



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 2020-069-SEC

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 264 número 2 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que dentro de sus competencias exclusivas corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, estipula que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, 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 60 letras b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que le corresponde al señor Alcalde ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización preceptúa que: “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 del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”;

Que, el inciso primero del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: “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 472 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: “Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, el artículo 4 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo establece. - Glosario. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: número 16. “Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

Que, la Ordenanza N° 13 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social, en el artículo 3 señala que la 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, PDUR;

Que, la Disposición General Primera de la Ordenanza No. 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba indica: “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, la Ficha Registral No. 7720, certificado No. 5301, Ref: 664.233, de 04 de febrero de 2020, suscrito por el Doctor Javier Eduardo Cevallos Chávez, Registrador de la Propiedad, del cual se desprende que los cónyuges Lilian Susana Hidalgo Gallegos y Jaime Roberto Zabala Jiménez, son propietarios de un bien inmueble de la superficie de 4976.23 metros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son: FRENTE: calle Feliciano Checa en una parte con una dimensión de 1,27 metros; en otra parte terrenos de los mismos propietarios señores Jaime Roberto Zabala y Lilian Susana Hidalgo Gallegos con dimensiones de 40,67 metros, 25,98 metros y 41,97 metros; y en otra parte la calle Feliciano Checa con una dimensión de 70,67 metros; FONDO: propiedad de la señora Adriana Moreno Hidalgo con una dimensión de 97,81 metros; POR UN LADO: calle Rafael Ferrer con una dimensión de 64,25 metros; POR EL OTRO LADO: propiedad de la señora Francisca Hidalgo con una dimensión de 59,52 metros, adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada el 23 de julio de 1981, en la Notaría Tercera del cantón Riobamba e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de marzo de 1982;

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. 2018-153-SEC, de 03 de octubre de 2018, suscrita por el Ingeniero Byron Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, mediante la cual aprueba el Anteproyecto de la Urbanización denominada “MACAJÍ 3” de



propiedad de los cónyuges Jaime Roberto Zabala Jiménez y Lilian Susana Hidalgo Gallegos, ubicada entre las calles Feliciano Checa y Rafael Ferrer, Barrio San Francisco de Macají, Parroquia Lizarzaburu de esta Ciudad, antes sector de planeamiento P06-S3, ahora sector de planeamiento Z14 TIV;

Que, el trámite de fraccionamiento de la Urbanización denominada “Macají 3” inició antes de la vigencia de la Ordenanza N° 013-2017 que Contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, por lo tanto el mismo se acoge a la Disposición General Primera que 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, del oficio No. EERSA-GER-2019-756-OF, de 29 de marzo del 2019, suscrito por el Ingeniero Marco Patricio Salao Bravo, Gerente de la EERSA, en cuya parte pertinente dice: “(...) se procedió a revisar y aprobar el diseño eléctrico (...)”, adjuntando el plano aprobado con fecha 1 de abril de 2019;

Que, mediante Oficio Nro. 07-E-UPACH-2019 (PON), de 16 de Mayo de 2019, suscrito por el Ing. Marco Nolivos, Jefe Técnico CNT EP Agencia Chimborazo; e, Ing. Alex Molina, Analista de Proyectos CNT EP Agencia Chimborazo, en el que indica lo siguiente: “El proyecto “URBANIZACIÓN MACAJÍ 3”, presentado en la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT E.P, ha sido aprobado con el Registro U-UPACH-2019-07”, adjuntando el plano aprobado con fecha 15 de mayo de 2019;

Que, mediante oficio No. 0893-GG-EP-EMAPAR-2018, de 5 de noviembre del 2018, suscrito por el Ingeniero Edison Parra, Gerente General de la EP- EMAPAR, cuyo texto dice en lo principal: “(...) en atención al trámite 2344-2018, referente a la solicitud de revisión de estudios hidrosanitarios para aprobación de planos y extensión de redes de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial del inmueble ubicado en la calle Rafael Ferrer y Feliciano Checa, sector San Francisco de Macají, adjunto sírvase encontrar el Memorando No. 998-DGI-EP-EMAPAR-18, suscrito por la Dirección de Gestión de Ingeniería, quien en su parte pertinente informa que el estudio hidrosanitario se encuentra aprobado, por lo que puede continuar con los trámites correspondientes”, adjuntando el plano aprobado con fecha 4 de diciembre de 2018;

Que, mediante certificación de Línea de Fábrica N° 0006287, de 17 de julio de 2017, emitido por el Arquitecto Marco Cáceres, Técnico Informador, que consta a fojas 69 de la carpeta 13 se indica: Tipo Zonificación: P06S3, C.O.S: 60-80(b), C.U.S: 250, Frente Mínimo: 11, Frente máximo: 18, Lote Mínimo: 300.Usos de Suelo: Intercambio, Vivienda (Unifamiliar 100%) Producción de Servicios y Equipamiento Urbano Mayor;

Que, mediante memorando No. 195-DPTGEC-2019, de 29 de Noviembre de 2019, suscrito por la Arquitecta Karen Elizabeth Landazuri Proaño, Técnico de Control y Uso de Suelo, en su parte pertinente indica: “Con estos antecedentes y verificada la parte técnica del proyecto se emite informe FAVORABLE, la propuesta de Proyecto Definitivo de Urbanización denominado “MACAJÍ 3”, a fin de que se continúe con el trámite correspondiente de aprobación”; debidamente revisado por la Arq. Stephanie Alvear Remache, Especialista de Ordenamiento Territorial – Líder Subproceso Control Territorial y Uso de Suelo mediante memorando Nro. GADMR-GOT-2019-05078-M, de 4 de diciembre de 2019 y aprobado por el Ingeniero Jairo Aucancela Rivera, Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, mediante memorando Nro. GADMR-GOT-2019-03365-M, de 5 de diciembre de 2019;



Que, el Ingeniero Edgar Medina Benítez, Director General de Gestión de Obras Públicas mediante memorando Nro. GADMR-GOP-2020-0466-M, de 13 de marzo de 2020, en su parte pertinente indica: "(...) Me permito comunicar a usted que las observaciones emitidas mediante memorando N° GADMR-GOP- 202-0020-M, de fecha 7 de enero de 2020, referente al presupuesto de obras y cronograma establecido para la urbanización "MACAJÍ 3", han sido corregidos por parte del Arq. José Vaca, en calidad de Técnico Responsable de la Urbanización, en vista de todos estos documentos presentados concuerdan con los valores establecidos para la ejecución de las obras de infraestructura, determinando un valor de USD 107.836,62 (CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS 62/100 DÓLARES), los mismos que se ejecutaran en tiempo de 6 meses, información que se encuentra detallada en las fojas 105 y 104 del expediente. El monto de la inversión que el urbanizador deberá ejecutar contempla las siguientes obras de infraestructura: Red de alcantarillado sanitario. Red de alcantarillado pluvial. Red de agua potable. Red telefónica. Red eléctrica. Bordillos de hormigón simple f' c=210 kg/cm². Adoquinado vehicular (adoquín f' c=350 kg/cm²). Aceras de hormigón simple f' c=210 kg/cm². Área recreativa. Por lo anteriormente descrito y en calidad de Director de Gestión General de Obras Públicas, me permito emitir el aval correspondiente al presupuesto de obras así como al cronograma valorado de las mismas que se establecen para la urbanización "MACAJÍ 3 (...)";

Que, mediante memorando Nro. GADMR-GPOT-ACS-2020-0277-M, de 15 de Julio de 2020, suscrito por el Ing. Marco Vallejo Pataron, Servidor Municipal 3 en su parte pertinente señala lo siguiente: "CONCLUSIONES: Los avalúos de los predios (8, 9, 10, 11) descritos en la Tabla 1 provisionales generadas (4 predios), cumplen con la valorización de la hipoteca de la Urbanización Macají 3 con un valor de \$132184,89 en letras: ciento treinta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares con ochenta y nueve centavos de dólar (...)", debidamente revisado por el Ing. Rafael Sánchez Martín, Líder de Equipo en Subproceso de Avalúos y Catastros, mediante memorando Nro. GADMR-GPOT-ACS-2020-0281-M, de 17 de julio de 2020;

Que, mediante memorando Nro. GADMR-PRO_PA-2020-00167-M, de 25 de agosto de 2020, suscrito por Teresa Sandoval Rosero, Abogada de Procuraduría Institucional en su parte pertinente señala: "Por lo indicado, al amparo de lo dispuesto en los artículos 54 letras b) y c) y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en concordancia con lo preceptuado en el artículo 4 número 16 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo; y, al cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 24 y 25 de la Ordenanza 02-99 para el Control y Aprobación de Planos aplicable en función de lo establecido en la Disposición General Primera de la Ordenanza Nro. 013-2017; en la que indica que todos los trámites iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia esta Ordenanza, continuarán con el mismo proceso en curso, es decir, a través del procedimiento que siguió para la aprobación del Anteproyecto de Urbanización, en tal sentido el señor Alcalde está facultado a continuar con el trámite de aprobación del Proyecto Definitivo de la Urbanización denominada "Macají 3", y, autorizar el fraccionamiento del inmueble de propiedad de los cónyuges Lilian Susana Hidalgo Gallegos y Jaime Roberto Zabala Jiménez, disponiendo a la Secretaría General de Concejo proceda con la expedición de la correspondiente Resolución Administrativa.

Una vez expedida la Resolución Administrativa, haberse sellado los planos y cancelado la tasa administrativa correspondiente, la Secretaría General de Concejo, remitirá el expediente a Procuraduría Institucional para que se elabore la minuta de constitución de hipoteca de los lotes 8, 9, 10, 11 y se solicite el sorteo de la misma al Consejo de la Judicatura.

En tal virtud, los cónyuges Lilian Susana Hidalgo Gallegos y Jaime Roberto Zabala Jiménez deberán inscribir en el Registro de la Propiedad en forma conjunta tanto la Resolución Administrativa de aprobación del Proyecto Definitivo de la Urbanización denominada



“Macají 3” debidamente protocolizada y la escritura pública de constitución de hipoteca. (...); aprobado y 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 señor Alcalde 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 espacios públicos a favor de la ciudadanía, como es el caso de la Urbanización “Macají 3”, a desarrollarse en un predio de propiedad de los cónyuges Lilian Susana Hidalgo Gallegos y Jaime Roberto Zabala Jiménez, cuya propuesta cuenta con el análisis técnico de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y jurídico de la Procuraduría Institucional; y,

En uso de las atribuciones previstas en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículos 54 letra c), 55 letra b) y 60 letra b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “MACAJÍ 3”, Y AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS CÓNYUGES LILIAN SUSANA HIDALGO GALLEGOS Y JAIME ROBERTO ZABALA JIMÉNEZ, UBICADA ENTRE LAS CALLES FELICIANO CHECA Y RAFAEL FERRER, BARRIO SAN FRANCISCO DE MACAJÍ, PARROQUIA LIZARZABURU DE ESTA CIUDAD, ANTES SECTOR DE PLANEAMIENTO P06-S3, AHORA ZONA DE PLANEAMIENTO Z14TIV.

Artículo 1.- Se aprueba el Proyecto Definitivo de la Urbanización denominada “**MACAJÍ 3**”; y, se autoriza el fraccionamiento y urbanización del inmueble de propiedad de los cónyuges **LILIAN SUSANA HIDALGO GALLEGOS Y JAIME ROBERTO ZABALA JIMÉNEZ**, ubicado en las calles Feliciano Checa y Rafael Ferrer, Barrio San Francisco de Macají, Parroquia Lizarzaburu de esta Ciudad, antes sector de planeamiento P06-S3, ahora zona de planeamiento Z14TIV.

Artículo 2.- El inmueble cuya Urbanización se autoriza tiene una superficie total de **4976.23 m²**, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

UBICACIÓN	DIMENSIONES
FRENTE	calle Feliciano Checa en una parte con una dimensión de 1,27 metros; en otra parte terrenos de los mismos propietarios señores Jaime Roberto Zabala y Lilian Susana Hidalgo Gallegos con dimensiones de 40,67 metros, 25,98 metros y 41,97 metros; y en otra parte la calle Feliciano Checa con una dimensión de 70,67 metros



FONDO	propiedad de la señora Adriana Moreno Hidalgo con una dimensión de 97,81 metros
UN LADO	calle Rafael Ferrer con una dimensión de 64,25 metros
OTRO LADO	propiedad de la señora Francisca Hidalgo con una dimensión de 59,52 metros

La Urbanización queda conformada por 11 lotes para viviendas, cuya singularización se detalla a continuación:

LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES

MANZANA A

Lote N° 1

Norte: Calle Rafael Ferrer, con 15.92 mts.
Sur: Lote No. 5, con 15.10 mts.
Este: Lote 2, con 21.87 mts.
Oeste: Calle Feliciano Checa, con 21.53 mts.
Área: 336.50 mts²

Lote N° 2

Norte: Calle Rafael Ferrer, con 14.76 mts.
Sur: Lotes No. 5 con 14,50 mts.
Este: Lote No. 3, con 22.21 mts.
Oeste: Lote No. 1, con 21.87 mts.
Área: 322.48 mts²

Lote N° 3

Norte: Calle Rafael Ferrer, con 13.87 mts.
Sur: Lote No. 9, con 13.88 mts.
Este: Lote No. 4, con 22.50 mts.
Oeste: Lote Nro. 2, con 22.21 mts.
Área: 310.25 mts²

Lote N° 4

Norte: Calle Rafael Ferrer, con 14.62 mts.
Sur: Lote No. 9, con 14.62 mts.
Este: Pasaje S/N, con 22.86 mts.
Oeste: Lote Nro. 3, con 22.50 mts.
Área: 331.81 mts²

Lote N° 5

Norte: Lote No. 1, con 15.10 mts y Lote Nro. 2 con 14.50 mts
Sur: Lote No. 6, con 29,01 mts.
Este: Lote No. 9, con 11.50 mts.
Oeste: Calle Feliciano Checa, con 11.52 mts.
Área: 337.05 mts²

Lote N° 6

Norte: Lote N° 5, con 29.01 mts.
Sur: Lote N° 7, con 28.43
Este: Lote No.10, con 11.50 mts.



Oeste: Calle Feliciano Checa, con 11.51 mts.
Área: 330.62 mts²

Lote N° 7

Norte: Lote N° 6, con 28.43 mts.
Sur: Lote N° 8, con 27.82 mts.
Este: Lote No.11, con 13.00 mts
Oeste: Calle Feliciano Checa, con 13.01 mts
Área: 365.81 mts²

Lote N° 8

Norte: Lote No. 7, con 27.82 mts y Lote No. 11 con 13.37.
Sur: Jaime Zabala. con 40.63 mts.
Este: Área verde, con 11.29 mts.
Oeste: Calle Feliciano Checa, con 11.56 mts.
Área: 467.29 mts²

Lote N° 9

Norte: Lote N° 3, con 13.88 mts y Lote No. 4 con 14.62 mts.
Sur: Lote N° 10, con 28.51 mts.
Este: Pasaje S/N, con 11.50 mts.
Oeste: Lote No. 5, con 11.50 mts.
Área: 327.77 mts²

Lote N° 10

Norte: Lote N° 9, con 28.51 mts
Sur: Lote N° 11, con 28.51 mts.
Este: Pasaje S/N, con 11.50 mts.
Oeste: Lote N° 6, con 11.50 mts.
Área: 327.88 mts²

Lote N° 11

Norte: Lote N° 10, con 28.51 mts
Sur: Lote N° 8, con 13.37 mts y área verde con 15.15 mts
Este: Pasaje S/N, con 13.00 mts.
Oeste: Lote N° 7, con 13.00 mts.
Área: 370.78 mts²

ÁREA NO URBANIZABLE

El área de terreno no urbanizable de 51.45 m², constituye una franja de terreno sobrante de propiedad de los urbanizadores.

Norte: Jaime Zabala y Lilian Hidalgo con 40,66 mts.
Sur: calle Isidro Gallegos, con 40,63 mts
Este: Área verde con 0.80 mts.
Oeste: calle Feliciano Checa con 0,69 mts.
Área: **51,45 mts**

Artículo 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 N° 0601010040070170700000, se protocolizarán junto con la presente Resolución 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.

Artículo 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 Resolución y dentro de los plazos previstos y aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Artículo 5.- El urbanizador, transfiere en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para áreas verdes, recreacional, comunal y vías incluidas las edificaciones y/o implementaciones que en ellas se realicen conforme los planos de diseño de áreas verdes y comunales, de acuerdo a la siguiente descripción:

Bienes Municipales de **dominio público** y de **uso público**

ÁREA VERDE

Norte: Lote 11, con 15.15 mts y Pasaje s/n, con 4.93 mts.
Sur: Francisca Hidalgo, con 18.90 mts
Este: Adriana Moreno, con 28.91 mts y Pasaje s/n con 9.52 mts.
Oeste: Jaime Zabala y Lilian Hidalgo con 26.76 mts y lote 8 con 11.29 mts.
Área: **684.70 mts²**

CUADRO DE COORDENADAS – ÁREA VERDE

PUNTO	NORTE (X)	ESTE (Y)
P9	758351.7566	9816050.1692
P10	758366.2254	9816045.6830
P11	758363.3983	9816036.5757
P12	758368.1262	9816035.1944
P13	758359.55	9816007.47
P14	758341.71	9816013.75
P15	758349.40	9816038.55
P16	758309.41	9816050.69

AFECTACIÓN VIAL CALLE RAFAEL FERRER

Norte: calle Rafael Ferrer con 64,19 mts
Sur: Lote 1 con 15,92 mts; Lote 2 con 14,76 mts; Lote 3 con 13,87 mts; Lote 4 con 14,62 mts;
 Pasaje s/n con 4,91 mts
Este: Pasaje s/n con 1,31 mts



Oeste: calle Feliciano Checa con 2,49 mts
Área: 114,27 mts²

AFECTACIÓN VIAL PASAJE S/N

Norte: calle Rafael Ferrer con 4,91 mts

Sur: Área verde con 4,95 mts

Este: Pasaje s/n con 68,49 mts

Oeste: Área verde con 9,25 mts; Lote 11 con 12 mts; Lote 10 con 12 mts; Lote 9 con 12 mts; Lote 4 con 22,86 mts

Área: 297,57 mts²

CUADRO DE COORDENADAS – ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL

PUNTO	NORTE (X)	ESTE (Y)
P1	758327.38	9816120.43
P2	758388.66	9816101.80
P3	758326.7665	9816118.1136
P4	758383.6777	9816101.8878
P5	758363.3983	9816036.5757
P6	758368.1262	9816035.1944

CUADRO DE ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJE (%)	OBSERVACIÓN
Área total del terreno	4976.23	100.00%	
Total área de lotes	3828.24	76.93%	En relación al área total del terreno
Área Verde	684.7	13.76%	En relación al área total del terreno
			En relación al área útil 17.89 %
Área no urbanizable	51.45	1.03%	En relación al área total del terreno
Área de vías	114.27		Afectación calle Rafael Ferrer
	297.57		Pasaje sobre lindero este a mediar con colindante: Sra. Adriana Moreno
	411.84	8.28%	En relación al área total del terreno

Artículo 6.- El Urbanizador tiene la obligación de protocolizar la presente Resolución e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba conjuntamente con la escritura pública de constitución de hipoteca de los lotes 8, 9, 10 y 11 como garantía por la ejecución de las obras de infraestructura, para posterior a ello deberá entregar en Secretaría General del Concejo Municipal 6 copias certificadas de las mismas con la razón de las inscripciones.

Además, para los efectos pertinentes entregará a Procuraduría Institucional el certificado de gravamen del que se desprenda tal inscripción en el Registro de la Propiedad; y, comunicará por escrito a la Dirección General de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de urbanización.

El presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Gobierno



Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba), según se desprende del memorando Nro. GADMR-GOP-2020-0466-M, de 13 de marzo de 2020, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director General de Gestión de Obras Públicas, es de 107.836,62 (ciento siete mil ochocientos treinta y seis con 62/100 dólares, desglosado de la siguiente manera:

Red de alcantarillado sanitario.
Red de alcantarillado pluvial
Red de agua potable.
Red telefónica
Red eléctrica
Bordillos de hormigón simple $f' c=210 \text{ kg/cm}^2$
Adoquinado vehicular (adoquín $f' c=350 \text{ kg/cm}^2$)
Aceras de hormigón simple $f' c=210 \text{ kg/cm}^2$
Área recreativa

Total presupuesto **107.836,62**

Artículo 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 con los que se aprueba el Proyecto.

Artículo 8.- La Dirección General 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.

Artículo 9.- El Urbanizador se obliga 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 obliga el Urbanizador a ejecutar se realizará en una sola etapa previa a la aprobación de cronograma de ejecución de la obra por parte de la Dirección General 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.

Artículo 10.- Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Resolución se iniciarán y entregarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, de acuerdo al cronograma de trabajo presentado y aprobado por la Dirección General de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 6 meses, contados a partir de la inscripción de la presente Resolución en el Registro de la Propiedad.



Artículo 11.- En el caso que el Urbanizador requiera una ampliación del plazo para la entrega de las obras, y tratándose exclusivamente de circunstancias imputables a caso fortuito o fuerza mayor, éste 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. La ampliación de plazo, será conocida, analizada y autorizada por el señor Alcalde mediante la respectiva Resolución.

Artículo 12.- Las obras de urbanización ejecutadas en las áreas públicas como son: calzadas, aceras, bordillos, áreas verdes, recreacionales comunales, y cualquier obra anexa a éstas, pasarán a ser de propiedad municipal a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega-recepción definitiva, o de ser pertinente de la recepción presunta realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.

Artículo 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.

Artículo 14.- Las obras de electrificación serán de propiedad de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (EERSA), de conformidad con el artículo 65 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

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

Artículo 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 Resolución, 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 del Departamento 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.

Si transcurridos 200 días, a partir de la recepción provisional, el Urbanizador no presentare la solicitud de recepción definitiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba a través de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, podrá notificar al Urbanizador a fin de que el término de 10 días comparezca a la suscripción de dichas actas; y, en caso de negativa o falta de comparecencia, el Alcalde o su delegado expedirá la correspondiente Resolución motivada, sobre la base del informe de la citada dependencia, disponiendo la **recepción presunta** y ejecución de garantías, la misma que será notificada al Urbanizador.

Artículo 16.- El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta Resolución Administrativa entregará mediante escritura



pública la garantía hipoteca de los lotes 8, 9, 10 y 11 a favor Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba que cubre 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 la entrega recepción provisional total de las mismas.

La hipoteca se constituirá mediante escritura pública, previo a la elaboración de la minuta por parte de la Procuraduría Institucional, se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad de manera conjunta con la presente Resolución.

Artículo 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.

Artículo 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 siguiente inciso.

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 Resolución 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, más un recargo del 20% por los valores que correspondan.

Artículo 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.

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

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

Artículo 21.- Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Resolución, 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.

Artículo 22.- Las Direcciones Generales de Gestión de Obras Públicas, Gestión de 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 en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

Artículo 23.- A petición del Urbanizador el señor Alcalde autorizará el levantamiento de hipoteca y escrituración individual de los predios resultantes de la Urbanización, una vez que cuente con los informes favorables de la Dirección General de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional; para lo cual el urbanizador adjuntará las actas de entrega recepción provisional de las obras a las que se obligan en esta Resolución, incluidas las respectivas de Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones, actas que no deberán tener observaciones.

En el mismo acto, se verificará la entrega de la garantía presentada por el Urbanizador de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la presente Resolución.

Artículo 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.

Artículo 25.- Forman parte integrante de la presente Resolución 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 de 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. ; y,
- k. Ficha Registral No. 7720, certificado No. 5301, Ref: 664.233, de 04 de febrero de 2020, suscrito por el Doctor Javier Eduardo Cevallos Chávez, Registrador de la Propiedad.

Artículo 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.**

Artículo 27.- Se prohíbe todo trabajo de obras de urbanización hasta que entre en vigencia la presente Resolución.

Artículo 28.- El Gobierno Autónomo Descentralizado a través de sus dependencias no podrá otorgar Informe de Regulación Municipal, permiso o Licencia alguna 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.

Artículo 29.- El Urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección General de Gestión de Obras Públicas 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.

Artículo 30.- Disponer a Secretaría General de Concejo notifique la presente Resolución a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Empresa Pública de Agua Potable EMAPAR.

VIGENCIA. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

NOTIFIQUESE Y EJECÚTESE

Riobamba, 31 de agosto de 2020

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph.D
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa **No. 2020-069-SEC**, fue firmada por el Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D, Alcalde del cantón Riobamba, en el lugar y fecha antes señalados.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO