

## **ORDENANZA No. 006-2018**

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE RIOBAMBA**

Visto el Dictamen mediante Memorando Nro. GADMR-CC-2018-1005-M, de 28 de junio de 2018, de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República (CRE) determina: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado: (...) c) “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

**Que**, el artículo 55 del COOTAD determina que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: (...) “b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

**Que**, El artículo 57 letra a) del COOTAD determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 424 del COOTAD 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.”;

**Que**, el artículo 470 del COOTAD dispone: “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. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas”.

**Que**, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS) señala: “Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (...) 16) Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

**Que**, el artículo 45 de la LOOTUS dispone: “Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas”;

**Que**, el artículo 3 de la Ordenanza Nro. 13 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la Ciudad de Riobamba señala que: “Urbanización, es la división de una parcela de terreno mayor a 10 lotes; y, de acuerdo al área que determine el sector de planeamiento, que dé a una vía pública existente o en proyecto y en la que deban construirse en forma programada, todas las obras de infraestructura, servicios públicos y de equipamiento comunitario que sean requeridos de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Riobamba.”;

**Que**, el artículo 10 número 1 de la Ordenanza *ibídem* dice: “Área de Influencia Inmediata de la ciudad de Riobamba.- Esta área forma parte del territorio rural microregional y está constituida por el territorio rural adyacente al perímetro urbano, en una franja de 1000 metros de ancho, en la que se excluye el territorio sujeto a la jurisdicción del cantón Guano. Este territorio corresponde a lo que la Ley de Desarrollo Agrario denomina área rural de la influencia de la expansión urbana en esta área se aplicarán las siguientes normas: 1.- Se prohíbe todo tipo de fraccionamiento del suelo, salvo aquellos que han sido legalizados por el Concejo Mediante la expedición de una Ordenanza.”;

**Que**, la Disposición General Primera de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba señala: “Todos los trámites de habilitación de suelo y edificación, iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán con el proceso en curso, de acuerdo a la misma normativa y condiciones de zonificación, sin considerar el cambio de norma que instituye el Código Urbano. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.”;

**Que**, mediante Resolución No. 2018-0003-SEC de 8 de enero del 2018 el Concejo Municipal



de Riobamba aprobó el proyecto definitivo de la urbanización “AKROPOLIS LOF” sustentado en los respectivos informes técnicos y jurídicos; y, bajo las condiciones que constan en el informe emitido por la EP EMAPAR mediante memorando No. 379-DGI-EP-EMAPAR-17, suscrito por el Ing. Edwin García, Director de Gestión de Ingeniería EP EMAPAR;

**Que**, mediante memorando No. GADMR-PRO-2018-00126-M, suscrito por el Abogado Cristian Orozco, Servidor Público 2 emite informe jurídico en el que indica lo siguiente: “Con los antecedentes expuestos, en ejercicio de la competencia exclusiva prevista en el artículo 264 número 2 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, por cuanto la propuesta de Urbanización garantiza el cumplimiento de las obligaciones establecidas para los urbanizadores en los artículos 424 y 470 del Código ibídem; en concordancia con lo preceptuado en el artículo 4 número 16 y artículo 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; al contar con los estudios aprobados por las empresas públicas EERSA, EP-EMAPAR y CNT; e informe favorable emitido por Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas mediante memorando No. GADMR-GOT-2018-432-M, de 15 de marzo del 2018, al amparo de Disposición General Primera de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, y de conformidad a lo dispuesto en el número 1 del artículo 10 de la Ordenanza de Subdivisiones Prediales, la Comisión de Ordenamiento Territorial Urbanismo y Vivienda está facultada para conocer el trámite de aprobación de la Ordenanza de la Urbanización denominada “AKROPOLIS LOF”, emitiendo el respectivo dictamen e ilustrando la decisión del Concejo Municipal, a efectos de que este órgano colegiado en Pleno proceda a la discusión y aprobación de la Ordenanza, facultad normativa consagrada en el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización”, avalado por la Abogada Paola Castañeda, Procuradora Síndica;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna; siendo la habilitación del suelo un procedimiento previo en el cual se exige al urbanizador la dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público, lo cual permitirá a sus propietarios posteriormente edificar sus viviendas al amparo de las normas dictadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en ejercicio de la facultad de control sobre el uso y ocupación del suelo, y consecuentemente materializar dicho derecho para sí y sus familias; en este contexto, el Concejo Municipal en uso de sus atribuciones se encuentra facultado para autorizar la urbanización de predios que cumplen con los requisitos de la normativa nacional y local, y cuenten con los correspondientes estudios aprobados para la construcción de las obras de infraestructura acorde a lo dispuesto en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que garanticen la transferencia de vías y espacios públicos a favor de la ciudadanía, como es el caso de la Urbanización “AKROPOLIS LOF”, a desarrollarse en el predio de propiedad del señor Jorge Edwin Delgado Altamirano y otros, propuesta que en las condiciones en las que el Concejo Municipal aprobó el Proyecto Definitivo puede continuar con el proceso de urbanización, en tal sentido cuenta con el respectivo informe Jurídico de la Procuraduría Institucional; y,



En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “AKROPOLIS LOF”, UBICADA EN LA  
EN LA PARROQUIA VELASCO, SECTOR DE PLANEAMIENTO ÁREA DE  
INFLUENCIA INMEDIATA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA**

**CAPÍTULO I**

**Art. 1.-** Facúltese a los propietarios de la urbanización “AKROPOLIS LOF” para que urbanice el inmueble ubicado en la Avenida Antonio José de Sucre (Vía a Guano), sector de planeamiento Área de Influencia inmediata; parroquia Velasco del cantón Riobamba, representados legalmente para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza por sus apoderados especiales, el señor Jorge Edwin Delgado Altamirano, Jorge Alberto Rassa Parra, Gustavo Adolfo Torres García y Silvana Magaly Zúñiga Recalde de acuerdo al poder especial otorgado ante la Doctora María Cristina Mera, Notaria Tercera del Cantón Riobamba, mediante escritura pública celebrada el 30 de abril del 2014.

**Art. 2.-** El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de 30.600,00 metros cuadrados y está conformada por 87 lotes.

El predio se encuentra ubicado en la Avenida Antonio José de Sucre (Lote 5) Vía a Guano, limitado por los siguientes linderos y dimensiones:

UBICACIÓN	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	243,17 m.	PROPIEDAD DEL SR. SEGUNDO PADILLA AMAGUAYA
SUR	116,05 m. y 33,70 m. 105,28 m.	LOTE 4 CALLE A
ESTE	175,39 m.	PROPIEDAD PARTICULAR
OESTE	104,69 m.	LOTE 6

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública celebrada el 21 de Mayo del 2014, ante la Doctora María Cristina Mera, Notaria Tercera del cantón Riobamba, misma que se halla inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de Mayo del 2014 conforme certificado de gravámenes No. 38804 de fecha 14 de octubre del 2017; predio que no reconoce ningún gravamen ni se halla prohibido de enajenar, No. NH.1559-NP.3167/2014.

**Art. 3.-** La Urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y



Alcantarillado Riobamba (EP-EMAPAR), Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (E.E.R.S.A), Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), quienes exigirán que los diseños definitivos guarden estricta relación con las ordenanzas municipales vigentes y demás normas técnicas que rigen dentro del ámbito de la construcción.

Todos los planos que tienen la clave 060103001062000142000000000 se protocolizarán junto con esta Ordenanza en una de las Notarías Públicas del Cantón Riobamba.

Los planos y 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. 4.-** Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del Urbanizador del predio bajo su exclusiva responsabilidad de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y dentro de los plazos previstos y aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.

**Art. 5.-** El bien inmueble sobre el cual se autoriza la urbanización, es producto de la subdivisión predial aprobada mediante Resolución Administrativa No. 2013-181-SEC, que fuera de propiedad del señor Juan Carlos Chiriboga, en la que se transfirió en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba el dominio del inmueble destinado para área verde. Por lo tanto no existe la obligación de entregar lo correspondiente al área verde del proyecto.

Sin embargo, los urbanizadores transfieren en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba el dominio de los siguientes inmuebles:

Área verde, recreacional comunal:

Bienes Municipales de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:

Linderos y superficies:

Área Verde

Superficie: 1653,42 m<sup>2</sup>, que corresponden al 7,41 % del área útil.

El espacio para el área verde se encuentra ubicado en la manzana “C” y “E” de la urbanización con los siguientes linderos:

**ÁREA VERDE # 1 EN MANZANA C:**

Norte: Transversal 1, con 3.00m.  
Sur: Calle A con 3.00m.  
Este: Manzana C Lotes 7 y 8 con 42,51 m.  
Oeste: Longitudinal 2, con 42.51m.



**ÁREA VERDE 1: 126.40 m<sup>2</sup>.**

**ÁREA VERDE # 2 EN MANZANA E:**

Norte: Propiedad Sr. Segundo Padilla con 70.13m.  
 Sur: Manzana E lotes 2, 3, 4, 5, 6 y 7 con 66.64m.  
 Este: Manzana C lote 23 con 9.94m.  
 Longitudinal 3 con 13.35m.  
 Oeste: Longitudinal 2 con 16.44m.

**ÁREA VERDE 2: 1527.02 m<sup>2</sup>**

**ESTUDIO DE ÁREAS**

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	AREA (m <sup>2</sup> )	%	ÁREA ÚTIL
ÁREA ÚTIL	22303.42	72.89	7.41%
ÁREA DE VÍAS	6643.16	21.71	
ÁREA VERDE	1653.42	5.40	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO.	30.600	100	

Las coordenadas WGS.84 de las áreas verdes son las siguientes:

**ÁREA 1**

P42.- E= 9818382.8455 N = 762361.7077  
 P43.- E = 9818394.5457 N = 762344.6189  
 P44.- E = 9818407.0202 N = 762327.9337  
 P45.- E= 9818409.3940 N = 762329.3509

**ÁREA 2**

P46.- E = 9818491.5716 N = 762270.3590  
 P47.- E = 9818486.1880 N = 762271.8214  
 P48.- E = 9818483.3893 N = 762273.2389  
 P49.- E = 9818491.3549 N = 762288.9658  
 P50.- E = 9818506.5975 N = 762308.9039  
 P51.- E = 9818519.7052 N = 762330.3062  
 P52.- E = 9818521.2851 N = 762329.2898  
 P53.- E = 9818526.0164 N = 762322.8443  
 P54.- E = 9818530.4543 N = 762323.1743

De igual manera, los urbanizadores transfieren en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba por concepto de vías la superficie de 6643.16 m<sup>2</sup>, de acuerdo a los planos aprobados.

**Art. 6.-** El Urbanizador tiene el plazo de 60 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza para protocolizar la misma en una de las notarías e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, y entregar 4 copias certificadas de la misma en Secretaría



General del Concejo Cantonal; comunicará por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de urbanización.

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (E.E.R.S.A); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba), actualizado a la fecha (revisado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas conforme se desprende del informe emitido mediante memorando No. GADMR-GOP-2018-0354 de 1 de marzo del 2018 y memorando No. GADMR-GOP-2018-0432-M de 15 de marzo del 2018, suscritos por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas) se desglosa de la siguiente manera:

<b>PRESUPUESTO</b>					
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA AKROPOLIS LOF</b>					
<b>RUBRO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>P.U</b>	<b>VALOR</b>	<b>TOTAL</b>
Limpieza de Terreno y Replanteo	Global	1	1571.15	1571.15	1571.15
Movimiento de Tierras	m3	1175,72	1,51	1592.86	1784.01
Bordillos	m	1323.03	16,02	18932,79	21204.72
Alcantarillado (Redes, acometidas, cajas y tapas)	Global	1	127644.11	127644.11	127644.11
Agua Potable ( Redes y Acometidas)	Global	1	18680.34	18680.34	18680.34
Red Electricidad (Redes, acometidas y postes)	Global	1	112113.51	112113.51	112113.51
Red Telefónica (Redes Acometidas, Tableros y Cableado)	Global	1	95563.1	95563.1	95563.1
Base clase II	m3	1175,72	10,95	11505.1	12885.79
Adoquinado (compactación, adoquinado)	m2	5878,62	17,66	92741,12	103870.06
Aceras	m2	1984,55	15,54	27551,73	30858.94
Área verde	Global	1	11200	11200	11200
<b>TOTAL</b>					<b>537375.73</b>

Tabla 1.- Fuente Arquitecto William Buenaño, Proyectista.

Son: Quinientos treinta y siete mil trescientos setenta y cinco con 73/100 dólares americanos.

El presupuesto planteado no contempla los costos de la construcción del tramo correspondiente del Colector Abras Bajo y la instalación de los tanques himhof, que deberán



ser asumidos por los urbanizadores, de acuerdo a lo indicado en el memorando No. 031-DI-EP-EMAPAR-2017, suscrito por la Ingeniera Yadyra León, técnica y el Ingeniero Edwin García, Director de Ingeniería de EP-EMAPAR, así como también el memorando No. 379-DGI-EP-EMAPAR-17, suscrito por el mismo Director de Ingeniería de la EP-EMAPAR.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN**

**Art. 7.-** Los lotes de la Urbanización no podrán ser subdivididos. Esta condición constará textualmente en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo y será obligación de los Notarios y Registrador de la Propiedad verificar su cumplimiento.

No podrá ser cambiado el permiso de uso del suelo, ni la tipología de la vivienda (unifamiliar, de dos pisos y una ocupación del 50% en la tercera plata), con los que fue aprobado el Proyecto definitivo.

## **CAPÍTULO III**

### **DEL CONTROL**

**Art. 8.-** La Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales será la encargada de los controles y fiscalización de los trabajos que le corresponda, directamente o por medio de un fiscalizador externo.

Para garantizar la calidad técnica de las obras, el Urbanizador deberá acreditar legalmente antes del inicio de las obras, un profesional arquitecto o ingeniero civil como Coordinador General del Proyecto, quien será responsable civil y penalmente de la supervisión y ejecución de las mismas conjuntamente con el Fiscalizador a cargo.

**Art. 9.-** Los Urbanizadores se obligan a ejecutar a su costo todas las obras de acuerdo a los estudios, especificaciones técnicas y planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba y las diferentes Empresas proveedoras de servicios.

Las obras a que se obligan los Urbanizadores a ejecutar podrán realizarse en etapas previa a la aprobación del cronograma de ejecución de la obra por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas; las mismas serán dirigidas técnicamente y bajo la responsabilidad de un profesional especializado en cada rama del proyecto y la supervisión del Coordinador General del Proyecto.

## **CAPÍTULO IV**

### **PLAZOS Y ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD**

**Art. 10.-** Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán y entregarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, de acuerdo al



cronograma de trabajo presentado y aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 12 meses, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

**Art. 11.-** En el caso que los Urbanizadores requieran una ampliación del plazo de entrega de las obras, se deberá contar con los informes favorables de los fiscalizadores de las obras, sean del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba o de las empresas públicas supervisoras.

**Art. 12.-** Las obras de urbanización ejecutadas en las áreas públicas como son: vías, calzadas, aceras, bordillos, áreas verdes, recreacionales y/o comunales; pasarán a ser de propiedad municipal a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega-recepción definitiva.

**Art. 13.-** Las obras de urbanización correspondientes a las redes de agua potable y alcantarillado, y cualquier otra obra anexa, vinculada a estas pasarán a ser de propiedad de la EP-EMAPAR.

**Art. 14.-** Una vez recibidas las obras de electrificación por parte de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. y determinado su valor, éstas pasarán a constituir aporte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba a la Empresa Eléctrica Riobamba S. A. (E.E.R.S.A.), para futura capitalización.

Las redes telefónicas serán de propiedad de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT).

**Art. 15.-** La entrega de las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba se realizará de la siguiente manera:

a) ENTREGA - RECEPCIÓN PROVISIONAL.- Para la entrega recepción provisional de todas las obras comprometidas en esta Ordenanza, la Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales además de las obras que están bajo su responsabilidad, requerirá al Urbanizador las actas de entrega recepción provisionales de la Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A. y la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

b) ENTREGA - RECEPCION DEFINITIVA.- El Urbanizador con las actas de recepción provisional y una vez transcurridos 180 días, solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba por medio de la Dirección de Gestión de Obras Públicas la recepción definitiva de las obras de urbanización, adjuntando las actas de entregas recepciones definitivas emitidas por cada empresa pública (Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones) responsables de la supervisión y fiscalización de las mismas.



## **CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS**

**Art. 16.-** El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta Ordenanza entregará en el plazo de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente Ordenanza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba una garantía que cubrirá el 100% del valor de las obras a ejecutar de acuerdo al presupuesto referencial aprobado y actualizado a la fecha de inicio de las obras, garantía que se mantendrá vigente hasta que se realice la entrega recepción provisional de las mismas. Está garantía consistirá en: Primera hipoteca de todos los lotes de la Urbanización.

**Art. 17.-** Una vez realizada la entrega recepción provisional y por el tiempo que media hasta la entrega recepción definitiva el Urbanizador deberá entregar una garantía por un valor equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) del valor de las obras que correspondan a las obras civiles, esta servirá para garantizar la buena calidad de las mismas y de los materiales. Esta garantía consistirá en: Primera hipoteca de bienes raíces; garantía bancaria incondicional, irrevocable y de cobro inmediato; póliza de seguro, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato; depósito en moneda nacional, en efectivo o en cheque certificado; o, papeles fiduciarios, prendas de carácter industrial.

## **CAPÍTULO VI DE LAS MULTAS**

**Art. 18.-** El incumplimiento de los cronogramas para la ejecución de las obras de infraestructura básica, será causa suficiente para que la Municipalidad fije una multa diaria equivalente al 1/1000 del valor de la obra no ejecutada por el urbanizador hasta un máximo del 10% del monto total de la obra. Una vez alcanzado este valor se procederá de acuerdo a lo determinado en el presente capítulo.

Si las obras de urbanización no se ejecutaren, y/o terminaren con la suscripción de las Actas de Entrega Recepción Provisional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, después de concluido el plazo estipulado en esta Ordenanza con sus respectivas ampliaciones debidamente autorizadas; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba podrá realizar estas obras a cuenta del urbanizador para lo cual hará efectivas las garantías correspondientes por el valor de las obras no ejecutadas, y un recargo del 20% por los valores que correspondan, que será recuperado por vía coactiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del COOTAD.

## **CAPÍTULO VII DE LAS SANCIONES**

**Art. 19.-** Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de esta Urbanización. La subdivisión que se realice de hecho, de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta Urbanización no será reconocida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.



**Art. 20.-** La alteración o suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la Urbanización será sancionada con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza.

Los responsables de la infracción serán sancionados por las leyes correspondientes, para lo cual se iniciarán las acciones legales pertinentes.

**Art. 21.-** Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba ordenará la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que autorice la Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipal y las empresas públicas correspondientes.

**Art. 22.-** Las Direcciones de Gestión de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial y la Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba (EP-EMAPAR), podrán modificar las especificaciones técnicas de las obras a realizarse previo informe favorable de los fiscalizadores respectivos y de la Comisión a cuya área corresponda el tema y en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

## **CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN**

**Art. 23.-** Para que el Urbanizador pueda celebrar escrituras individuales requerirá expresa autorización del Concejo Municipal, previos los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional, adjuntando las actas de entrega recepción provisional de las obras incluidas las respectivas de Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones, a las que se obligan en esta Ordenanza. Las actas no deberán tener observaciones.

## **CAPÍTULO IX DEL DOMICILIO TRIBUTARIO, NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES**

**Art. 24.-** Los nombres de las avenidas, calles, pasajes y parques de la Urbanización serán determinados por el Concejo Municipal, de conformidad con la Ordenanza que Normaliza el Uso de un Sistema Único de Nomenclatura Urbana de Avenidas, Calles, Parques, Plazas y Espacios Públicos de la Ciudad de San Pedro de Riobamba.

**Art. 25.-** Forman parte integrante de la presente Ordenanza los siguientes documentos que serán protocolizados junto con la misma en una Notaría e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba.

- a) Memoria Técnica.



- b) Planos Topográficos georeferenciados, Planimétricos y de ubicación con ejes de vías.
- c) Planos urbanísticos
- d) Plano de Adosamientos y Retiros.
- e) Plano del diseño de áreas verdes y/o comunales.
- f) Proyecto de redes de agua potable.
- g) Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado.
- h) Plano de diseño vertical de vías.
- i) Proyecto de la red de energía eléctrica.
- j) Proyecto de la red telefónica.
- k) Certificado de gravámenes.

**Art. 26.-** Todos los documentos estarán debidamente aprobados y certificados de acuerdo al caso por las respectivas empresas y direcciones, y con respectivos respaldos digitales en formato no modificable. Esta información será elevada a la página WEB institucional por la Dirección de Gestión de Tecnologías de la Información junto con la Ordenanza aprobada debidamente notariada y protocolizada, en un plazo de 60 días contados a partir de su vigencia.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA:** Se prohíbe todo trabajo de obras de urbanización hasta que entre en vigencia la presente Ordenanza.

**SEGUNDA:** El Gobierno Autónomo Descentralizado a través de sus dependencias no podrá otorgar certificados de línea de fábrica, ni permiso alguno de construcción y/o compra venta, hasta tanto no se haya realizado la entrega recepción provisional de todas las obras de infraestructura sin observaciones, a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado y de las Empresas correspondientes; el Urbanizador podrá construir bodegas y campamentos provisionales.

**TERCERA:** El Urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba cualquier cambio de domicilio de su representante legal, del coordinador general del Proyecto, y miembros del equipo técnico que ejecuten las obras de urbanización. En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión de los trabajos y este tiempo será imputable al cronograma de avance de obra.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el Alcalde y su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Riobamba a los diez días del mes de julio de dos mil dieciocho.



Ing. Napoleón Cadena Oleas  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “AKROPOLIS LOF”**, UBICADA EN LA EN LA PARROQUIA VELASCO, SECTOR DE PLANEAMIENTO ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 3 y 10 de julio de 2018.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “AKROPOLIS LOF”**, UBICADA EN LA PARROQUIA VELASCO, SECTOR DE PLANEAMIENTO ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 18 de julio de 2018.

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “AKROPOLIS LOF”**, UBICADA EN LA EN LA PARROQUIA VELASCO, SECTOR DE PLANEAMIENTO ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 18 de julio de 2018.

Ing. Napoleón Cadena Oleas  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba,  
**CERTIFICA QUE:** El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó  
y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada.- **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

MCC/imm.