

ORDENANZA No. 007-GADM-AA-2021

**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 del 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 Reformatoria 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 Reformatoria 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:

Que, con fecha 26 de abril de 2016 se aprobó la Primera Reforma a la “Ordenanza que regula la aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamiento, urbanización y restructuración de predios en las áreas urbanas del cantón Antonio Ante y de fraccionamiento de predios rurales.”

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN MONTREAL”

**CAPÍTULO 1
GENERALIDADES**

Art. 1. Denominación: Apruébese la presente Ordenanza y documentos habilitantes de la denominada Urbanización "Montreal", ubicada en la Parroquia Natabuela, cantón Antonio Ante, de una superficie total de 41.301,67m².

Art. 2. Representación legal: La Urbanización “Montreal” está representada legalmente, para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza, por el Arq. Iván Leónidas Tinoco Ramírez, con cédula de ciudadanía No. 1101435210, y la Sra. Lic. Carmita Lucia De Los Ángeles Clavijo Mora, quienes en adelante se les denominará como "Los Urbanizadores", y se comprometen a urbanizar la propiedad de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes.

Art. 3. Descripción de la Propiedad: El inmueble denominado Urbanización “Montreal”, con clave catastral 100252050215053000, está ubicado en la calle Flores Vásquez y calle Cevallos Cazar, Parroquia Natabuela, Cantón Antonio Ante, Provincia de Imbabura; y, está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte: con propiedad del señor Laureano Vásquez en 171.6m.

Sur: con calle Flores Vásquez, en 168m, siguiendo su trazado.

Este: en parte con propiedad privada, en 5,81m con calle Pública, en 16m con Erick Lara, en 34m,58m, con Tomás Vásquez, en 16,50m, con Arturo Cevallos en 78,1m y con Marcelo Andrade V., y en 91,29m.

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 CUARENTA Y UN MIL TRECIENTOS UNO CON SESENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS). SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO (41.301,67m²). **Adquirido de la siguiente manera según Certificado del Registro de la Propiedad:** se realizó mediante escritura de Unificación De Lotes, celebrada ante

el notario doctor Diego Gustavo Andrade, del cantón Ibarra, el 22 de enero del 2016, inscrita el 10 de marzo del 2016, bajo la partida número 5 del Registro de Fraccionamientos. Los lotes unificados fueron adquiridos así: **a)** Por compra al señor Carlos Daniel Torre Sánchez e hijos, según escritura celebrada ante el notario Dr. Arturo Terán, el 27 de octubre del 2011, inscrita bajo la partida Nro.- 1161, del 11 de noviembre del 2011; y, mediante Marginación de la superficie real y las dimensiones en los linderos, realizada el 18 de noviembre del 2015 en el Libro de Propiedades. **b)** Por compra a la señora Clara María Anatolia Fuentes Vásquez, según escritura celebrada ante el notario Dr. Carlos Proaño Mera, el 30 de mayo del 2013, inscrita bajo la partida Nro.- 509, del 17 de junio del 2013; y, mediante Marginación de la superficie real y las dimensiones en los linderos, realizada el 18 de noviembre del 2015 en el Libro de Propiedades.

Gravámenes: Ninguno.

Art. 4. Antecedente: Se realizó la integración parcelaria en Octubre del 2015, y el anteproyecto aprobado en febrero del 2016 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 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:

- Estudio de Alcantarillado y Agua Potable, aprobado mediante memorando N° EPAA-AA-DT-2016-0401-M, con fecha del 16 de diciembre del 2016.
- Estudio de Red de Energía Eléctrica, aprobada mediante Oficio N° EMELNORTE –DD-2015-0197-OF, con fecha 17 de marzo del 2015.
- Estudio de Red de Telefonía, aprobada mediante Oficio N° PROY-IMB-2015-029 con fecha de 30 de junio del 2015.

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 serán 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 considerarán de uso público.

Art. 8. Bienes de uso público: Son bienes de uso público del proyecto de urbanización “Montreal” 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. Siempre 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 Montreal las áreas verdes, espacios comunitarios y vías son las siguientes:

Área Total del predio: 41301,67 m²

Área útil de lotes: 25618.86 m²

Área verde: 3785,62 m² comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: colinda 12,31m con Lote 1 de la Manzana “C”, 15,50m con lote 2 de la manzana “C”, 14,40m con lote 3 de la Manzana “C”, 13,86m con lote 4 de la Manzana “C”.

Sur: colinda 13,29m con lote 5 Manzana “C”, 14,80m con lote 6 Manzana “C”, 13,75m con lote 7 Manzana “C” y 13,72 m con lote 8 Manzana “C”

Este: colinda 68,09 con calle #3 sin nombre

Oeste: colinda 68,14m con calle Cevallos Cazar.

Faja sobrante municipal: 648,02 m² comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: colinda con 169,04 con Sr. Laureano Vásquez

Sur: colinda con 169,11m con Calle San Miguel

Este: colinda 5,27m con Propiedad Sr. Luis Marcelo Gonzalón

Oeste: colinda 2,34m con Calle Cevallos Cazar

Área de circulación: 11249.13m².

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.

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 protocolizar en una Notaría Pública, y entregar una copia a Procuraduría Síndica y otra a la Dirección de Planificación;
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 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.

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 C.N.T. E.P. (Corporación Nacional de Telecomunicaciones E-P – 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 7 de esta Ordenanza.

CAPÍTULO 3 DE LA INFORMACIÓN TÉCNICA

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

MANZANA A: 2909,34 m²

LOTE # 1: ÁREA 348.41 m²

NORTE: EN 4.69m Y 10.21m CON CALLE 1

SUR: EN 13,35m CON LOTE 5 MZ. A

ESTE: EN 26,41m CON LOTE 2 MZ. A

OESTE: EN 23,40m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

LOTE # 2: ÁREA 370.70 m²

NORTE: EN 14,03m CON CALLE 1

SUR: EN 14,03m CON LOTE 6 MZ. A

ESTE: EN 26,43m CON LOTE 3 MZ. A

OESTE: EN 26,41m CON LOTE 1 MZ. A

LOTE # 3: ÁREA 371.01 m²



NORTE: EN 14,03m CON CALLE 1
SUR: EN 14,03m CON LOTE 7 MZ. A
ESTE: EN 26,46m CON LOTE 4 MZ. A
OESTE: EN 26,43m CON LOTE 2 MZ. A

LOTE # 4: ÁREA 369.39 m²

NORTE: EN 11,02m Y 4,72m CON CALLE 1
SUR: EN 14,03m CON LOTE 8 MZ. A
ESTE: EN 23,47m CON CALLE 3
OESTE: EN 26,46m CON LOTE 3 MZ. A

LOTE # 5: ÁREA 365.07 m²

NORTE: EN 13,35m CON LOTE 1 MZ. A
SUR: EN 4,70m CON LOTE 1 MZ. C EN 14,29m CON CALLE 4
ESTE: EN 22,22m CON LOTE 6 MZ. A
OESTE: EN 31,94m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

LOTE # 6: ÁREA 344.35 m²

NORTE: EN 14,03m CON LOTE 2 MZ. A
SUR: EN 15,08m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,43m CON LOTE 7 MZ. A
OESTE: EN 22,22m CON LOTE 5 MZ. A

LOTE # 7: ÁREA 371.01 m²

NORTE: EN 14,03m CON LOTE 3 MZ. A
SUR: EN 14,03m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,44m CON LOTE 8 MZ. A
OESTE: EN 26,43m CON LOTE 6 MZ. A

LOTE # 8: ÁREA 369.40 m²

NORTE: EN 14,03m CON LOTE 4 MZ. A
SUR: EN 11,03m Y 4,72m CON CALLE 4
ESTE: EN 23,48m CON CALLE 3
OESTE: EN 26,44m CON LOTE 7 MZ. A

MANZANA B : 5086,33 m²

LOTE # 1: ÁREA 361.29 m²

NORTE: EN 4.71m Y 10.71m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 8 MZ. B
ESTE: EN 26,52m CON LOTE 2 MZ. B



OESTE: EN 23,51m CON CALLE 3

LOTE # 2: ÁREA 363.44 m²

NORTE: EN 13,70m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 9 MZ. B
ESTE: EN 26,54m CON LOTE 3 MZ. B
OESTE: EN 26,52m CON LOTE 1 MZ. B

LOTE # 3: ÁREA 363.66 m²

NORTE: EN 13,70m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 10 MZ. B
ESTE: EN 26,55m CON LOTE 4 MZ. B
OESTE: EN 26,54m CON LOTE 2 MZ. B

LOTE # 4: ÁREA 363.88 m²

NORTE: EN 13,70m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 11 MZ. B
ESTE: EN 26,57m CON LOTE 5 MZ. B
OESTE: EN 26,55m CON LOTE 3 MZ. B

LOTE # 5: ÁREA 364.10 m²

NORTE: EN 13,70m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 12 MZ. B
ESTE: EN 26,58m CON LOTE 6 MZ. B
OESTE: EN 26,57m CON LOTE 4 MZ. B

LOTE # 6: ÁREA 364.32 m²

NORTE: EN 13,70m CON CALLE 1
SUR: EN 13,70m CON LOTE 13 MZ. B
ESTE: EN 26,60m CON LOTE 7 MZ. B
OESTE: EN 26,58m CON LOTE 5 MZ. B

LOTE # 7: ÁREA 374.65 m²

NORTE: EN 11,22m Y 4,74m CON CALLE 1
SUR: EN 14,06m CON LOTE 14 MZ. B
ESTE: EN 23,59m CON CALLE 2
OESTE: EN 26,60m CON LOTE 6 MZ. B

LOTE # 8: ÁREA 361.21 m²

NORTE: EN 13,70m CON LOTE 1 MZ. B
SUR: EN 4.71m Y 10.70m CON CALLE 4



ESTE: EN 26,52m CON LOTE 9 MZ. B
OESTE: EN 23,49m CON CALLE 3 MZ. B

LOTE # 9: ÁREA 363.52 m²
NORTE: EN 13,70m CON LOTE 2 MZ. B
SUR: EN 13,70m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,54m CON LOTE 10 MZ. B
OESTE: EN 26,52m CON LOTE 8 MZ. B

LOTE # 10: ÁREA 363.91 m²
NORTE: EN 13,70m CON LOTE 3 MZ. B
SUR: EN 13,70m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,56m CON LOTE 11 MZ. B
OESTE: EN 26,54m CON LOTE 9 MZ. B

LOTE # 11: ÁREA 364.29 m²
NORTE: EN 13,70m CON LOTE 4 MZ. B
SUR: EN 13,70m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,60m CON LOTE 12 MZ. B
OESTE: EN 26,56m CON LOTE 10 MZ. B

LOTE # 12: ÁREA 364.68 m²
NORTE: EN 13,70m CON LOTE 5 MZ. B
SUR: EN 13,70m CON CALLE 4
ESTE: EN 26,61m CON LOTE 13 MZ. B
OESTE: EN 26,60m CON LOTE 11 MZ. B

LOTE # 13: ÁREA 345.58 m²
NORTE: EN 13,70m CON LOTE 6 MZ. B
SUR: EN 14,76m CON CALLE 4
ESTE: EN 22,62m CON LOTE 14 MZ. B
OESTE: EN 26,61m CON LOTE 12 MZ. B

LOTE # 14: ÁREA 367.80 m²
NORTE: EN 14,06m CON LOTE 7 MZ. B
SUR: EN 16,07m CON CALLE 4 EN 3,26m CON LOTE 7 MZ. D
ESTE: EN 32,24m CON CALLE 2
OESTE: EN 22,62m CON LOTE 13MZ. B

MANZANA C: 2786,64m²



LOTE # 1: ÁREA 326.48 m²

NORTE: EN 4,70m CON LOTE 5 MZ. A EN 13,19m CON CALLE 4
SUR: EN 12,31m CON ÁREA VERDE MZ. C
ESTE: EN 21,34m CON LOTE 2 MZ. C
OESTE: EN 30,88m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

LOTE # 2: ÁREA 359.57 m²

NORTE: EN 16,63m CON CALLE 4
SUR: EN 15,50m CON ÁREA VERDE MZ. C
ESTE: EN 25,33m CON LOTE 3 MZ. C
OESTE: EN 21,34m CON LOTE 1 MZ. C

LOTE # 3: ÁREA 354.65 m²

NORTE: EN 14,00m CON CALLE 4
SUR: EN 14,00m CON ÁREA VERDE MZ. C
ESTE: EN 25,33m CON LOTE 4 MZ. C
OESTE: EN 25,33m CON LOTE 2 MZ. C

LOTE # 4: ÁREA 349.16 m²

NORTE: EN 10,86m Y 4,71m CON CALLE 4
SUR: EN 13,86m CON ÁREA VERDE MZ. C
ESTE: EN 22,33m CON CALLE 3
OESTE: EN 25,33m CON LOTE 3 MZ. C

LOTE # 5: ÁREA 347.84 m²

NORTE: EN 13,29m CON ÁREA VERDE MZ. C
SUR: EN 4,57m CON LOTE 1 MZ. F EN 14,36m CON CALLE 6
ESTE: EN 21,33m CON LOTE 6 MZ. C
OESTE: EN 31,13m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

LOTE # 6: ÁREA 348.97 m²

NORTE: EN 14,80m CON ÁREA VERDE MZ. C
SUR: EN 15,94m CON CALLE 6
ESTE: EN 25,56m CON LOTE 7 MZ, C
OESTE: EN 21,33m CON LOTE 5 MZ, C

LOTE # 7: ÁREA 351.40 m²

NORTE: EN 13,75m CON ÁREA VERDE MZ. C
SUR: EN 13,75m CON CALLE 6
ESTE: EN 25,56m CON LOTE 8 MZ, C
OESTE: EN 25,56m CON LOTE 6 MZ, C



LOTE # 8: ÁREA 348.57 m²
NORTE: EN 13,72m CON ÁREA VERDE MZ. C
SUR: EN 10,71m Y 4,71m CON CALLE 6
ESTE: EN 22,56m CON CALLE 3
OESTE: EN 25,56m CON LOTE 7 MZ. C

MANZANA D : 5115,81m²

LOTE # 1: ÁREA 364.14 m² (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)
NORTE: EN 4.72m Y 10.57m CON CALLE 4
SUR: EN 13,57m CON LOTE 8 MZ.D
ESTE: EN 26,97m CON LOTE 2 MZ. D
OESTE: EN 23,98m CON CALLE 3

LOTE # 2: ÁREA 365.40 m² (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)
NORTE: EN 13,55m CON CALLE 4
SUR: EN 13,55m CON LOTE 9 MZ.D
ESTE: EN 26,97m CON LOTE 3 MZ. D
OESTE: EN 26,97m CON LOTE 1 MZ. D

LOTE # 3: ÁREA 365.26 m² (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)
NORTE: EN 13,55m CON CALLE 4
SUR: EN 13,55m CON LOTE 10 MZ.D
ESTE: EN 26,95m CON LOTE 4 MZ. D
OESTE: EN 26,97m CON LOTE 2 MZ. D

LOTE # 4: ÁREA 365.12 m² (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)
NORTE: EN 13,55m CON CALLE 4
SUR: EN 13,55m CON LOTE 11 MZ. D
ESTE: EN 26,94m CON LOTE 5 MZ. D
OESTE: EN 26,95m CON LOTE 3 MZ. D

LOTE # 5: ÁREA 364.98 m² (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)
NORTE: EN 13,55m CON CALLE 4
SUR: EN 13,55m CON LOTE 12 MZ. D
ESTE: EN 26,95m CON LOTE 6 MZ. D



OESTE: EN 26,94m CON LOTE 4 MZ. D

LOTE # 6: ÁREA 359.71 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 15,15m CON CALLE 4
SUR: EN 14,05m CON LOTE 13 MZ. D
ESTE: EN 22,84m CON LOTE 7 MZ. D
OESTE: EN 26,95m CON LOTE 5 MZ. D

LOTE # 7: ÁREA 371.84 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 16,52m CON CALLE 4 EN 3,26m CON LOTE 14 MZ. B
SUR: EN 14,00m CON LOTE 14 MZ. D
ESTE: EN 32,46m CON CALLE 2
OESTE: EN 22,84m CON LOTE 6 MZ. D

LOTE # 8: ÁREA 364.20 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 13,57m CON LOTE 1 MZ. D
SUR: EN 4,71m Y 10,57m CON CALLE 5
ESTE: EN 26,98m CON LOTE 9 MZ. D
OESTE: EN 23,98m CON CALLE 3

LOTE # 9: ÁREA 365.57 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 2 MZ. D
SUR: EN 13,55m CON CALLE 5
ESTE: EN 26,98m CON LOTE 10 MZ. D
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 8 MZ. D

LOTE # 10: ÁREA 365.56 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 3 MZ. D
SUR: EN 13,55m CON CALLE 5
ESTE: EN 26,97m CON LOTE 11 MZ. D
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 9 MZ. D

LOTE # 11: ÁREA 365.54 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 4 MZ. D
SUR: EN 13,55m CON CALLE 5
ESTE: EN 26,96m CON LOTE 12 MZ. D



OESTE: EN 26,97m CON LOTE 10 MZ. D

LOTE # 12: ÁREA 365.52 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 5 MZ. D

SUR: EN 13,55m CON CALLE 5

ESTE: EN 26,95m CON LOTE 13 MZ. D

OESTE: EN 26,96m CON LOTE 11 MZ. D

LOTE # 13: ÁREA 357.03 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 14,05m CON LOTE 6 MZ. D

SUR: EN 15,12m CON CALLE 5

ESTE: EN 22,87m CON LOTE 14 MZ. D

OESTE: EN 26,95m CON LOTE 12 MZ. D

LOTE # 14: ÁREA 375.94 m2 (Hipoteca de fiel cumplimiento de obras de infraestructura entregado el GADAA)

NORTE: EN 14,00m CON LOTE 7 MZ. D

SUR: EN 15,40m CON CALLE 5 EN 3,92m CON LOTE 7 MZ. E

ESTE: EN 32,49m CON CALLE 2

OESTE: EN 22,87m CON LOTE 13 MZ. D

MANZANA E : 5102,09m2

LOTE # 1: ÁREA 363.77 m2

NORTE: EN 4,71m Y 10,55m CON CALLE 5

SUR: EN 13,55m CON LOTE 8 MZ. E

ESTE: EN 26,99m CON LOTE 2 MZ. E

OESTE: EN 23,99m CON CALLE 3

LOTE # 2: ÁREA 365.67 m2

NORTE: EN 13,55m CON CALLE 5

SUR: EN 13,55m CON LOTE 9 MZ. E

ESTE: EN 26,99m CON LOTE 3 MZ. E

OESTE: EN 26,99m CON LOTE 1 MZ. E

LOTE # 3: ÁREA 365.64 m2

NORTE: EN 13,55m CON CALLE 5

SUR: EN 13,55m CON LOTE 10 MZ. E

ESTE: EN 26,98m CON LOTE 4 MZ. E

OESTE: EN 26,99m CON LOTE 2 MZ. E



LOTE # 4: ÁREA 365.61 m²

NORTE: EN 13,55m CON CALLE 5
SUR: EN 13,55m CON LOTE 11 MZ. E
ESTE: EN 26,98m CON LOTE 5 MZ. E
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 3 MZ. E

LOTE # 5: ÁREA 365.58 m²

NORTE: EN 13,55m CON CALLE 5
SUR: EN 13,55m CON LOTE 12 MZ. E
ESTE: EN 26,98m CON LOTE 6 MZ. E
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 4 MZ. E

LOTE # 6: ÁREA 356.10 m²

NORTE: EN 15,16m CON CALLE 5
SUR: EN 14,05m CON LOTE 13 MZ. E
ESTE: EN 22,77m CON LOTE 7 MZ. E
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 5 MZ. E

LOTE # 7: ÁREA 367.99 m²

NORTE: EN 15,52m CON CALLE 5 EN 3,92m CON LOTE 14 MZ. D
SUR: EN 13,58m CON LOTE 14 MZ. E
ESTE: EN 32,47m CON CALLE 2
OESTE: EN 22,77m CON LOTE 6 MZ. E

LOTE # 8: ÁREA 363.79 m²

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 1 MZ. E
SUR: EN 4.71m Y 10.55m CON CALLE 6
ESTE: EN 26,99m CON LOTE 9 MZ. E
OESTE: EN 23,99m CON CALLE 3

LOTE # 9: ÁREA 365.72 m²

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 2 MZ. E
SUR: EN 13,55m CON CALLE 6
ESTE: EN 26,99m CON LOTE 10 MZ. E
OESTE: EN 26,99m CON LOTE 8 MZ. E

LOTE # 10: ÁREA 365.72 m²

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 3 MZ. E
SUR: EN 13,55m CON CALLE 6
ESTE: EN 26,99m CON LOTE 11 MZ. E
OESTE: EN 26,99m CON LOTE 9 MZ. E



LOTE # 11: ÁREA 365.73 m²

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 4 MZ. E
SUR: EN 13,55m CON CALLE 6
ESTE: EN 26,99m CON LOTE 12 MZ. E
OESTE: EN 26,99m CON LOTE 10 MZ. E

LOTE # 12: ÁREA 365.73 m²

NORTE: EN 13,55m CON LOTE 5 MZ. E
SUR: EN 13,55m CON CALLE 6
ESTE: EN 26,98m CON LOTE 13 MZ. E
OESTE: EN 26,99m CON LOTE 11 MZ. E

LOTE # 13: ÁREA 351.78 m²

NORTE: EN 14,05m CON LOTE 6 MZ. E
SUR: EN 15,19m CON CALLE 6
ESTE: EN 22,90m CON LOTE 14 MZ. E
OESTE: EN 26,98m CON LOTE 12 MZ. E

LOTE # 14: ÁREA 373.26 m²

NORTE: EN 13,58m CON LOTE 7 MZ. E
SUR: EN 14,48m CON CALLE 6 EN 4,51m CON LOTE 13 MZ. F
ESTE: EN 32,60m CON CALLE 2
OESTE: EN 22,90m CON LOTE 13 MZ E

MANZANA F: 4618,65m²

LOTE # 1: ÁREA 368.50 m²

NORTE: EN 4,57m CON LOTE 5 MZ. C, EN 13,32m CON CALLE 6
SUR: EN 4,55m Y 7,61m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 26,61m CON LOTE 2 MZ F
OESTE: EN 10,61m Y 22,91m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

LOTE # 2: ÁREA 365.13 m²

NORTE: EN 14,07m CON CALLE 6
SUR: EN 13,04m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 30,09m CON LOTE 3 MZ. F
OESTE: EN 26,61m CON LOTE 1 MZ. F

LOTE # 3: ÁREA 346.66 m²

NORTE: EN 11,57m CON CALLE 6
SUR: EN 11,57m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 29,83m CON LOTE 4 MZ. F
OESTE: EN 30,09m CON LOTE 2 MZ. F



- LOTE # 4: ÁREA 346.52 m²**
NORTE: EN 11,67m CON CALLE 6
SUR: EN 11,67m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 29,56m CON LOTE 5 MZ. F
OESTE: EN 29,83m CON LOTE 3 MZ. F
- LOTE # 5: ÁREA 347.83 m²**
NORTE: EN 11,82m CON CALLE 6
SUR: EN 11,82m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 29,29m CON LOTE 6 MZ. F
OESTE: EN 29,56m CON LOTE 4 MZ. F
- LOTE # 6: ÁREA 348.39 m²**
NORTE: EN 11,95m CON CALLE 6
SUR: EN 11,95m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 29,01m CON LOTE 7 MZ. F
OESTE: EN 29,29m CON LOTE 5 MZ. F
- LOTE # 7: ÁREA 352.80 m²**
NORTE: EN 12,22m CON CALLE 6
SUR: EN 12,22m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 28,73m CON LOTE 8 MZ. F
OESTE: EN 29,01m CON LOTE 6 MZ. F
- LOTE # 8: ÁREA 353.57 m²**
NORTE: EN 12,37m CON CALLE 6
SUR: EN 12,37m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 28,44m CON LOTE 9 MZ. F
OESTE: EN 28,73m CON LOTE 7 MZ. F
- LOTE # 9: ÁREA 354.20 m²**
NORTE: EN 12,52m CON CALLE 6
SUR: EN 12,52m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 28,15m CON LOTE 10 MZ. F
OESTE: EN 28,44m CON LOTE 8 MZ. F
- LOTE # 10: ÁREA 354.82 m²**
NORTE: EN 12,67m CON CALLE 6
SUR: EN 12,67m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 27,86m CON LOTE 11 MZ. F
OESTE: EN 28,15m CON LOTE 9 MZ. F



LOTE # 11: ÁREA 355.24 m2

NORTE: EN 12,82m CON CALLE 6
SUR: EN 12,82m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 27.57m CON LOTE 12 MZ. F
OESTE: EN 27,86m CON LOTE 10 MZ. F

LOTE # 12: ÁREA 362.12 m2

NORTE: EN 15,38m CON CALLE 6
SUR: EN 14,27m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 23.07m CON LOTE 13 MZ. F
OESTE: EN 27,57m CON LOTE 11 MZ. F

LOTE # 13: ÁREA 362.87 m2

NORTE: EN 14,38m CON CALLE 6 EN 4,51m CON LOTE 14 MZ. E
SUR: EN 10,15m Y 4,62m CON CALLE FLORES VÁSQUEZ
ESTE: EN 29,62m CON CALLE 2
OESTE: EN 23,07m CON LOTE 12 MZ. F

ÁREA VERDE (Predio Municipal) - (MZ. C) ÁREA 3.785,62 m2

NORTE: EN 12.31m-15.50m-14.00m Y 13.86m TOTAL(55.67m) CON
LOTES 1-2-3 Y 4 DE MZ. C
SUR: EN 13.29m-14.80m-13.75m y 13.72m TOTAL(55.56m) CON
LOTES 5-6-7 y 8 DE MZ. C
ESTE: EN 68.10m CON CALLE 3 SIN NOMBRE
OESTE: EN 68.11 CON CALLE CEVALLOS CAZAR

FAJA SOBRANTE MUNICIPAL (MZ. G) ÁREA 648,02 m2

NORTE: EN 169.04m CON PROPIEDAD SEÑOR LAUREANO VÁSQUEZ
SUR: EN 169.11m CON CALLE SAN MIGUEL.
ESTE: EN 5.27m CON PROPIEDAD DEL SR. LUIS MARCELO
GONZALÓN.
OESTE: EN 2.34m CON CALLE CEVALLOS CAZAR

ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	41,301.67 m2
ÁREA DE LOTES	25,618.86 m2
ÁREA VERDE (Predio Municipal)	3,785.62 m2

FAJA SOBRANTE MUNICIPAL	648.02 m2
ÁREA DE AFECTACIÓN	11,249.13 m2
ÁREA TOTAL	41,301.67 m2

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

El Urbanizador estará obligado a notificar al GADM-AA la terminación de los trabajos de urbanización con 1 mes de anterioridad 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 GADM-AA, 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. Las normas de zonificación, utilización del suelo y parámetros de edificación para la Urbanización “Montreal” son las siguientes:

b) ZONIFICACIÓN zona AA-300	
USOS DEL SUELO:	
Vivienda de densidad baja	
Densidad bruta de la parroquia:	40 hab/Ha.
Densidad neta del lote:	700 hab/Ha.
FORMA DE OCUPACIÓN:	PAREADA con retiro frontal, lateral y posterior,
AREA DEL LOTE MINIMO:	300 m ²
FRENTE MINIMO DEL LOTE:	9 m.
AL TURA Máxima DE EDIFICACIÓN:	
2 pisos o 6 m.	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	75%
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	150%
RETIROS MINIMOS:	
Frontal: 3m 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 DE LA MUNICIPALIDAD

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 la 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: D1 , D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14 respectivamente de la Urbanización “ MONTREAL”** cuyas áreas y linderos de los predios mencionados suman un área total de **5115,81m²** con un avalúo catastral de **40 dólares**, estos predios cubrirán el valor de **204,632,4 dólares americanos** , que es el monto que cubre todas las obras de infraestructura básica, de tal forma, facultando 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 Segundo, Art. 14.

CAPÍTULO 7 DE LOS PLAZOS PARA LA ENTREGA DE OBRA

Art. 31. Plazo: 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 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 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. Levantamiento de la hipoteca: 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.

Art. 38. Vigencia: La presente Ordenanza será sometida a la aprobación del Concejo Municipal y sancionada por el Ejecutivo y entrará en vigencia, una vez publicada en el registro oficial.

CAPÍTULO 9

AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES

Art. 39. Venta de lotes no hipotecados: Para la celebración de escrituras de enajenación de los lotes no hipotecados, el propietario o promotor ejecutará por lo menos 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 mojoneros 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.

DISPOSICIÓN FINAL:

Única: La presente Ordenanza de Urbanización “Montreal”, entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página WEB institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Antonio Ante, a los 10 días del mes de junio de 2021.

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 “MONTREAL”**, fue discutida y aprobada en las sesiones: ordinaria del 27 de mayo y ordinaria del 10 de junio del año dos mil veinte y uno, 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 10 días del mes de junio del año dos mil veinte y uno.

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 “MONTREAL”**, y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los 10 días del mes de junio del año dos mil veinte y uno.

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 “MONTREAL”**, 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 10 días del mes de junio del año dos mil veinte y uno.

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