

ORDENANZA No. 004-GADM-AA-2020

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DE ANTONIO ANTE**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Artículo 54, literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el Artículo 54, literal c), del Cuerpo Legal invocado, señala que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el establecer el régimen de uso de suelo y urbanismo, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentaje para zonas verdes y áreas comunales;

Que, la Primera Disposición de la Reforma de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo, numeral 4 que sustituye el Artículo 424 Reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece "Área verde comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable de terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado 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...";

Que, la Primera Disposición Reformativa de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, numeral 5, que sustituye el primer inciso del Artículo 470 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano...";

Que, el Artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica que reforma el presente artículo indica que "...Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se Protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad. Tales documentos construirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse...";

Que, el Artículo 4, numeral 16, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define urbanización.- Es el conjunto de obras de dotación de infraestructura, equipamientos y espacio público;

Que, el Artículo 91, numeral 6, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que son atribuciones y obligaciones de los GAD municipales o metropolitanos; emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable;

Que, con fecha 15 de marzo de 2019 se aprobó la Primera Reforma a la "Ordenanza Sustitutiva de aprobación de planos, e inspección de construcciones";

Que, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN "SAN MIGUEL"

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

Art. 1. Denominación: Apruébese la presente Ordenanza y documentos habilitantes de la denominada Urbanización "San Miguel", ubicada en el sector Los Óvalos Alto, de la Parroquia Natabuela, cantón Antonio Ante, de una superficie total de 76.432,22m².

Art. 2. Representación legal: La Urbanización "San Miguel" está representada legalmente, para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza, por el Ingeniero DIEGO FRANCISCO RECALDE ALBORNOZ, cédula 100211022-7, quien en adelante se le denominará como "El Urbanizador", quien se compromete a urbanizar la propiedad de conformidad con la presente Ordenanza y las disposiciones legales pertinentes.

Art. 3. Descripción de la Propiedad: El inmueble denominado Urbanización "San Miguel", (LOTE UNO) con clave catastral 100252510223037000; está ubicado en la calle S/N, sector denominado Los Óvalos Alto, Parroquia Natabuela, Cantón Antonio Ante, Provincia de Imbabura; y, está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte: Con varios Propietarios en 435.34m.

Sur: Con Proyección de Calle en 272.58m.

Este: Con Callejón Público en 29.39m, con calle sin nombre en 249.49m.

Oeste: Con varios propietarios en 172.61m, en una parte y con varios propietarios en 120.57m. en otra.

El área que comprende este inmueble materia de esta Ordenanza, es de SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS CON VEINTE Y DOS METROS CUADRADOS (76.432,22m²). **Adquirido de la siguiente manera según Certificado del Registro de la Propiedad:** El señor **Diego Francisco Recalde Albornoz**, adquirió las nueve décimas en las siguientes adquisiciones: **1.-** En compra de acciones y derechos equivalentes a las siete quinceavas partes de la una décima parte, otorgada por el señor Alfredo Raúl Recalde Reyes y otros, según escritura celebrada ante el Notario doctor Jorge Efrén Cárdenas Carrión, el 14 de mayo del 2013, inscrita el 7 de Junio del 2013, bajo la partida número 483. **2.-** En compra de acciones y derechos equivalentes a las tres quinceavas partes de la una décima parte, otorgada por el señor Miguel Rigoberto Recalde Guerrón y otras, según escritura celebrada ante el Notario doctor Jorge Efrén Cárdenas Carrión, el 14 de mayo del 2013, inscrita el 7 de junio del 2013, bajo la partida número 484. **3.-** En compra de acciones y derechos equivalentes a las cinco quinceavas partes de la una décima parte, otorgada por la señora Katia Dayanara Recalde Bolaños y otros, según escritura celebrada ante el Notario doctor Jorge Efrén Cárdenas Carrión, el 14 de mayo del 2013, inscrita el 7 de junio del 2013, bajo la partida número 485. **4.-** En compra de acciones y derechos equivalentes a las ocho décimas partes otorgadas por la señora Eugenia Aguinaga viuda de Recalde y sus hijos llamados: Rubén, Luis y Susana Recalde Aguinaga, según escritura celebrada ante el Notario señor Jaime Rosero Jácome, el 31 de agosto de 1981, e inscrita el 4 de noviembre de 1981, bajo la partida número 391. Y por Renuncia de Usufructo, otorgada por los conyugues: Segundo Recalde Aguinaga y Carmita del Pilar Albornoz Lasso, según escritura celebrada ante el Notario doctor Rigoberto Justicia del cantón Pimampiro, el 22 de abril del 2004, e inscrita el 4 de

mayo del 2004, bajo la partida Nro. 329. Los señores **Diego Francisco, Miguel Eduardo y Ximena del Carmen Recalde Albornoz**, adquirieron la una décima parte mediante Posesión Efectiva de los bienes dejados al fallecimiento del señor **Segundo Abdón Recalde Aguinaga**, otorgada por la Notaria del cantón Urcuquí a cargo del doctor Milton Chavarrea Vallejos, el 18 de junio del 2008, e inscrita el 4 de Julio del 2008, bajo la partida número 52. El señor **Segundo Abdón Recalde Aguinaga**, adquirió sucesión por causa de muerte al fallecimiento de su padre señor Miguel Ángel Recalde, mediante Posesión Efectiva, dictada por el Juzgado Primero Provincial de Ibarra, el 12 de septiembre de 1973, e inscrita el 7 de noviembre de 1977, bajo la partida Nro. 322. Los cónyuges: **Miguel Ángel Recalde y Eugenia Aguinaga de Recalde**, adquirieron en compra a la señora Esther Saá Jaramillo viuda de Merlo y sus hijos: Aída Rosa Mercedes, Luis Alfonso, Pedro Rafael, Juan Patricio y Rubén Marcelo Saá, según escritura celebrada ante el Notario señor Gabriel Gaviño, el 21 de octubre de 1944, e inscrita el 7 de septiembre de 1981, bajo la partida Nro. 300. Y mediante marginación de la Superficie real y actual, realizada el 14 de febrero del 2019. **Observaciones:** Con fecha 18 de octubre del 2016, bajo la partida número 18 se halla inscrita en el Registro de Fraccionamiento; LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOTES, según escritura celebrada ante el Notario doctor Fausto René Vallejos, el 16 de marzo del 2016.

Gravámenes: Ninguno.

Art. 4. Antecedentes: El anteproyecto fue aprobado el 5 de Abril de 2019 mediante Memorándum No.MAA-DPTI-2019-178-ST, por la Dirección de Planificación Territorial y suscrita por el Arq. Arturo Valverde, mismo que incluye el siguiente contenido: Plano de levantamiento topográfico de la propiedad, geo referenciado. Directrices viales entregadas por la Municipalidad, Planos de fraccionamiento de lotes, en los que se incluye el diseño del área destinada a espacio verde o comunal, diseño de vías, aceras, bordillos, calzada y corte transversal, Factibilidad de servicios básicos, entregado por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Antonio Ante y Emelnorte.

Para el proyecto definitivo incluye la aprobación de las respectivas redes de infraestructura básica que a continuación se detallan:

- Estudios de Alcantarillado y Agua Potable, aprobado mediante Memorando Nro. EPAA-AA-GG-2018-0337-M, con fecha 18 de septiembre de 2018.
- Estudio de Red de Energía Eléctrica, aprobado mediante Oficio Nro. EMELNORTE-DD-2018-0582-OF, con fecha 21 de junio de 2018.
- Estudio de Red de Telefonía, aprobado mediante Oficio N° PROY-IMB-2019-095, con fecha 8 de octubre de 2019.

Se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente sellados, los mismos que se deberán protocolizar en una Notaría Pública, para que surtan los efectos legales; y de conformidad además con las especificaciones técnicas determinadas por el Departamento de Planificación y por las Empresas: de Alcantarillado, Agua Potable.

Art. 5. Características de los lotes: Los lotes de la urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes son los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia del 10 % en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15 % de la totalidad de los lotes proyectados en el estudio de lotización. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50 % de los lotes.

La relación entre el frente y el fondo del mismo será 0.25 y 1 como máximo; su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte.

Art. 6. 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.

Art. 7. Responsabilidad en la ejecución de obras: De acuerdo al Artículo 16 de la **Ordenanza No. 049-GADM-AA-2016**. Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas conforme la autorización municipal por cuenta del Urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos, mismas que se consideraran de uso público.

Art. 8. Bienes de uso público: Son bienes de uso del Proyecto de urbanización “San Miguel” los siguientes:

- a) Las calles, avenidas, 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.
- e) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 9. De los Bienes de Propiedad Municipal: Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, por parte de los propietarios, los bienes citados en el Art. 417 del COOTAD, se considerarán de uso y dominio público, conforme lo señala el Art. 479 del mismo cuerpo legal; y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Art. 10. De las áreas verdes comunitaria y vías: como lo establece el Artículo 424 del COOTAD, en la Urbanización San Miguel las áreas verdes, espacios comunitarios y vías son las siguientes:

Área Total del predio: 76432,22 m²

Área útil de lotes: 50.924,19 m²

Área verde: 10.545,35 m², Comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: colinda en punta con el punto P1

Sur: 117,20m con calle N-S1

Este: 107.31m con varios propietarios; y en 28,68m con Lote N°5 de la Manzana “L”.

Oeste: 64,62m con Lote N°6 de la Manzana “L”, 101,75m con entrada vecinal.

Área de circulación vial: 14962,68m²

Art. 11. Conforme lo expresa la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Capítulo II, de Planeamiento, sección II, Planes Urbanísticos Complementarios, en su “Artículo 39.- Carácter no indemnizable: El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho. Serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término; y,
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

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

CAPÍTULO 2 DEL CONTROL

Art. 12. Inicio y ejecución: La Urbanización deberá iniciarse y ejecutarse bajo las siguientes normas:



1. 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, en Procuraduría Sindica.
2. En el mismo plazo, una vez que se autorice y se apruebe la Urbanización, los planos y expedientes administrativos y legales, se procederá a colocar los sellos y las firmas de aprobación definitiva para que se proceda con la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo obligación de este último entregar una copia certificada en la Secretaría General; debiendo, a su vez y de manera paralela, realizar todos los trámites en Procuraduría Síndica para legalizar las garantías que la entidad requirió para el fiel cumplimiento de las obras de urbanización; también el predio producto de la cesión de áreas verdes debe quedar protocolizado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante; caso contrario, de oficio o a petición de parte se anulará este proceso.
3. Paralelo a esto, el Urbanizador comunicará por escrito a Fiscalización y a la Dirección de Planificación Territorial para el inicio de las obras de urbanización.
4. El proceso para tramitar la hipoteca de las obras de fiel cumplimiento es por separado y tendrá también un plazo máximo de 90 días, a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

El urbanizador entregará a la Dirección de Planificación Territorial con los siguientes documentos:

- Certificados de gravamen actualizados de todos los lotes a hipotecarse;
 - Adjuntar una lámina formato A3 identificando los lotes a hipotecarse y una copia del plano principal del fraccionamiento;
 - Adjuntar la certificación del avalúo municipal actualizado de todos los predios a hipotecarse emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros;
 - Certificados de Regulación Urbana de todos los lotes a hipotecarse;
 - Copia de cedula de ciudadanía y escritura pública del predio a protocolizarse de la urbanización debidamente registrado;
 - Posterior a eso Procuraduría Sindica elaborará la minuta de protocolización de los predios en garantía, y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Antonio Ante.
5. Cumplido el plazo de 90 días, si el Urbanizador no ha cumplido con lo estipulado en los numerales anteriores, se suspenderá el acto administrativo de urbanización hasta que se justifique en legal y debida forma que el retraso no es imputable a la voluntad del urbanizador.

Art. 13. Obligación: El Urbanizador se compromete a observar todas y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad y por cada una de las Empresas Públicas encargadas de la dotación de servicios.

Art. 14. Obras: Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de la Ordenanza particular de urbanización, el Urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras, apertura de calles, hasta la sub rasante de vías;
- b) Todos los pasajes y calles que forman parte de la Urbanización (perimetrales e interiores), deberán tener las siguientes características: **calzadas adoquinadas, aceras pavimentadas, bordillos, rampas, bermas y accesos vehiculares**, deberán ser ejecutados por cuenta del Urbanizador conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Obras Públicas y Ambiente.
- c) El profesional responsable de la obra deberá presentar los análisis de materiales de laboratorios certificados dichos análisis dispondrá la Fiscalización, las muestras e inspecciones sin previa notificación.
- d) En cuanto a las obras de agua potable y alcantarillado que el urbanizador haya ejecutado en el proyecto, las mismas deberán ser supervisadas y fiscalizadas por la EPAA-AA, acorde a estudios, diseños y especificaciones técnicas presentadas y aprobadas y canceladas en la EPAA-AA, de existir algún cambio o modificación en las alturas de pozos, modificación de trazado de tuberías, cambio de empates a tuberías matrices existentes o la vez cambio en el diseño arquitectónico, el urbanizador deberá comunicar a la EPAA-AA y a la Comisión Técnica de Control y Vigilancia de Urbanizaciones, las modificaciones realizadas, mismas que serán revisadas y aprobadas por las direcciones anteriormente señaladas.

Tanto las redes de alimentación y empates de agua potable y las descargas de alcantarillado, es de exclusiva responsabilidad del urbanizador. Los empates de agua y alcantarillado serán ejecutados exclusivamente por la EPAA-AA previo el pago correspondiente a empates de redes y posteriormente se realizarán las pruebas correspondientes para la recepción a satisfacción de las obras.

Una vez ejecutadas el 100% de las obras de agua potable y alcantarillado, se podrá solicitar la elaboración y suscripción del Acta recepción definitiva de las obras entre la EPAA-AA y el urbanizador, este último deberá presentar los planos As Built es decir de como realmente quedo construida la obra, tener al día los pagos de tasas y contribuciones, derechos, empates y pruebas.

Una vez recibida las obras a satisfacción, La EPAA-AA autorizará en cualquier momento que se requiera los servicios de acometidas domiciliarias agua potable y alcantarillado.

Los costos que demandan la aprobación de diseños, contribuciones, tasas, empates, pruebas, entre otros en ningún caso podrán ser exonerados, o compensados.

Art. 15. Red telefónica: Las instalaciones de la red telefónica se llevarán a cabo con sujeción a los planos aprobados por la C.N.T.-E.P. (Corporación Nacional de Telecomunicaciones - EP – Imbabura) y de acuerdo a los reglamentos de dicha Empresa.



Art. 16. Red eléctrica: La instalación de la red eléctrica para los servicios públicos y privados se realizará con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica (EMELNORTE) y de acuerdo a los reglamentos de dicha empresa.

Art. 17. Plazos: Las obras de urbanización autorizadas, mediante la presente Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán al GADM-AA, dentro de los plazos contemplados en los cronogramas de obra presentados por el Urbanizador, los mismos que se cumplirán en los plazos establecidos en el CAPÍTULO VI de esta Ordenanza.

CAPÍTULO 3 DE LA INFORMACIÓN TÉCNICA

Art. 18. Información Técnica y Condiciones de la Urbanización:

MANZANA A **Área= 4.641,17 m².**

LOTE 1

NORTE: en 32,82m Lote 8
SUR: en 21,44m Calle N-S5
ESTE: en 24,44 Calle Pública S/N
OESTE: en 25,02 Lote 2
TOTAL: **703,93 / 15.1671%**

LOTE 2

NORTE: en 20,20m Lote 7
SUR: en 20,20m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4

NORTE: en 20,20m Lote 5
SUR: en 17,25m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,05m Calle E-02, en) 4,66m Calle E-03 y Calle N-S5



TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

LOTE 5

NORTE: en 17,15m Calle N-S4, en) 4.76m Calle N-S4 y Calle E-03

SUR: en 20,20m Lote 4

ESTE: en 25,00m Lote 6

OESTE: en 21,95m Calle E-02

TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 6

NORTE: en 20,00m Calle N-S4

SUR: en 20,00m Lote 3

ESTE: en 25,00m Lote 7

OESTE: en 25,00m Lote 5

TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7

NORTE: en 20.00m Calle N-S4

SUR: en 20,00m Lote 2

ESTE: en 24.98m Lote 8

OESTE: en 25,00m Lote 6

TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8

NORTE: en 37.65 m Calle N-S4

SUR: en 32.82m con Lote 1

ESTE: en 22.40m Calle Pública sin Nombre, en) 5.67m Calle Sin Nombre y Calle N-S4

OESTE: en 24,98m Lote 7

TOTAL: **930,68 / 20,0527%**

MANZANA B **Área= 4,013.04 m².**

LOTE 1

NORTE: en 20.20m Lote 8

SUR: en 17.15m Calle N-S5

ESTE: en 21,95 Calle E-02, en 4,76m Calle E-02 y Calle N-S5

OESTE: en 25,00 Lote 2

TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 2

NORTE: en 20,20m Lote 7



SUR: en 20,20m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4

NORTE: en 20,20m Lote 5
SUR: en 17,25m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,05m Calle E-03, en 4,66m Calle E-03 y Calle N-S5
TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

LOTE 5

NORTE: en 17,15m Calle N-S4, en 4.76m Calle N-S4 y Calle E-03
SUR: en 20,20m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 21,95m Calle E-03
TOTAL: **503.26 / 10.8434%**

LOTE 6

NORTE: en 20,05m Calle N-S4
SUR: en 20,20m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7

NORTE: en 19,95m Calle N-S4
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8

NORTE: en 17,25m Calle N-S4



SUR: en 20,20m Lote 1
ESTE: en 22,05m Calle E-02, en 4,66 Calle E-02 y Calle N-S4
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

MANZANA C **Área= 4069.62 m².**

LOTE 1

NORTE: en 20.00m Lote 8
SUR: en 16.95m Calle N-S5, en 7.76m Calle N-S5 y Calle E-03
ESTE: en 21,95 Calle E-03
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **498.06 / 10.7313%**

LOTE 2

NORTE: en 20,20m Lote 7
SUR: en 20,20m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3

NORTE: en 20,20m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4

NORTE: en 21,54m Lote 5
SUR: en 19,40m Calle N-S5
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,00m Calle E-04, en 4,77m Calle E-04 y Calle N-S5
TOTAL: **547.82 / 11.8035%**

LOTE 5

NORTE: en 17,68m Calle N-S4, en 4.65m Calle N-S4 y Calle E-04
SUR: en 21,54m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 22,00m Calle E-04
TOTAL: **525.24 / 11.3170%**



LOTE 6

NORTE: en 20,00m Calle N-S4
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7

NORTE: en 17,05m Calle N-S4
SUR: en 20,00m Lote 1
ESTE: en 22,05m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8

NORTE: en 20,00 Calle N-S4
SUR: en 20,00m Lote 1
ESTE: en 22,05m Calle E-03, en 4,66 Calle E-03 y Calle N-S4
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **498.22 / 10.7348%**

MANZANA D **Área= 3,961.64 m².**

LOTE 1

NORTE: en 20.00m Lote 8
SUR: en 16.95m Calle N-S4, en 4,76m Calle E-03 y Calle N-S4
ESTE: en 21,95 Calle E-03
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **498.06 / 10.7113%**

LOTE 2

NORTE: en 20,00m Lote 7
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4



TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4

NORTE: en 19.38m Lote 5
SUR: en 17,24m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 21,95m Calle E-04, en 4,77m Calle E-04 y Calle N-S4
TOTAL: **493.91 / 10.6419%**

LOTE 5

NORTE: en 15,52m Calle N-S3, en 4.65m Calle N-S4 y Calle E-04
SUR: en 19,38m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 22,06m Calle E-04
TOTAL: **471.17 / 10.1520%**

LOTE 6

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8

NORTE: en 17,05m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 1
ESTE: en 22,05m Calle E-03, en 4,66 Calle E-03 y Calle N-S3
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **498.22 / 10.7348%**

MANZANA E **Área= 4,012.84 m².**

LOTE 1 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20.20m Lote 8



SUR: en 17,15m Calle N-S4, en 4,76m Calle N-S4 y Calle E-02
ESTE: en 21,95 Calle E-02
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Lote 7
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA))

NORTE: en 20,00m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,20m Lote 5
SUR: en 17,25m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,05m Calle E-03, en 4,66m Calle N-S4 y Calle E-03
TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

LOTE 5 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 17,15m Calle N-S3, en 4.76m Calle N-S3 y Calle E-03
SUR: en 20,20m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 25,00Calle E-03
TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 6 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA))

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7



OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,04m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 17,21m Calle N-S3
SUR: en 20,20m Lote 1
ESTE: en 22,04m Calle E-02, en 4,66 Calle E-02 y Calle N-S3
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

MANZANA F **Área= 5,679.58 m².**

LOTE 1

NORTE: en 33,59m Lote 10
SUR: en 22,75m Calle N-S4, en 3,76m Calle N-S4 y Calle Publica S/N
ESTE: en 24,16 Calle Publica S/N
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **730.50 / 12.8619%**

LOTE 2

NORTE: en 20,00m Lote 9
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Lote 8
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**



LOTE 4

NORTE: en 20,20m Lote 7
SUR: en 20,00m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,05m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**

LOTE 5

NORTE: en 20,20m Lote 6
SUR: en 17,25m Calle N-S4
ESTE: en 25,00m Lote 4
OESTE: en 22,05m Calle E-02, en 4,66 Calle Publica S/N y Calle N-S4
TOTAL: **503.22 / 8.8602%**

LOTE 6

NORTE: en 17,15m Calle N-S3, en 4,76m Calle N-S3 y Calle E-02
SUR: en 20,20m Lote 5
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 21,95m Calle E-02
TOTAL: **503.06 / 8.8573%**

LOTE 7

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**

LOTE 8

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 9
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**

LOTE 9

NORTE: en 20,00m Calle N-S3
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 10
OESTE: en 25,00m Lote 8
TOTAL: **500.07 / 8.8047%**



LOTE 10

NORTE: en 37,89m Calle N-S3
SUR: en 33,59m Lote 1
ESTE: en 22,29m Calle Publica S/N, en 5,48m Calle Publica S/N y Calle N-S3
OESTE: en 25,00m Lote 9
TOTAL: **942.38 / 16.5924%**

MANZANA G **Área= 6,572.38 m².**

LOTE 1

NORTE: en 31,41m Lote 12
SUR: en 21,99m Calle N-S3, en 3,93m Calle Publica S/N y Calle N-S3
ESTE: en 23,57 Calle Publica S/N
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **695.22 / 10.5779%**

LOTE 2

NORTE: en 20,00m Lote 11
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Lote 10
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 4

NORTE: en 20,00m Lote 9
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 22,05m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 5

NORTE: en 20,00m Lote 8
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 4
OESTE: en 22,05m Lote 6



TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 6

NORTE: en 20,20m Lote 7
SUR: en 17,25m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 5
OESTE: en 22,05m Calle E-02, en 4,66m Calle E-02 y Calle N-S3
TOTAL: **503.22 / 7.6566%**

LOTE 7

NORTE: en 17,15m Calle N-S2, en 4,76m Calle N-S2 y Calle E-02
SUR: en 20,20m Lote 6
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 21,95m Calle E-02
TOTAL: **503.06 / 7.6542%**

LOTE 8

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 5
ESTE: en 25,00m Lote 9
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 9

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 10
OESTE: en 25,00m Lote 8
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 10

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 11
OESTE: en 25,00m Lote 9
TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 11

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 12
OESTE: en 25,00m Lote 10



TOTAL: **500.07 / 7.6087%**

LOTE 12

NORTE: en 34,60 Calle N-S2

SUR: en 31,41m Lote 1

ESTE: en 21,97m Calle Publica S/N, en 5,50m Calle Publica S/N y Calle N-S2

OESTE: en 25,00m Lote 11

TOTAL: **870.32 / 13.2421%**

MANZANA H **Área= 4,012.84 m².**

LOTE 1(Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20.20m Lote 8

SUR: en 17.16m Calle N-S3, en 4,76m Calle N-S3 y Calle E-02

ESTE: en 21,95 Calle E-02

OESTE: en 25,00 Lote 2

TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Lote 7

SUR: en 20,00m Calle N-S3

ESTE: en 25,00m Lote 1

OESTE: en 25,00m Lote 3

TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Lote 6

SUR: en 20,00m Calle N-S3

ESTE: en 25,00m Lote 2

OESTE: en 25,00m Lote 4

TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,20m Lote 5

SUR: en 17,25m Calle N-S3

ESTE: en 25,00m Lote 3

OESTE: en 22,05m Calle E-03, en 4,66m Calle N-S3 y Calle E-03

TOTAL: **503.22 / 10.8425%**



LOTE 5 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 16,95m Calle N-S2, en 4.76m Calle E-03 y Calle N-S2
SUR: en 20,20m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 21,95m Calle E-03
TOTAL: **503.06 / 10.8391%**

LOTE 6 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 17,25m Calle N-S2
SUR: en 20,20m Lote 1
ESTE: en 22,05m Calle E-02
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **503.22 / 10.8425%**

MANZANA I Área= 3,853.49 m².

LOTE 1 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20.00m Lote 8
SUR: en 16,95m Calle N-S3, en 4,76m Calle N-S3 y Calle E-03
ESTE: en 21,95 Calle E-03
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **498.06 / 10.7313%**



LOTE 2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Lote 7
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 3 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Lote 6
SUR: en 20,00m Calle N-S3
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 4 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 17,22m Lote 5
SUR: en 15,07m Calle N-S3, en 4,77m Calle N-S3 y Calle E-04
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 21,95m Calle E-04
TOTAL: **439.83 / 9.4767%**

LOTE 5 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 13,36m Calle N-S2, en 4,65m Calle N-S2 y Calle E-04
SUR: en 17,22m Lote 4
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 22,06m Calle E-04
TOTAL: **417.10 / 8.9870%**

LOTE 6 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 3
ESTE: en 25,00m Lote 7
OESTE: en 25,00m Lote 5
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 7 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)



NORTE: en 20,00m Calle N-S2
SUR: en 20,00m Lote 2
ESTE: en 25,00m Lote 8
OESTE: en 25,00m Lote 6
TOTAL: **500.07 / 10.7747%**

LOTE 8 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 17,25m Calle N-S2, en 4,66m Calle N-S2 y Calle E-03
SUR: en 20,00m Lote 1
ESTE: en 22,05m Calle E-03
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **498.22 / 10.7348**

MANZANA J **Área= 2,002.56 m².**

LOTE 1

NORTE: en 17,25m Calle N-S1, en 4,66m Calle N-S1 y Calle E-02
SUR: en 17,15m Calle N-S2, en 4,76m Calle E-02 y Calle N-S2
ESTE: en 19,00 Calle E-02
OESTE: en 25,00 Lote 2
TOTAL: **501.21 / 25.0285%**

LOTE 2

NORTE: en 20,00m Calle N-S1
SUR: en 20,00m Calle N-S2
ESTE: en 25,00m Lote 1
OESTE: en 25,00m Lote 3
TOTAL: **500.07 / 24.9715%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Calle N-S1
SUR: en 20,00m Calle N-S2
ESTE: en 25,00m Lote 2
OESTE: en 25,00m Lote 4
TOTAL: **500.07 / 24.9715%**

LOTE 4

NORTE: en 17,15m Calle N-S1, en 4,76m Calle E-03 y Calle N-S1
SUR: en 17,25m Calle N-S2, en 4,66m Calle N-S2 y Calle E-03
ESTE: en 25,00m Lote 3
OESTE: en 19,00m Calle E-03



TOTAL: **501.21 / 25.0285%**

MANZANA K **Área= 3,604.30 m².**

LOTE 1

NORTE: en 23,79m Calle N-S1, en 5,45m Calle N-S1 y Calle Publica S/N

SUR: en 18,59m Calle N-S2, en 3,97m Calle N-S2 y Calle Publica S/N

ESTE: en 19,64m Calle Publica S/N

OESTE: en 25,00 Lote 2

TOTAL: **602.74 / 16.7228%**

LOTE 2

NORTE: en 20,00m Calle N-S1

SUR: en 20,00m Calle N-S2

ESTE: en 25,00m Lote 1

OESTE: en 25,00m Lote 3

TOTAL: **500.07 / 13.8743%**

LOTE 3

NORTE: en 20,00m Calle N-S1

SUR: en 20,00m Calle N-S2

ESTE: en 25,00m Lote 2

OESTE: en 25,00m Lote 4

TOTAL: **500.07 / 13.8743%**

LOTE 4

NORTE: en 17,22m Calle N-S1

SUR: en 15,07m Calle N-S2

ESTE: en 25,00m Lote 3

OESTE: en 21,95m Lote 5

TOTAL: **500.07 / 13.8743%**

LOTE 5

NORTE: en 13,36m Calle N-S1

SUR: en 20,00m Calle N-S2

ESTE: en 25,00m Lote 4

OESTE: en 25,00m Lote 6

TOTAL: **500.07 / 13.8743%**

LOTE 6

NORTE: en 20,00m Calle N-S1

SUR: en 20,00m Calle N-S2



ESTE: en 25,00m Lote 5
OESTE: en 25,00m Lote 7
TOTAL: **500.07 / 13.8743%**

LOTE 7

NORTE: en 17,15m Calle N-S1, en 4,76m Calle N-S1 y Calle E-02
SUR: en 17,25m Calle N-S2, en 4,66m Calle N-S2 y Calle E-02
ESTE: en 25,00m Lote 6
OESTE: en 19,00m Calle E-02
TOTAL: **501.21 / 13.9059%**

MANZANA L **Área= 4,500.73 m².**

LOTE 1

NORTE: en 25,71m Varios Propietarios
SUR: en 16,31m Calle N-S1, en 3,97m Calle N-S1 y Calle Publica S/N
ESTE: en 24,84m Calle Publica S/N
OESTE: en 26,52m Lote 2
TOTAL: **586.31 / 13.0270%**

LOTE 2

NORTE: en 19,53m Varios Propietarios
SUR: en 19,50m Calle N-S1
ESTE: en 26,52m Lote 1
OESTE: en 25,17m Lote 3
TOTAL: **504.01 / 11.1984%**

LOTE 3

NORTE: en 21,03m Varios Propietarios
SUR: en 21,00m Calle N-S1
ESTE: en 25,17m Lote 2
OESTE: en 23,70m Lote 4
TOTAL: **513.10 / 11.4004%**

LOTE 4

NORTE: en 21,90m Varios Propietarios
SUR: en 21,90m Calle N-S1
ESTE: en 23,70m Lote 3
OESTE: en 22,98m Lote 5
TOTAL: **505.40 / 11.2293 %**

LOTE 5



NORTE: en 22,42m Varios Propietarios
SUR: en 20,81m Calle N-S1
ESTE: en 22,98m Lote 4
OESTE: en 28,65m Área Verde
TOTAL: **503.84 / 11.1946%**

LOTE 6 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: en 42,55m Varios Propietarios
SUR: en 17,67m Calle N-S1, en 4,66m Calle N-S1 y Calle E-03
ESTE: en 64,62m Área Verde
OESTE: en 95,09m Calle E-03
TOTAL: **1,888.07 / 41.9603%**

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ÁREA VERDE A FAVOR DEL GADMAA		
NORTE	P1	Colinda en punta con el punto P1
SUR	117.20 m	Con Calle "N-S1"
ESTE	107.31 m 28.68 m	Varios Propietarios Lote N°5 de la Manzana "L"
OESTE	64.62 m 101.75 m	Lote N°6 de la Manzana "L" Entrada Vecinal
ÁREA VERDE ÚTIL: 10545.35 m²		

ÁREAS DEL PROYECTO	M2
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	76.432.22 m²
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO	76.432.22 m²
NÚMERO DE LOTES	95

RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA DE VIAS PROYECTADAS POR EL URBANIZADOR	10.860.69 m²
ÁREA DE VIAS PROYECTADAS POR LA MUNICIPALIDAD (DIRECTRICEZ VIALES)	4.101.99 m²
ÁREA UTIL DE LOTES	50.924.19 m²
ÁREA VERDE	10545.35 m²

ÁREA TOTAL:	76.432,22 m²
--------------------	--------------------------------

Art. 19. Notificaciones: El Urbanizador está obligado a notificar a la Jefatura de Fiscalización y a la Comisaría de Construcciones el inicio y la culminación de los trabajos de urbanización y, además, deberán solicitar inspecciones periódicas cuando esto amerite técnicamente.

El promotor (Urbanizador) deberá presentar pruebas de laboratorio tales como: resistencia a la compresión del hormigón, compresión y tensión de adoquines, granulometría etc; también deberá realizar, en el sitio y en conjunto, pruebas de consistencia del hormigón y demás pruebas complementarias que solicite la Fiscalización.

El Urbanizador estará obligado a notificar al GADM-AA la terminación de los trabajos de urbanización dentro del plazo otorgado por esta Ordenanza.

Art. 20. Acta Entrega-Recepción Provisional y Definitiva: Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de instalaciones de agua potable, canalización, de energía eléctrica e instalaciones telefónicas pasarán a ser de propiedad municipal a título gratuito, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras conforme lo disponen los Artículos 417, 423 y 424 del COOTAD.

La suscripción del acta recepción definitiva será 6 meses después de la recepción provisional.

Art. 21. Procedimiento para la recepción definitiva de obras para posterior devolución de garantías: La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad operará de la siguiente manera:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde informando la culminación de las obras de urbanización y, además, solicitará la suscripción del acta recepción definitiva, adjuntando todo el expediente completo y éste a su vez redirigirá el proceso a la Dirección de Planificación Territorial. El Urbanizador para poder solicitar la recepción definitiva previamente deberá obtener de las Empresas Públicas: de Agua Potable y Alcantarillado, de Telefonía y de Energía eléctrica, las actas de recepción definitivas originales.
2. La Dirección de Planificación Territorial solicitará a Fiscalización emita un informe y un acta recepción de las obras de infraestructura total de la Urbanización y solicitará a la Comisaría de Construcciones elabore un informe reportando novedades referentes a sus funciones.
3. Únicamente con los informes favorables de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas la Procuraduría Síndica elaborará el Acta Entrega Recepción Definitiva que será suscrita entre el Alcalde del GADMAA y el Urbanizador, en donde se facultará a este último a levantar la hipoteca.

4. El Registro de la Propiedad del GADMAA, no inscribirá levantamiento de garantías hipotecarias, sin que se cuente con el acta mencionada en el punto 3 del presente artículo.

Art. 22. Vencimiento del 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, inmediatamente después de vencido el plazo.

CAPÍTULO 4

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

Art. 23. Cambio de uso de suelo: Mediante resolución emitida por el Concejo Municipal de Antonio Ante resolvió aprobar el cambio de uso de suelo de zona agrícola a zona rural de expansión urbana, por tal razón las normas de zonificación, utilización del suelo y parámetros de edificación para la Urbanización “San Miguel” son las siguientes:

b) ZONIFICACIÓN zona AA-500 POR MEDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO	
USOS DEL SUELO:	
Vivienda de densidad baja	
Densidad bruta de la parroquia:	6.00 hab/Ha.
Densidad neta del lote:	600 hab/Ha.
FORMA DE OCUPACIÓN:	PAREADA con retiro frontal, lateral a un lado y posterior,
ÁREA DEL LOTE MÍNIMO:	500 m ²
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE:	12 m.
AL TURA Máxima DE EDIFICACIÓN:	2 pisos o 6 m.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	75%
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	150%
RETIROS MÍNIMOS:	
Frontal: 5m Lateral a un lado: 3m. Posterior: 3m.	

Art. 24. Prohibición de subdivisión: En cumplimiento del al Art. 8 de la Ordenanza No. 049-GADM-AA-2016, la una Urbanización aprobada no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

Los lotes de la Urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta

condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes: La subdivisión o asentamiento de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a la Urbanización no será reconocida por la Municipalidad.

En el caso de haber imprevistos como cruce de vías, integración de predios o mejorar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, queda abierta la posibilidad de realizar una reestructuración.

CAPÍTULO 5

COMISIÓN TÉCNICA DE CONTROL Y VIGILANCIA DE URBANIZACIONES

Art. 25. Integración: la comisión técnica de Control y Vigilancia de Urbanizaciones está integrada por un técnico de Fiscalización y el Comisario de Construcciones.

Art. 26. Funciones: La Comisión Técnica deberá precautelar que se cumplan los plazos, y especificaciones técnicas aprobadas en el proyecto definitivo, emitiendo el correspondiente informe.

Es obligación del Urbanizador informar los datos del constructor responsable de la ejecución de la obra a la Comisión técnica; de igual manera, deberá notificar si hay cambio de constructor.

En el caso de no contar con un profesional al frente de la obra, los trabajos se suspenden y no podrán continuar hasta que se designe un remplazo de parte Urbanizador.

Art 27. Funciones de Fiscalización: es que se cumpla los parámetros de calidad establecidos tanto en los análisis de precios unitarios como en las especificaciones técnicas, es por eso que la unidad podrá solicitar a los constructores ensayos de hormigón, densidades de la calzada, granulometría de la subbase, y subrasante si ese es el caso, ensayo de compresión de hormigones en aceras, bordillos, muros de contención, embovedado de acequias o cualquier obra especial complementaria, también podrá solicitar ensayos de compresión de adoquines en la calzada, todos estos análisis correrán a costo del urbanizador y los realizará en laboratorios calificados.

Si los trabajos contemplados en los estudios no estuvieren contemplados y culminados la Unidad de Fiscalización podrá negar a recibir dicho proyecto de urbanización.

Art 28. Funciones de Comisaria de Construcciones: serán: autorizar el inicio de las obras de construcción, autorizar trabajos varios la construcción de campamentos temporales, coordinar con fiscalización, sancionar en relación a impedimentos de parte del Urbanizador para ejercer el control y vigilancia, informes de derrocamiento de construcciones realizadas ilegalmente en la

Urbanización, citaciones, informes de pedidos de paralizaciones, notificación al Urbanizador respecto a la culminación de sus plazos.

CAPÍTULO 6 DE LAS GARANTÍAS

Art. 29. 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 GAD Municipal de Antonio Ante, **primera, especial y preferente hipoteca sobre los lotes: L6 ; I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8 ; E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 y H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, signados en las manzanas “E” , “H”, “I” y “L”, respectivamente de la Urbanización ““ SAN MIGUEL”** cuyas áreas y linderos de los predios mencionados suman un área total de 13.767,24 m² de igual manera se le acepta parcialmente el avalúo presentado en el informe técnico de peritaje de 18 dólares americanos por cada metro cuadrado, de acuerdo a lo presentado el urbanizador y tomando en cuenta el valor del mercado del sector y el plano de valoración de avalúos del sector 4 y 5 de la parroquia de Andrade Marín debido a su proximidad , por tratarse de sectores homogéneos de características y condiciones iguales donde se implantará el proyecto San Miguel;, valor de 15 a 20 dólares, estos predios cubrirán el valor de 247.810,32 dólares americanos , que es el monto que cubre todas las obras de infraestructura básica restantes, ya que el urbanizador ha ejecutado un 95% de las obras de agua y alcantarillado faltando realizar empates a redes matrices según oficio N°EPAA_AA_GG_2020-0228-OF y memorando EPAA_AA_DT-2020-0434-M , toda la información está sustentada en el cronograma valorado, informe de peritaje, estudio de actualización del avalúo municipal 2017, y planos adjuntos aprobados en el Departamento de Planificación Territorial, a partir de la aprobación definitiva se , faculta al Urbanizador hacer uso de las manzanas (lotes) que no se encuentran dentro de la hipoteca para su venta y pueda cumplir con las obras de infraestructura.

Art. 30. Levantamiento de Hipoteca: La garantía de ejecución de las obras de urbanización indicada en el artículo anterior que ofrece el urbanizador al GAD Municipal se mantendrá vigente hasta cuando se cumpla con todas las obras urbanísticas que se facultan por la presente Ordenanza y serán recibidas por el GAD Municipal en la forma establecida en el Capítulo Tercero.

CAPÍTULO 7 DE LOS PLAZOS PARA LA ENTREGA DE OBRA

Art. 31. El plazo para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante será en el término **NO MAYOR A DOS AÑOS CALENDARIO** contados desde la fecha en que se eleva a Escritura Pública la presente Ordenanza.

Si la Urbanización cumple todos los requerimientos se procederá a emitir la **Recepción Definitiva**, de parte de Fiscalización.

Si por causas debidamente justificadas y mediante informe de la **Comisión Técnica de Control y Vigilancia de Urbanizaciones y/o de las Empresas Públicas respectivas**, el Urbanizador no cumpliera con esta obligación podrá solicitar al Concejo Municipal que se amplíe el plazo hasta **UN AÑO** y por una sola vez.

En caso de **mora injustificada o que exceda al plazo ampliatorio**, **El GAD. Municipal impondrá el remate de los bienes hipotecados**, es por eso que la Comisión Técnica de Control y Vigilancia por medio de la Dirección de Planificación notificará a Procuraduría Sindica para iniciar el respectivo Proceso de Remate de predios hipotecados a favor del Municipio.

Para la solicitar la paralización, suspensión o interrupción del plazo de parte del Urbanizador, este deberá justificar los motivos por **fuerza mayor o caso fortuito** a la Comisión Técnica de Control y Vigilancia de Urbanizaciones, misma que emitirá dicha autorización,

CAPÍTULO 8 DE LAS SANCIONES

Art. 32. Revocatoria: La falta de firmas y la alteración o la suplantación de los planos, documentos administrativos, documentos legales, informes, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el Proyecto definitivo de la Urbanización, se suspenderá la ejecución de la obra y se remitirá a la entidad competente.

Art. 33. 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 el GAD Municipal. (Una vez superados los inconvenientes el Urbanizador continuará los trabajos con las disposiciones que dadas.

Art. 34. Suspensión inmediata y multa: Si el Urbanizador incumple con lo dispuesto en el Art. 50 de la “Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación de Planos, e Inspección de Construcciones”, la Comisaria Municipal ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se encuentren e impondrá al Urbanizador una **multa de 5 salarios básicos unificados**, la primera vez; La reincidencia será sancionada con la revocatoria y el consiguiente ejecución de la hipoteca.

Art. 35. El Urbanizador está en la obligación de comunicar por escrito a la Comisión Técnica de Control y Vigilancia de Urbanizaciones, cualquier cambio de domicilio del representante legal o de la persona natural o jurídica que ejecute las obras de urbanización; además, el técnico

responsable deberá notificar a Fiscalización para que realice inspecciones periódicas cuando este amerite.

Art. 36. Determinación de la nomenclatura Nombres: La Municipalidad, en aplicación del Art. 7 de la “Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que regula la ocupación de bienes y uso del espacio público”, se reserva el derecho de designar en la urbanización, todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente.

Art. 37. Una vez que el GAD Municipal reciba a satisfacción las obras de urbanización, la Dirección de Planificación solicitará al Señor Alcalde el levantamiento de la hipoteca de los lotes dejados como garantía.

CAPÍTULO 9 AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES

Art. 38. Venta de lotes no hipotecados: Para la celebración de escrituras de enajenación de los lotes no hipotecados, el propietario o promotor ejecutará el replanteo, nivelación, rasanteo y un semilastrado de las vías proyectadas, incluyendo el 30% de las perimetrales si estas existen frente a sus lotes, la colocación de mojones de hormigón armado a 1.00 m. de profundidad, en los cuatro extremos de cada lote, la Comisaría de Construcciones verificará e informará a la Cámara Edilicia para, de ser el caso autorizar al Departamento de Avalúos y Catastros el trámite correspondiente y se proceda con la venta de aquellos lotes no hipotecados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Única: Aprobada la presente Ordenanza, el Urbanizador en el plazo máximo de noventa días deberá proceder a la protocolización en una de las notarías de este cantón Antonio Ante e inscripción en el Registro de la Propiedad de Antonio Ante de este mismo cantón.

DISPOSICIÓN FINAL:

Única: La presente Ordenanza que regula a la Urbanización “San Miguel”, entrará en vigencia a partir de su aprobación, sanción y publicación en el Registro Oficial y página WEB institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Antonio Ante, a los 30 días del mes de noviembre de 2020.

Ing. Rolando López Chavarrea
ALCALDE DEL GADM-AA

Abg. Mónica Carrera Vásquez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

RAZÓN: Abg. Mónica Patricia Carrera Vásquez, Secretaria General del Concejo Municipal de Antonio Ante, CERTIFICA: que LA ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN “SAN MIGUEL”, fue discutida y aprobada en las sesiones: ordinaria del 26 de noviembre y extraordinaria del 30 de noviembre del año dos mil veinte, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; la misma que es enviada al señor Alcalde, Ing. Rolando López Chavarrea; en dos ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Atuntaqui, a los 30 días del mes de noviembre del año dos mil veinte.

Abg. Mónica Patricia Carrera Vásquez
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL
GADM-AA (E)**

Ing. Rolando López Chavarrea, ALCALDE DE ANTONIO ANTE.- Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente LA ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN “SAN MIGUEL”, y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los 01 días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Ing. Rolando López Chavarrea
ALCALDE DEL GADM-AA

CERTIFICACIÓN: La Secretaría General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante certifica que el Ing. Rolando López Chavarrea, Alcalde del GADM-AA sancionó LA ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN “SAN MIGUEL”, en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los 01 días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Abg. Mónica Patricia Carrera Vásquez
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL
GADM-AA (E)**