

**EL CONCEJO 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 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 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 normativa 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 artículo 131 determina que las urbanizaciones deben ser aprobadas mediante ordenanzas;

**Que**, Mediante memorando Nro. GADMSP-PUR-2016-0008-M de fecha 18 de enero del 2016 el arquitecto Andrés Pozo Planificador Urbano y Rural de la Municipalidad emite criterio técnico favorable para la aprobación de la Urbanización “JAIME LÓPEZ E HIJOS”;

**Que**, Mediante memorando Nro. GADMSP-PS-2016-0084-M de fecha 25 de febrero 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 “JAIME LÓPEZ E HIJOS”;

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 "JAIME LÓPEZ E HIJOS"**

**CAPITULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1. Autorización.-** Facúltese a los señores Jaime Aureliano López Narváez; Daniel Silverio López Zuleta, Jaime León Ricardo López Zuleta y Paolo Fernando López Zuleta propietarios de la Urbanización "JAIME LÓPEZ E HIJOS", 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:** 20461.82 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedades del Ministerio de Salud y Herederos de Alonso López.

**Sur:** Propiedad de Segundo Castro (actualmente Rosario Poso).

**Oriente:** Propiedades de Carlos Carrera, Evaristo López y otros condueños (actualmente calle Rosendo Tobar).

**Occidente:** Propiedades de José Sevilla y Agustín Rosales (actualmente José Trejo, Herederos Agustín Rosales y Herederos Alonso López).

**Responsable Técnico:**

**Nombre:** Arq. Edmundo Rigoberto Estévez

**Licencia:** LP: I -025

Desígnese como representante legal de la Urbanización "JAIME LÓPEZ E HIJOS", al señor Daniel Silverio López Zuleta, 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 veinte mil cuatrocientos sesenta y un con 82/100 metros cuadrados (20.461,82 m<sup>2</sup>), y adquirida por escritura de partición extrajudicial, celebrada el 24 de

octubre del 2006, ante el Notario Dr. Arturo Terán Almeida e inscrita el 1 de noviembre de 2007 bajo la partida número 422, del Registro de la Propiedad del Cantón Pimampiro.

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 19 de febrero 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 "JAIME LOPEZ E HIJOS" y está conformada por:

<b>Zonificación:</b>	Zona 2
<b>Uso del Suelo:</b>	Vivienda multifamiliar con uso barrial (V0) con usos urbanos (M2)
<b>Número de Lotes:</b>	41 lotes
<b>Área Útil de Lotes:</b>	12.909.98 m <sup>2</sup> .
<b>Área comunitaria:</b>	978.31 m <sup>2</sup> .
<b>Áreas de aceras y calles:</b>	5.775,36 m <sup>2</sup> .
<b>Área sobrante:</b>	719.32 m <sup>2</sup> .

El área sobrante pasará a la restructuración parcelaria de las nuevas manzanas de la zona. Los urbanizadores podrán negociar con los colindantes respetando las normas establecidas por la Municipalidad de conformidad con el artículo 32 de la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro.

**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 131 de la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón 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 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 120 de la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón 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 a través de esta Ordenanza, transfiere a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro el dominio de los inmuebles que han sido destinados para parques recreacionales y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se detallan a continuación;

**Área de espacio comunitario:** 978,31 m<sup>2</sup>.

<b>Norte:</b>	Subcentro de Salud
<b>Sur:</b>	Calle interna 1
<b>Este:</b>	Proyección calle Puruhanta
<b>Oeste:</b>	Proyección calle Rosendo Tobar

La Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepta 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, pasarán a ser de propiedad municipal, las instalaciones de agua potable, canalización, de energía eléctrica e instalaciones telefónicas pasarán a ser de propiedad de las empresas respectivas.

**Artículo 13. Cronograma.-** La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 y 123 de la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón Pimampiro que determina que se operará de la siguiente manera:

1. El urbanizador obtendrá en las empresas de Agua Potable, Alcantarillado, Teléfonos y 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. Equipamiento Comunal.-** Si por cualquier causa no se llegare a ejecutar el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el inmueble o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino, en orden de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la Urbanización.

**Artículo 15. 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 16. Codificación.-** Las normas de zonificación, utilización del suelo y parámetros de edificación para la urbanización "JAIME LOPEZ E HIJOS" son las siguientes:

<b>Plataforma:</b>	Alta
<b>Zona:</b>	2
<b>Sector:</b>	3
<b>Espacial:</b>	A
<b>Ubicación:</b>	El Mirador/ El Rosal
<b>Normativa:</b>	3C9-72
<b>Lote Mínimo:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo:</b>	12 m <sup>2</sup> .
<b>Relación Lote:</b>	1:2
<b>Altura Máxima:</b>	3 pisos y/o 9 metros
<b>Retiro mínimo:</b>	
Frente:	3 m.
Lado izquierdo:	0 m.
Lado derecho:	0 m.
Lado posterior:	3 m.
<b>COS:</b>	72%
<b>CUS:</b>	216%
<b>Índice de vivienda:</b>	184 m <sup>2</sup> /hab.
<b>Densidad neta:</b>	20 hab/hect.
<b>Densidad bruta:</b>	14 hab/hect.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industria alto impacto.

**Artículo 17. 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 18. 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 19. 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 con clave catastral 1005503200028 ubicado en la parroquia de Pimampiro, sector Buenos Aires, cuyos linderos son:

**Norte:** Carretera a la comunidad de Buenos Aires.

**Sur:** Camino de ingreso de varios condueños.

**Este:** Propiedad de Rosa Eulalia Portilla Zuleta

**Oeste:** Propiedad de Miguel Narvárez

**Artículo 20. 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 21. Plazo.-** Para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se determina el plazo de TRES AÑOS 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 amplié el plazo hasta el 50% del previsto y por una sola vez.

En caso de excepción por fuerza mayor, 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 22. 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 23. 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 24. 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 25. 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 Instituciones o Empresas de Agua Potable, Alcantarillado, Empresa Eléctrica, Servicio de Telefonía, de Control Ambiental, Directores Departamentales de Obras Públicas y Planificación o sus delegados, así como entidades de control establecidos en cualquier normativa legal, la municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en 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 derogatoria de la ordenanza.

**Artículo 26. 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 27. Autoridad competente.-** Tiene competencia para conocer y sancionar las infracciones y la aplicación de las sanciones de esta ordenanza la Comisaria Municipal en colaboración con la Dirección de Obras Públicas.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 28. 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.

**Artículo 29. 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 del predio dejado como garantía y la autorización de entrega de escrituras.

**Artículo 30. Normativa aplicable.-** En caso de duda en la aplicación de la presente ordenanza deberá sujetarse a lo dispuesto a la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás normativa aplicable en la materia.-

**Artículo 31. Nomenclatura de las calles.-** Sera potestad del GAD Municipal de San Pero de Pimampiro, colocar de acuerdo a un informe técnico el nombre de las calles internas de la urbanización.

**Artículo 32.- Obras Compartidas.-** En lo que respecta al adoquinado de la Calle Rosendo Tobar, el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro asumirá el 50% de la obra de adoquinado, y el 50% restante será asumido por la Urbanización perteneciente a la Familia López e Hijos.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los nueve días del mes de noviembre de dos mil dieciséis.

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

Ab. Ismael Rodríguez  
**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la presente "Ordenanza de aprobación de la urbanización "Jaime López e Hijos" fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD. Municipal de San

Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas uno y nueve de noviembre de dos mil dieciséis, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 10 de noviembre de 2016

Ab. Ismael Rodríguez

**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL**

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 "Jaime López e Hijos" ", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio dominio web institucional.

Pimampiro, 10 de noviembre de 2016

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 "Jaime López e Hijos", el economista Oscar Narváez R., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 10 de noviembre de 2016

Ab. Ismael Rodríguez

**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL**

