Asentamiento Humano de hecho consolidado y de interés social denominado “Ayalapamba”, al correo electrónico <mailto:victormendoza56@gmail.com>; y, [luisguamboalcocer@gmail.com](mailto:luisguamboalcocer@gmail.com), a quienes se les solicita revisar el presente acto administrativo de conformidad al artículo 133 del Código Orgánico Administrativo.

### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba, a los veinticinco días del mes de marzo de dos mil veintiséis.



Arq. John Henry Vinueza Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “AYALAPAMBA”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 11 y 25 de marzo 2026.- **LO CERTIFICO.-**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “AYALAPAMBA”**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-** Riobamba, 01 de abril de 2026.



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “AYALAPAMBA”**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-** Riobamba, 01 de abril de 2026.



Arq. John Henry Vinueza Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN.-** La Secretaria General, **CERTIFICA QUE:** El Arq. John Henry Vinueza Salinas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se fundamenta en lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, que garantiza el derecho a una vivienda adecuada y digna, al hábitat seguro y saludable y al acceso equitativo al suelo, estableciendo como deber del Estado y de los gobiernos autónomos descentralizados la adopción de políticas públicas que aseguren el desarrollo urbano ordenado y sostenible.

De conformidad con las competencias atribuidas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, corresponde a los municipios regular, planificar y controlar el uso y ocupación del suelo dentro de su jurisdicción, así como ejercer la competencia exclusiva sobre la planificación del desarrollo cantonal y el ordenamiento territorial.

La existencia de asentamientos humanos de hecho en el cantón Riobamba constituye una realidad social que demanda respuestas integrales desde la gestión pública, enfocada a la inclusión social, equidad territorial y función social y ambiental. En este contexto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, en ejercicio de sus atribuciones legales, ha identificado la necesidad de intervenir técnica y jurídicamente para promulgar la Ordenanza de Aprobación del Plan Parcial de Gestión de Suelo de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho "AYALAPAMBA", a fin de regularizar, ordenar y planificar su estructura territorial, garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad a servicios básicos, infraestructura, equipamientos comunitarios y espacios públicos.

Atentamente,



Arq. John Henry Vinueza Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.