

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN PEDRO DE PIMAMPIRO.**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ”*;

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibídem dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar de 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 ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón san Pedro de Pimampiro conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 322 ibídem establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, en concordancia con el artículo 79 y siguientes de la Ordenanza de organización y funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro mediante acto normativo ordenanza expide la Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro vigente desde 14 de abril del 2014 hasta el 17 de mayo del 2015;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro mediante acto normativo ordenanza expide la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro publicada en el Registro Oficial el 18 de mayo del 2015;

Que, la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro en su disposición general tercera establece que se ha derogado de forma expresa la ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro;

Que, la disposición transitoria primera de la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro determina que las solicitudes de tramites referidos a ocupación y uso del suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, que fueron presentados en el municipio hasta el día anterior a aquel que entra en vigencia la referida ordenanza se tramitarán de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro;

Que, el artículo 480 del COOTAD determina la irrevocabilidad de las autorizaciones el que textualmente dice *"Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren."*

Que, mediante memorando Nro. GADMSP-PS-2015-371-M de fecha 16 de octubre de 2015, el Procurador Sindico emite criterio jurídico respecto de la procedencia de continuidad de la aprobación dar viabilidad a la figura legal de URBANIZACIÓN NUEVA VIDA deberá dar cumplimiento a la ORDENANZA DE REGULACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA, CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO aprobada el 14 de abril del 2014 y vigente para el presente caso; es decir, se cumpla con todos los procedimientos, requerimientos y características establecidas en el cuerpo legal invocado y una vez cumplidos se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para la aprobación respectiva de la Urbanización.

Que, Mediante memorando Nro. GADMSP-PUR-2016-019-M de fecha 15 de abril del 2016 la arquitecta Sandra Castillo Planificadora Urbano y Rural de la Municipalidad emite criterio técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "NUEVA VIDA".

Que, Mediante memorando Nro. GADMSP-PS-2016-236-M de fecha 29 de abril del 2016 el Abg. Diego Cabrera Procurador Sindico de la Municipalidad emite criterio legal favorable para continuar con el proceso de fraccionamiento a través de la modalidad de Urbanización "NUEVA VIDA".

Que, con fecha 27 de junio de 2016, la Comisión de Planificación y Presupuesto emite informe favorable No. 005-2016 para dar continuidad al trámite de aprobación de la Ordenanza de la Urbanización Nueva Vida.

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 240, 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República y literales a) y x) del Art. 57 y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:
ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "NUEVA VIDA"**

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1. Autorización.- Facúltese a los señores Héctor Raúl Huilca Lema; Jorge Eduardo Huilca Lema; propietarios de la Urbanización "NUEVA VIDA", ubicada en el sector urbano conocido como el barrio El Mirador, parroquia matriz del cantón Pimampiro, provincia de Imbabura y comprendida dentro de los siguientes linderos:

Superficie: 6471 m²

Norte: Punta de reja con los linderos Oriente y Occidente

Sur: En graderíos en 21 metros 78cm

Oriente: Propiedades de José Trejo en 94 metros 70cm y con propiedad de los señores Quilligana con 87metros 38 cm.

Occidente: Vía a Mariano Acosta en un parte de 73 metros 74 cm; y 3 metros 74 cm, y en otra parte en 36 metros 70 cm.

Responsable Técnico:

Nombre: Arq. Carolina Fonseca Cadena

Licencia: 1027151403084

Desígnese como representante legal de la Urbanización "NUEVA VIDA", al señor Héctor Raúl Huilca Lema, que en adelante se lo denominará como el Urbanizador, para que urbanice de conformidad con la presente Ordenanza y con la sujeción a las disposiciones legales pertinentes, el predio anteriormente especificado.

Artículo 2. Antecedentes.- El inmueble cuya urbanización ha sido solicitada tiene una superficie de seis mil cuatrocientos setenta y un metros cuadrados (6471 m²), y adquirida por escritura de compraventa al señor Ángel Patricio Gómez López y esposa el cuatro de febrero del dos mil once bajo la partida número cincuenta y dos del Libro de Registro de la Propiedad del cantón, y con fecha 8 de marzo del 2016 bajo la partida 59 del libro de registro de la propiedad se halla inscrita una partición extrajudicial, celebrada el 18 de febrero del 2013, ante el Notario Dr. Ramiro López Villegas entre los señores Jorge Eduardo Huilca Lema y el señor Héctor Raúl Huilca Lema.

El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación que confiere el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Pimampiro, el 15 de marzo de 2016. Los documentos antes indicados, que se entregan a esta minuta son considerados documentos habilitantes en el momento en que se eleva a escritura pública la presente ordenanza de urbanización.

Artículo 3. Sujeción.- La urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente sellados por la Dirección de Obras Públicas y aprobados por el Concejo del Gobierno Municipal de San Pedro de Pimampiro, los mismos que se deberán protocolizar en la Notaría Pública de este cantón, para que

surtan los efectos legales; y de conformidad además con las especificaciones técnicas determinadas por el Departamento de Obras Públicas y por las Empresas Eléctrica, de Alcantarillado y Agua Potable.

Artículo 4. Especificaciones Técnicas: La Urbanización se denominará "NUEVA VIDA" y está conformada por:

Zonificación: Zona 2
Uso del Suelo: Vivienda multifamiliar con uso barrial (V0) con usos urbanos (M2)
Número de Lotes: 28 lotes
Área Útil de Lotes: 4789.03 m².
Área comunitaria: 721.92 m².
Áreas de aceras y calles: 1253.28 m².

Artículo 5. Responsabilidad.- Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador; previo a la aprobación del Departamento de Obras Públicas.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en esta ordenanza.

Artículo 6. Obligación.- La Municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine por la presente Ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la Ley.

Será obligación del urbanizador pagar dichos valores dentro de los plazos previstos.

CAPITULO II DEL CONTROL

Artículo 7. Procedimiento.- La urbanización deberá iniciarse y ejecutarse bajo las siguientes normas:

1. El Urbanizador se obliga a entregar las garantías que establezca la presente Ordenanza, de conformidad con lo que dispone el artículo 96 de la de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro, es decir deberá entregarse los respectivos instrumentos legales previo a la elevar a escritura pública la presente ordenanza.
2. El Urbanizador tiene el plazo de 90 días a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza para elevar a escritura pública la misma, entregar 6 copias debidamente inscritas a Procuraduría Sindica, y comunicar a la Dirección de Obras Públicas la iniciación de las obras de urbanización;

3. Cumplido el plazo de 90 días, si el Urbanizador no ha cumplido con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la Ordenanza.
4. El levantamiento de dicha suspensión podrá ser autorizada por el departamento de Procuraduría Sindica, previo informe favorable de Obras Públicas siempre y cuando el urbanizador lo solicite dentro de los 360 días posteriores a la fecha de sanción de la ordenanza, transcurrido este lapso quedará derogada automáticamente la Ordenanza.
5. Prohíbese toda obra de urbanización hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 8. Normativa complementaria.- Como normas especiales el urbanizador se compromete a observar toda y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad a través de los respectivos departamentos y por cada una de las empresas enmarcadas de la dotación de servicios.

Artículo 9. Obras básicas.- El urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras de infraestructura básica:

- a) Movimiento de tierras para apertura de calles.
- b) Construcción de aceras y bordillos.
- c) Adoquinado de calles.
- d) Construcción de redes de alcantarillado (sanitario, pluvial) y agua potable.
- e) Electrificación y red de servicio telefónico.

El control de estas obras de infraestructura básica se deberá observar lo dispuesto en el artículo 100 de la Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro.

CAPITULO III DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD.

Artículo 10. Obras de urbanización.- Las obras de urbanización autorizadas, mediante la presente ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad, dentro de los plazos contemplados en las regulaciones especiales, que han sido aprobados por la Dirección de Obras Públicas y que formarán parte de esta Ordenanza.

Artículo 11. Área verdes y comunales.- El Urbanizador con fecha 4 de junio del 2013 mediante escritura pública de protocolización de planos cedió a favor del GAD. Municipal el espacio de áreas verdes, calles internas y espacios comunales de la lotización Nueva Vida debidamente inscrita el 7 de junio del 2013 bajo la partida Nro. 2 del Libro de Registro de Planos del cantón, áreas verdes bajo las siguientes características:

Área de espacio comunitario:	721.92 m ² .
Norte:	Lote 13b

Sur: Vía Mariano Acosta
Este: Vía Mariano Acosta
Oeste: Pasaje interno

La Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepto la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, cuyo uso comunitario o de beneficio social no podrá ser cambiado.

Artículo 12. Disposición.- Las construcciones de calzadas de vías, de aceras e instalaciones de agua potable, canalización, de energía eléctrica e instalaciones telefónicas pasarán a ser de propiedad municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras.

Artículo 13. Cronograma.- La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 y 102 de la Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro que determina que se operará de la siguiente manera:

1. El urbanizador obtendrá en la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, en la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT y Empresa Eléctrica, las actas de recepción definitiva de las redes respectivas.
2. Con estas actas, tramitará en la Dirección de Obras Públicas Municipales la recepción definitiva de las obras urbanísticas previstas en esta ordenanza y el correspondiente permiso de habitabilidad.
3. Con el permiso de habitabilidad el informe de Procuraduría Síndica y el acta de entrega-recepción definitiva de obras podrá solicitar al señor Alcalde, el levantamiento de garantías.

Artículo 14. Plazo.- Si las obras de urbanización no se ejecutaren y entregaren a la Municipalidad dentro del plazo establecido en esta Ordenanza, la Municipalidad hará efectiva la garantía entregada por el Urbanizador de dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo.

CAPITULO IV

NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACION DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 15. Prohibición Subdivisión.- Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesoras. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifiquen el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Artículo 16. Prohibición.- Se prohíbe la ejecución de construcciones de tipo definitivo antes de la terminación de las obras de urbanización, a excepción de aquellas que

sirven para bodegas y campamentos de los constructores de la urbanización, las que tendrán que ser derrocadas al término de las obras de urbanización.

CAPITULO V DE LAS GARANTIAS

Artículo 17. Hipoteca.- El urbanizador para responder por la buena y total ejecución de las obras de urbanización, contempladas en esta Ordenanza en el plazo estipulado, ofrece al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, primera, especial y preferente hipoteca sobre el predio rústico lotes 11a-12a; 1b, 2b, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b, ubicado en la parroquia de Pimampiro, en la misma lotización.

Artículo 18. Plazo de Garantía.- La garantía de ejecución de las obras de urbanización indicada en el artículo anterior que ofrece el urbanizador a la Municipalidad se mantendrá vigente hasta cuando se cumpla con todas las obras urbanísticas que se facultan por la presente Ordenanza y serán recibidas por la Municipalidad en la forma establecida en el capítulo tercero. Cualquier modificación de esta garantía deberá tramitarse previa resolución expedida por el Concejo Municipal en forma obligatoria, previos los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

CAPITULO VI DE LOS PLAZOS PARA LA ENTREGA DE OBRAS

Artículo 19. Plazo.- Para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se determina el plazo de UN AÑO CALENDARIO contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente ordenanza.

Si por causa debidamente justificada, a juicio del Departamento de Obras Públicas y las empresas respectivas, el Urbanizador no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al Concejo que se amplíe el plazo hasta el 50% del previsto y por una sola vez.

En caso de excepción por fuerza mayor o desastres naturales el Concejo podrá autorizar una nueva ampliación del plazo previo informe favorable de la Comisión de planificación y presupuesto de la municipalidad.

En caso de mora injustificada o que exceda al plazo ampliatorio, la Municipalidad impondrá al urbanizador una multa diaria no reembolsable equivalente a UNO POR MIL diario del presupuesto de OBRA FALTANTE A LA FECHA CONCEDIDA, la misma que será recaudada por la Dirección Financiera Municipal, para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Concluido que fuere el plazo original o ampliatorio para la terminación y entrega a la Municipalidad de las obras de urbanización y si el urbanizador no hubiere cumplido con las obligaciones emanadas de esta Ordenanza, la tesorería municipal hará efectiva las garantías rendidas o en su defecto expedirá los respectivos títulos de

crédito equivalente al valor de las planillas de trabajo que falten con el recargo del 25% y ejercerá la acción coactiva para realizar esta recaudación. Con la suma recaudada la Municipalidad procederá por administración directa o por contrato a terminar la urbanización.

CAPITULO VII DE LAS SANCIONES

Artículo 20. Subdivisión. La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta urbanización, no será reconocida por la Municipalidad y se aplicaran las sanciones que hubieren lugar en la normativa legal vigente.

Artículo 21. Modificaciones.- La alteración o la suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza.

Artículo 22. Suspensión.- Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujeción a las normas, especificaciones y regulaciones especiales de esta ordenanza, la Municipalidad podrá ordenar la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que ordene la Municipalidad.

Artículo 23. Obstaculización.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización impidiera el control o fiscalización que deben realizar los señores Gerentes de las Empresas, Directores Departamentales o sus delegados, la Municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado que se encuentren e impondrá al urbanizador una multa cuyo valor lo determinará la Dirección de Obras Públicas la primera vez, si hay reincidencia, la Comisión de planificación y presupuesto solicitará al Concejo la de rogatoria de la ordenanza.

Artículo 24. Comunicaciones.- El urbanizador está en la obligación de comunicar por escrito a la Dirección de Obras Públicas Municipales cualquier cambio de domicilio del representante legal o de la persona natural o jurídica que ejecute las obras de urbanización.

Artículo 25. Autoridad competente.- Tiene competencia para conocer y sancionar las infracciones y la aplicación de las sanciones de esta ordenanza la Coordinación de Seguridad, Justicia y Control en colaboración con la Dirección de Obras Públicas.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Vigencia.- La presente Ordenanza se elevará a escritura pública y entrará en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

SEGUNDA: Normativa aplicable.- En caso de duda en la aplicación de la presente ordenanza deberá sujetarse a lo dispuesto a la Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás normativa aplicable en la materia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Devolución garantía.- Una vez que la Municipalidad reciba a satisfacción las obras de urbanización, los urbanizadores solicitarán al señor Alcalde el levantamiento de la hipoteca de los predios dejados como garantía y la autorización de entrega de escrituras.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veintisiete días del mes de julio de dos mil diecisiete.

Ec. Oscar Narváez R.
**ALCALDE GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ab. Geovanny Manosalvas
**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL,
ENCARGADO**

CERTIFICO: Que la presente "Ordenanza de aprobación de la Urbanización "Nueva Vida" fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas diecinueve y veintisiete de julio de dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 31 de julio de 2017

Ab. Geovanny Manosalvas
**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL,
ENCARGADO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Ordenanza de aprobación de la urbanización "Nueva Vida", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio web institucional.

Pimampiro, 31 de julio de 2017

Ec. Oscar Narváez R.
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio web institucional, de la presente "Ordenanza de aprobación de la urbanización "Nueva Vida", el economista Oscar Narváez R., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 31 de julio de 2017

Ab. Geovanny Manosalvas
**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL,
ENCARGADO**