

REFORMA A LA ORDENANZA URBANIZACIÓN “LAS COLINAS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, tiene como una de sus finalidades, permitir a los habitantes de la jurisdicción cantonal, garantizar el goce de sus derechos y libertades individuales en el ámbito de sus competencias y la realización del bien común.

La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, consagra a la Autonomía como uno de los elementos esenciales de los gobiernos autónomos descentralizados; a fin de que ningún organismo o autoridad ajena pueda interferir en su normal funcionamiento.

En el marco de la legalidad, compete a los gobiernos municipales planificar junto con las instituciones del sector público y actores sociales del desarrollo cantonal, así como formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Sin dudas, la modernidad y el desarrollo que las colectividades organizadas desean alcanzar, demanda de un mayor compromiso ciudadano conforme lo exige la planificación eficiente de los gobiernos municipales, para construir una ciudad ordenada y con visión de futuro.

Para el efecto, la Constitución del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, consagra a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales como personas jurídicas de derecho público, que gozan de autonomía política, administrativa y financiera. Esta potestad asignada constitucional y legalmente, permite que, en su condición de cuerpo colegiado, puedan realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y funciones esenciales.

En el afán de cumplir esa meta, es necesario regular el uso de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura de servicios básicos, vías, áreas comunitarias y equipamientos. Planificación que se sujetará a las disposiciones sobre el uso de suelo y zonificación establecidas en la Ordenanza que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Huaca,

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo

descentralizado municipal: c) 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, el artículo 55 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentran en los lechos de ríos, lagos y canteras.

Que, la letra x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que al concejo municipal le corresponde: 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 penúltimo inciso del artículo 495 del COOTAD determina que: Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide **LA REFORMA A LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN "LAS COLINAS"**

Art. 1.- Representación Legal de la Urbanización "Las Colinas". Para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza, se halla representada legalmente por la Sra. Andrea Fernanda Benavides Paspuel con número de cédula 0401435227 en calidad de representante de la Urbanización "LAS COLINAS", que en adelante se la denominará como "La Urbanizadora".

Art. 2.- Forma de adquisición, ubicación, área y linderos. - El 28 de junio del 2022 se hace la adquisición del terreno, mediante escritura pública de compra venta, otorgada por el señor Ernesto Rovalino Guevara Ordoñez y la señora Fanny Martha Hernández Vizcaíno, a favor de la señora Andrea Fernanda Benavides Paspuel; e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Pedro de Huaca, el 1 de julio de 2022, con número de repertorio 198.

El inmueble indicado se encuentra a la fecha, libre de todo gravamen que limita su dominio y goce.

Descripción de la propiedad

El proyecto Urbanización "Las Colinas", se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

DEL BIEN INMUEBLE:

CLAVE CATASTRAL: 040650510101002361000
PROVINCIA: Carchi
CANTÓN: San Pedro de Huaca
SECTOR: Pispud
UBICACIÓN: Calle Monseñor Jorge Eduardo Villacís y Pandala

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 14246.92 m²

ÁREA URBANIZAR ORDENANZA: 10.644,61m² (DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON SESENTA Y UNO METROS CUADRADOS).

LINDEROS DEL INMUEBLE:

NORTE: En 154.04m, con Herederos de Guillermo Ulpiano Andrade Tapia.
SUR: En 134.34m, con Herederos de Segundo Amadeo Revelo Rosero.
ESTE: En 42.46m, en parte con Juan Reascos y en 38.43m en parte con Isabel Narváez.
OESTE: En 25.90m, con Sherlay Marcela Ayala Cuasquer, en 22.62m, con calle Jorge Eduardo Villacís y en 25.90m, con Aida Patricia Torres Guerrón y otra.

Art. 3.- La urbanización que se aprueba se denominará “Las Colinas”, y el área promedio de cada uno de los lotes es de 261,21m². Los lotes de la urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución, que cumplan con los parámetros:

- a. Replanteo y nivelación
- b. Movimiento de tierras (apertura de vías)
- c. Infraestructura vial (bordillos, calzada sub base III)
- d. Infraestructura sanitaria (red de agua potable y red de alcantarillado sanitario)
- e. Red de energía eléctrica.

Art. 4.- 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.

Art. 5.- Responsabilidad en la ejecución de obras. - Las obras de la infraestructura de la urbanización, serán ejecutadas por cuenta del urbanizador, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos.

Art. 6.- Bienes de uso público. - Conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD, son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía.

Para el efecto, en esta Ordenanza, constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario.

Art. 7.- Cambio de categoría de los bienes. - De acuerdo a lo que dispone el artículo 423 del COOTAD, los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en el Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentran al servicio directo de la comunidad.

Previa la aprobación de esta Reforma a la Ordenanza los bienes de uso público de la Urbanización “Las Colinas”, tales como: vías, aceras y área comunal pasarán a ser propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca

Art. 8.- De las áreas verdes y comunales. - La Urbanizadora deberá realizar las obras de urbanización, ocupación de vías, áreas verdes y comunitarias, las cuales deberán ser entregadas por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal San Pedro de Huaca como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizado del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario. De acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. El urbanizador, a través de la Reforma a la Ordenanza de urbanización, transferirá a favor del GAD Municipal San Pedro de Huaca, el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes de la urbanización y vías, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro, salvo casos especiales que serán aprobados por el Concejo Municipal, previos informes de las direcciones municipales competentes.

Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría, dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección,

riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 9.- Equipamiento comunal. - La Urbanizadora deberá dejar el área de acuerdo con lo planteado en el Proyecto de Urbanización, a fin de precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la Urbanización Las Colinas.

Art. 10.- El GAD Municipal San Pedro de Huaca no transferirá los espacios físicos comunales y de áreas verdes para otros fines, salvo casos especiales justificados y aprobados por el Concejo Municipal; y, podrá mediante la celebración de convenios, donaciones a terceros, comodatos y otros mecanismos legales, propiciar la realización o ejecución de los referidos servicios comunales.

Art. 11.- De las obras a ejecutarse por parte de la Urbanizadora. - Los trabajos de urbanización deberán ser ejecutados por la Urbanizadora bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en esta Reforma a la Ordenanza de Urbanización Las Colinas (no mayor a tres años); a partir de la fecha de aprobación de esta ordenanza.

Una vez aprobado el proyecto definitivo y la protocolización de la Reforma a la Ordenanza de la Urbanización “Las Colinas”, la Urbanizadora deberá ejecutar las siguientes obras:

1. Replanteo y nivelación.
2. Apertura de vías de acuerdo al plano.
3. La calzada será con sub base tipo III
4. Construcción de bordillos, h:50, a:20, b:15 prefabricado.
5. Instalación de redes de agua potable y alcantarillado.
6. Red de electrificación y alumbrado público.
7. Construcción parterre en bordillos h.s.

Para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía al GAD Municipal San Pedro de Huaca, por un valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria con lotes de la urbanización, tomando en cuenta que GAD Municipal San Pedro de Huaca deberá obtener la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales se efectivarán y podrán ser usadas por el mismo para ejecutar obras que no fueron concluidas en la Urbanización

CAPITULO II DEL CONTROL

Art. 12.- La urbanización deberá iniciar sus obras de la siguiente manera:

1. La Urbanizadora tiene un término de 30 días a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza para elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, se entregará 1 copia al GAD Municipal San Pedro de Huaca, para que repose en la Jefatura de Planificación.
2. Cumplido el término de 30 días, si la Urbanizadora no ha cumplido con lo estipulado, se suspende la vigencia de la Ordenanza.
3. El levantamiento de dicha suspensión podrá ser autorizada con un informe de Procuraduría Síndica previo informe favorable de la Jefatura de Planificación siempre

y cuando la Urbanizadora lo solicite dentro de los 180 días posteriores a la fecha de suspensión de la Ordenanza. Transcurrido este lapso quedará derogada automáticamente la Ordenanza.

4. Prohíbese toda obra de urbanización hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 13. - Como normas especiales la Urbanizadora se compromete a:

1. Dar fiel cumplimiento a las regulaciones emitidas por el GAD Municipal San Pedro de Huaca y por cada una de las Direcciones, en la dotación de servicios.
2. Dar fiel cumplimiento a las regulaciones emitidas por el GAD Municipal San Pedro de Huaca y por cada una de las Empresas encargadas de la dotación de servicios.

Art. 14. - La Urbanizadora ejecutará bajo su exclusiva responsabilidad, las siguientes obras:

- a) Movimientos de tierras y apertura de vías, se realizarán de acuerdo a las especificaciones aprobadas en los planos, la calzada será con base de lastre clase Tipo III
- b) Construcción de bordillos, estos trabajos se sujetarán a los planos y normas establecidas en su aprobación.
- c) La instalación de la red eléctrica se realizará con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica (EMELNORTE) y de acuerdo a los reglamentos de la empresa y la factibilidad del proyecto.
- d) La instalación de la red de agua potable se realizará de acuerdo a los planos aprobados por la Municipalidad bajo normas y especificaciones de la misma.

CAPITULO III

TÍTULO I

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA AL GAD MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA

Art. 15. Las obras de infraestructura de la Urbanización “Las Colinas”, mediante la presente Reforma de la Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán al GAD Municipal San Pedro de Huaca, dentro de los plazos contemplados en la normativa municipal.

Art. 16. Considerando que la Reforma a la Ordenanza de la Urbanización Las Colinas debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal. Además, se incorporará un inciso que determine: Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad. Incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, conforme lo expresa el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD, en concordancia con los artículos 417, 423 y 424 del mismo cuerpo legal.

TÍTULO II

ÁREAS Y LINDEROS DE LA URBANIZACIÓN “LAS COLINAS”

LINDEROS GENERALES

LOTE GENERAL

ÁREA TOTAL: 10.644,61m² (diez mil seiscientos cuarenta y cuatro con sesenta y uno metros cuadrados)

NORTE: en 154.04 m, con herederos de Guillermo Ulpiano Andrade Tapia.

SUR: en 134.34m, con herederos de Segundo Amadeo Revelo Rosero

ESTE: en 42.46m, en parte con Juan Reascos y en 38.43m en parte con Isabel Narváez.

OESTE: en 25.90m, con Sherlay Marcela Ayala Cuasquer, en 13.00 m, con calle sin nombre y en 25.90m, con Aida Patricia Torres Guerrón y otra.

DETALLE DE LOTES

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
LOTE	ÁREA (m ²)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
2.1	262,69	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 10,05m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 10,00m	LOTE 2.2 CON 26,55m	LOTE 2.E CON 25.90m
2.2	241,51	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,02m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.3 CON 27,12m	LOTE 2.1 CON 26,55m
2.3	246,72	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,02m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.4 CON 27,70m	LOTE 2.2 CON 27,12m
2.4	251,92	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,02m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.5 CON 28,28m	LOTE 2.3 CON 27,70m
2.5	375,55	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 13,20m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 13,20m	LOTE 2.6 CON 28,54m	LOTE 2.4 CON 28,28m
2.6	376,30	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO	CALLE EN PROYECTO 2 CON 13,15m	LOTE 2.7 CON 28,70m	LOTE 2.5 CON 28,54m

		ANDRADE TAPIA CON 13,15m			
2.7	258,75	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.8 CON 28,80m	LOTE 2.6 CON 28,70m
2.8	259,73	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.9 CON 28,91m	LOTE 2.7 CON 28,80m
2.9	260,71	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.10 CON 29,02m	LOTE 2.8 CON 28,91m
2.10	261,68	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.11 CON 29,13m	LOTE 2.9 CON 29,02m
2.11	262,66	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.12 CON 29,24m	LOTE 2.10 CON 29,13m
2.12	263,65	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.13 CON 29,35m	LOTE 2.11 CON 29,24m
2.13	265,46	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.14 CON 29,76m	LOTE 2.12 CON 29,36m
2.14	287,23	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	AREA VERDE O COMUNAL CON 35,96m	LOTE 2.13 CON 29,76m
2.15	214,67	CALLE EN PROYECTO 2 CON 11,13m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 12,35m	AREA VERDE O COMUNAL CON 18,81m	LOTE 2.16 CON 18,07m
2.16	199,12	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,54 m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.15 CON 18,07m	LOTE 2.17 CON 26,90m
2.17	257,20	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.16 CON 26,90m	LOTE 2.18 CON 29,11m
2.18	260,75	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.17 CON 29,11m	LOTE 2.19 CON 28,83m

2.19	258,19	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.18 CON 28,83m	LOTE 2.20 CON 28,55m
2.20	255,70	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.19 CON 28,55m	LOTE 2.21 CON 28,28m
2.21	253,31	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.20 CON 28,28m	LOTE 2.22 CON 28,01m
2.22	250,95	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.21 CON 28,01m	LOTE 2.23 CON 27,75m
2.23	248,59	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.22 CON 27,75m	LOTE 2.24 CON 27,49m
2.24	246,23	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.23 CON 27,49m	LOTE 2.25 CON 27,22m
2.25	243,69	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,01m	LOTE 2.24 CON 27,22m	LOTE 2.26 CON 26,92m
2.26	240,86	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,01m	LOTE 2.25 CON 26,92m	LOTE 2.27 CON 26,60m
2.27	249,76	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,45m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,46m	LOTE 2.26 CON 26,60m	LOTE 2.28 CON 26,26m
2.28	260,35	CALLE EN PROYECTO 2 CON 10,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,97m	LOTE 2.27 CON 26,26m	LOTE 2.F CON 25,90m

ÁREA TOTAL DE LOTES: 8610,15 (ocho mil seiscientos diez metros cuadrados con 15/100), que corresponde al 80.89%.

ÁREA TOTAL ACERAS, VIAS Y ÁREAS VERDES: 3.330,80 (tres mil trescientos treinta metros cuadrados con 80/100), que corresponde al 31,29%

VÍAS Y ACERAS: 2034,46 (dos mil treinta y cuatro metros cuadrados con 46/100), que corresponde al 19.11%.

ÁREAS VERDES: 1296.34 (mil doscientos noventa y seis metros cuadrados con 34/100), que corresponde al 15,06%.

Art. 17.- La construcción de calzada, instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y de energía eléctrica, pasarán a ser propiedad municipal desde la fecha que se haga el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras, conforme lo disponen los artículos 423 y 424 del COOTAD.

Art. 18.- La entrega de las obras de la Urbanización “Las Colinas” al GAD Municipal San Pedro de Huaca se operará de la siguiente manera:

1. La Urbanizadora obtendrá de la Empresa Eléctrica el acta de recepción definitiva.
2. Con esta acta, se tramitará en la Jefatura de Planificación, la recepción definitiva de las obras de urbanización previstas en esta ordenanza y el correspondiente permiso de habitabilidad.
3. Con el permiso de habitabilidad y el acta de entrega recepción definitiva de obras, podrá solicitar al Alcalde el levantamiento de garantías y la realización de escrituras de enajenación de los lotes.

CAPITULO IV NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN.

Art. 19.- Las normas de utilización del suelo y parámetros de edificación de la Urbanización “LAS COLINAS” son las siguientes:

FORMA DE OCUPACIÓN:	Retiro frontal 5.00m
ÁREA DEL LOTE MINIMO:	200.00 m2
FRENTE MINIMO DEL LOTE:	9.00 m
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:	2 pisos ó 5.00m
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	50%
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	150%
RETIROS MINIMOS:	Frontal (calle)3.00m Lateral un lado 3.00m y adosado. Posterior 3.00m

CAPITULO V TÍTULO I DE LAS GARANTIAS

Art. 20. -Responsabilidad en la ejecución de obras. Los trabajos de urbanización deberán ser ejecutados por la Urbanizadora bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización (no mayor a tres años).

Para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía al GAD Municipal San Pedro de Huaca, por un valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria con el 50% cincuenta por ciento de los lotes de la urbanización, tomando en cuenta que el GAD Municipal San Pedro de Huaca deberá obtener la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales podrán ser usadas por el GAD Municipal San Pedro de Huaca para ejecutar obras que no fueron concluidas en la Urbanización.

Los lotes que conforman el 50% a hipotecarse se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS						
Número	LOTE	AREA (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	2.4	251,92	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,02m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.5 CON 28,28m	LOTE 2.3 CON 27,70m
2	2.5	375,55	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 13,20m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 13,20m	LOTE 2.6 CON 28,54m	LOTE 2.4 CON 28,28m
3	2.10	261,68	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.11 CON 29,13m	LOTE 2.9 CON 29,02m
4	2.11	262,66	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.12 CON 29,24m	LOTE 2.10 CON 29,13m
5	2.13	265,46	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.14 CON 29,76m	LOTE 2.12 CON 29,36m
6	2.12	263,65	HEREDEROS GUILLERMO ULPIANO ANDRADE TAPIA CON 9,00m	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	LOTE 2.13 CON 29,35m	LOTE 2.11 CON 29,24m
7	2.15	214,67	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 12,35m	AREA VERDE O COMUNAL CON 18,81m	LOTE 2.16 CON 18,07m
*8	2.16	199,12	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.15 CON 18,07m	LOTE 2.17 CON 26,90m
9	2.17	257,2	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.16 CON 26,90m	LOTE 2.18 CON 29,11m
10	2.21	253,31	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.20 CON 28,28m	LOTE 2.22 CON 28,01m

11	2.22	250,95	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.21 CON 28,01m	LOTE 2.23 CON 27,75m
12	2.23	248,59	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.22 CON 27,75m	LOTE 2.24 CON 27,49m
13	2.24	246,23	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,00m	LOTE 2.23 CON 27,49m	LOTE 2.25 CON 27,22m
14	2.25	243,69	CALLE EN PROYECTO 2 CON 9,00m	SEGUNDO AMADEO REVELO ROSERO CON 9,01m	LOTE 2.24 CON 27,22m	LOTE 2.26 CON 26,92m
Total, Área		3707,33				

*Por excepción y solo para esta Reforma a la Ordenanza de la Urbanización Las Colinas, el lote No. 2.16, tendrá un área mínima de 199,12 m²

TÍTULO II DE LOS PLAZOS PARA LA ENTREGA DE LA OBRA

Art. 21.- Plazo de entrega. - El plazo para la entrega de las obras de urbanización al GAD será de NO MAYOR A TRES AÑOS contados desde la fecha en que se eleva a Escritura Pública la presente Reforma de la Ordenanza.

Si por causas debidamente justificadas y bajo informe de la Dirección de Obras Públicas y las empresas respectivas, la Urbanizadora no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al Concejo Municipal, la reforma de la Ordenanza para que se amplíe el plazo hasta el 50% del previsto y por una sola vez. Igual se procederá cuando opere un caso fortuito o de fuerza mayor, debidamente comprobado.

Concluido que fuere el plazo original o ampliatorio para la terminación y entrega al GAD Municipal San Pedro de Huaca de las obras de urbanización y si la Urbanizadora 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 trabajos 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.

CAPÍTULO VI DE LAS SANCIONES

Art. 22.- Sanción por alteración de documentos. - La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o

cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la Urbanización Las Colinas, será sancionado con la inmediata revocatoria de la ordenanza de aprobación y además, se autoriza para que la Municipalidad de Huaca por medio de sus representantes judiciales presenten la respectiva denuncia ante la Fiscalía General del Estado.

Art. 23.- Protocolización de la Ordenanza. -La Reforma a la ordenanza que el Concejo Municipal apruebe para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón San Pedro de Huaca constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Obras Públicas y Jefatura de Planificación, cuyo plazo no deberá superar los tres años.

Art. 24.- Levantamiento de hipoteca o devolución de garantías. Con el permiso de habitabilidad y el Acta de Entrega Recepción Definitiva de Obras, se podrá solicitar al Alcalde el levantamiento de garantías.

Art. 25.- Prohibición de venta. - Los propietarios de cada lote de terreno de la Urbanización Las Colinas, no podrán vender los terrenos, en un plazo de 3 años, contados partir de la aprobación de la Reforma a la Ordenanza de la Urbanización Las Colinas, prohibición que se hará constar en las escrituras respectivas.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Reforma a la Ordenanza de Urbanización “**LAS COLINAS**”, entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 21 días del mes de marzo del 2025.

Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
ALCALDE DEL GADMSPH

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Cristian Marcelo Iguad Delgado, en mi calidad de Secretaria General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Huaca, **CERTIFICO:** Que la “**REFORMA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN LAS COLINAS**” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en dos debates realizados en sesión extraordinaria realizada el día viernes 7 de febrero del 2025, sesión extraordinaria del día jueves 20 de febrero del 2025, y en sesión extraordinaria del 21 de marzo, mediante reconsideración del acto decisorio adoptado por el concejo municipal San Pedro de Huaca, el 20 de febrero del 2025, se aprueba en segundo y definitivo debate, sin considerar las recomendaciones realizadas por parte de la comisión de Legislación, Codificación y Fiscalización, de conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código

Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 24 de marzo del 2025.

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA. - En la ciudad de San Pedro de huaca a los 24 días del mes de marzo del 2025. - Vistos: Por cuanto la **“REFORMA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN LAS COLINAS”**, reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente Ordenanza para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 24 de marzo del 2025.

Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
ALCALDE DEL GADMSPH

CERTIFICO: Que el Ab. Jairo Huera Aldás Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **“REFORMA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN LAS COLINAS”**.

En la ciudad de San Pedro de Huaca 24 de marzo del 2025.

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH