



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 2022-01-GOT-URB

Ing. Jairo Iván Aucancela Rivera
DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONSIDERANDO:

Que, el Ingeniero Jairo Aucancela Rivera nombrado legalmente en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, mediante Acción de Personal N° 2019-0635-DGTH, que rige a partir del 1 de septiembre del 2019;

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 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

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 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 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: "Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- 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 constituirán 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. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.";

Que, el número 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reza: "Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo";

Que, el número 16 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe: "Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público";

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: "Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.";

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece: "Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código";

Que, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo indica que todo acto administrativo debe estar motivado y se deberá observar: 1.- El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance, 2.- La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo y 3.- La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados;

Que, el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo dispone: "Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo. Dentro de los tres días siguientes al de la notificación del acto administrativo, la persona interesada puede solicitar, al órgano competente, las aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. El órgano competente debe decidir lo que corresponde, en un término de tres días. (...)" (Énfasis añadido);



Que, el artículo 91 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) indica: "Autoridad Otorgante de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- Por delegación del Alcalde, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, serán los órganos competentes para otorgar las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación. (...) Las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable o Informe Técnico Favorable.";

Que, el artículo 92 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) expresa: "Titulo jurídico de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- 1. La Licencia Urbanística es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta las intervenciones de habilitación de suelo y edificación, la que contendrá: tipo de intervención autorizada, las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a las que queda sometida.";

Que, el artículo 95 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) manifiesta: "De la Notificaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- Con el fin de que las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas produzcan los efectos propios de cada acto, deberán ser notificadas al o los interesados con su contenido íntegro a los correos o plataformas electrónicas señalados como domicilio para recibir notificaciones, debiendo dejarse en el expediente constancia de lo actuado en el que se identifique la transmisión, recepción, fecha, hora, remitente y destinatario. Dichas notificaciones deberán ser cursadas dentro del término máximo de tres días posteriores a la emisión del acto administrativo. El acto administrativo, planos y demás documentos habilitantes en físico serán entregados al o los interesados a través de la ventanilla de balcón de servicios de la municipalidad.";

Que, el artículo 96 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) dice: "Rectificaciones o Subsanaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- Después de expedida la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en caso de existir errores por efectos de copia, de referencia, de cálculos numéricos y en general los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en las resoluciones, deberá el interesado solicitar su rectificación o subsanación dentro de los tres días posteriores al de la notificación del acto administrativo, el órgano competente contará con el mismo tiempo para atender lo solicitado.";

Que, el artículo 98 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) dispone: "Vigencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- 1. Licencias Urbanísticas a. Notificada la Licencia de Habilitación del Suelo, previo a la notificación e inicio de la ejecución de obras por parte del Administrado, este deberá protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad en un término no mayor a 60 días. Caso contrario la Municipalidad procederá a la inscripción a costa del administrado con un recargo del 20%. El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación del Suelo será de un año a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá por extinguido el derecho. Una vez notificado el inicio de los actos o actuaciones, la vigencia de la licencia será de tres años. Finalizado este tiempo automáticamente caducará."

Que, el artículo 99 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) dice: "Prórroga de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- Los plazos establecidos en las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas podrán prorrogarse a solicitud presentada por el titular antes del vencimiento de su vigencia; en cualquier caso, la prórroga sólo podrá



concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística.”;

Que, el artículo 100 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) dispone: “Transmisión o Transferencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.- Los efectos de la transmisión o transferencia de los titulares de las licencias, autorizaciones o aprobaciones urbanísticas son: 1.- Los Títulos jurídicos de Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística serán transmisibles por causa de muerte de su titular a los herederos. 2.- El titular de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística podrá transferir el título jurídico, mediante cesión realizada por el cedente al cesionario. 3.- En ambos casos deberá notificarse a la Municipalidad para los fines legales pertinentes. Realizada la notificación, tanto los herederos como el cesionario se subrogarán en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.”;

Que, el artículo 103 de la Ordenanza 012-2019 Reformatoria a la Ordenanza No. 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, manifiesta: “La habilitación del suelo es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos (subdivisiones y urbanizaciones), integraciones parcelarias y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.”;

Que, el artículo 104 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) señala: “Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías.- Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en los fraccionamientos el propietario o promotor deberá entregar a la Municipalidad en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, 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 artículo 105.1 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) establece: “Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba aceptará como garantías: 1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística. 2. Prendas. 3. Papeles fiduciarios. 4. Garantías bancarias. 5. Pólizas de seguros. 6. Depósitos en moneda en curso legal. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad: • Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos. • Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.”;

Que, el artículo 106 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 959 de 14 de junio del 2019) dice: “De las Transferencias de Dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y lotes producto del fraccionamiento.- La Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo protocolizada e inscrita, constituye el título de transferencia de dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías a favor del



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. Las transferencias de dominio de los lotes producto del fraccionamiento a favor de terceros, podrá realizarse una vez que el administrado haya obtenido las actas de entrega recepción provisionales de todas las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunal.”;

Que, el número 11) del artículo 87 de la Resolución Administrativa 2017-111-SEC que contiene el Manual de Administración del Talento Humano del “Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba” establece: (...) “El Director o Directora General de Gestión de Ordenamiento Territorial tiene como Competencia (...) 11) Otorgar licencias urbanísticas de subdivisión con obras y urbanizaciones mediante informe técnico legal de mesa técnica.”;

Que, la Ficha Registral No. 10804, certificado No. 35684, Ref: 733.585, de 14 de septiembre del 2021, suscrito por el Doctor Javier Cevallos, Registrador de la propiedad del cantón Riobamba, se desprende: a)- Los cónyuges Juliana León Miñarcaja y Esteban Sisa Calapiña, adquieren un lote de terreno de 46274.76 m², denominado la Gloria, parroquia Lican, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 27 de septiembre de 2018, en la Notaria Sexta del cantón Riobamba, e inscrita el 4 de octubre del 2018, en Registro de la Propiedad de este cantón. b).- Los señores JULIO EFRAIN, OLGA MARÍA, SEGUNDO GUSTAVO, MANUEL, MARIO ORLANDO, CRISTINA, MARÍA ROSARIO SISA LEÓN Y JULIANA LEÓN MIÑARCAJA (cónyuge sobreviviente), al fallecimiento del señor Esteban Sisa Calapiña, celebran la posesión efectiva con fecha 17 de julio de 2020, ante la Abogada Elina García Barba, Notaria Décima Primera del cantón Riobamba, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de julio de 2020, del bien inmueble de la superficie de 46274.76 m², cuyos linderos y dimensiones son: POR EL FRENTE: en parte de los herederos de la señora Martha Borja de Darquea, y en otra, terrenos de la Cooperativa de Fincas Vacacionales la Colina, todo en 149,31 metros (camino privado de por medio); POR LA CABECERA: en una parte, esto es en 135,90, lote Nro. 6 que se adjudica a Jorge Rodrigo Ortiz Barriga y en 188,47, Lote Nro. 5 que se adjudica a Aida Graciela Ortiz Barriga; POR EL FONDO: terreno del señor Fausto R. Vilema Padilla en 152,12 metros (camino privado de por medio); POR EL PIE: lote Nro. 3 que se adjudica a Jorge Rodrigo Ortiz Barriga en 295,02 metros;

Que, mediante Poder General emitido por los señores Juliana León Miñarcaja, Olga María, Segundo Gustavo, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León a favor de los señores Julio Efraín y Manuel Sisa León;

Que, consta en el expediente el IFU Nro. 2021-0527, de fecha 23 de julio de 2021 del predio de propiedad de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León, suscrito por el Arq. Pablo Larrea, Técnico Coordinador del Ifu del cual se desprende que el predio según certificado de gravamen y planimetría tiene una superficie de 46274,76 m²;

Que, mediante formulario No. FRM-RTAU-R-011 de Revisión de Reglas Técnicas de proyecto para urbanización, suscrita por los señores Julio Efraín y Manuel Sisa León Técnicas de proyecto para urbanización, suscrita por los señores Julio Efraín y Manuel Sisa León Representantes de los propietarios y el Arquitecto Frank Pimentel, Proyectista;

Que, consta el Oficio No. EP-EMAPAR-GG-2021-0766-OF de 11 de Agosto de 2021, emitido dentro del trámite Nro. 383555, suscrito por el Ing. Luis Valdiviezo, Gerente General EMAPAR (E), de la cual se desprende que mediante memorando No. EP-EMAPAR-DGI-2021-586-M suscrito por la Dirección de Gestión de Ingeniería señala que el estudio hidrosanitario se encuentra APROBADO.

Que, se encuentran los planos del estudio hidrosanitario aprobados con fecha 21 de julio del 2021.

Que, consta el Oficio No. 012-U-UPACH-2021 (PON) de fecha 13 de mayo de 2021, suscrita por el Ingeniero Julio Cujilema, Fiscalizador Agencia Chimborazo e Ingeniero Marco Nolivos, Jefe Técnico de CNT del cual se desprende que el proyecto URBANIZACIÓN LOMAS DEL VALLE, PRESENTADO EN LA Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT. EP. Ha sido aprobado con el registro # U-UPACH-2021-012.



Que, consta el Oficio Nro. EERSA-GER-2021-359-OF, de 25 de febrero de 2021, suscrita por el Ingeniero Marco Salao, Gerente EERSA, mediante el cual se emite la aprobación del proyecto eléctrico, diseño eléctrico, de redes de distribución eléctrica de la Urbanización Lomas del Valle;

Que, constan los planos sellados, de 11 de enero de 2021, suscrita por el Cuerpo de Bomberos GADM Riobamba, mediante el cual se emite la aprobación de hidrantes y acometidas de la Urbanización Lomas del Valle;

Que, consta la memoria descriptiva del proyecto definitivo de Urbanización "LOMAS DEL VALLE", de propiedad de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León suscrita por el Arq. Frank Pimentel;

Que, constan los anexos fotográficos del predio;

Que, consta la Resolución Administrativa No. 2020-002-GOT-AURB, del 15 de Septiembre del 2020, que otorga la Autorización de ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "LOMAS DEL VALLE";

Que, se encuentran los planos de anteproyecto aprobado URBANIZACIÓN DENOMINADA "LOMAS DEL VALLE" sellados el 15 de septiembre del 2020;

Que, se encuentra el oficio S/N de 18 de agosto de 2021, suscrito por el Arq. Frank Pimentel, señores Manuel y Julio Efraín Sisa León, mediante el cual adjuntan la documentación técnica y jurídica para la aprobación del proyecto DEFINITIVO de urbanización denominado "Lomas del Valle";



Que, se encuentran el memorando No. GADMR-GOP-2021-2119-M de 27 de octubre de 2021, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas en el que indica: "(...) del presupuesto referencial de todas las obras que el urbanizador está en la obligación de ejecutar con sus propios recursos, los mismos que están distribuidos de la siguiente manera:

Número	Descripción	Valor
1	Áreas verdes y espacios recreativos	\$51.859,86
2	Obras viales (aceras y bordillos)	\$237.396,85
3	Obras de saneamiento (agua potable y alcantarillado)	\$258.873,68
4	Instalaciones eléctricas	\$17.205,19
5	Instalaciones de telecomunicaciones	\$13.000
	TOTAL	\$578.335,58

Estas obras suman un total de \$ 578.335,58 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON 58/100), valor que se encuentra de acuerdo a los precios de mercado... el cronograma valorado de trabajos que determina que en un periodo de 18 meses el urbanizador ejecutará todas estas obras, periodo que guarda relación con la realidad. Por lo anterior descrito y en mi calidad de Director General de la Gestión de obras Públicas del GADMR me permito emitir el aval correspondiente tanto de presupuesto referencial como al cronograma valorado."

Que, los señores Juliana León Miñarcaja, Olga María, Segundo Gustavo, Mario Orlando, Cristina, María Rosario Sisa León, Julio Efraín y Manuel Sisa León, indican que como garantía hasta ejecutar las obras entrega en hipoteca a favor del GADMR los lotes 12, 14, 15, 16 y 17 de la Mz. B; los lotes 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 de la Mz. D; los lotes 61, 69, 80, 81, 82, 84 y 85 de la Mz. F; los lotes 86, 87, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 de la Mz. G; los lotes 123 y 124 de la Mz. H y los lotes 125 y 135 de la Mz. I por lo que mediante memorando N° GADMR-GPOT-AC-2021-07323-M de 16 de diciembre de 2021 el técnico José Luis Bonifaz, indica que: "(...) Se ha procedido a emitir las claves catastrales de los lotes solicitados y así cubrir el valor de la hipoteca".



Que, mediante memorando No. GADMR-GOT-PTDU-2021-02311-M, de 12 de Noviembre de 2021, suscrito por la Abogada Teresa Sandoval, Servidor Público 1 y Arquitecta Gina Granizo, Servidor Municipal 4, en sus calidades de integrantes principales de Mesa Técnica Institucional, emiten informe técnico de proyecto definitivo de la Urbanización en cuya parte pertinente indican: **"CONCLUSIÓN:** Se emite **INFORME TÉCNICO LEGAL FAVORABLE DE PROYECTO DEFINITIVO** de la Urbanización denominada "Lomas del Valle" de propiedad de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efrain, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León, ubicado en la Av. María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León, ubicado en la Av. Innominada del sector La Gloria parroquia Lizarzaburu, Zona de planeamiento Z20, del Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo **El presente informe únicamente habilita a los interesados a realizar los procedimientos pertinentes para el pago de la tasa administrativa y la obtención de la garantía para asegurar el cumplimiento de las obras que deben ejecutar".** **RECOMENDACIÓN:** "De conformidad con el artículo 101.2 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial el 14 de junio del 2019) el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial debe emitir la orden de cobro de la tasa administrativa y notificar a los interesados para que dentro de 10 días hábiles cancelen los valores correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas. Los interesados deberán realizar lo siguiente: Realizar el pago de la tasa administrativa correspondiente. Entregar la garantía por el 100% de las obras a ejecutar esto es, por la cantidad de \$ 578.335,58 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON 58/100), las cuales podrán ser: 1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. **Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística.** 2. Prendas. 3. Papeles fiduciarios. 4. Garantías bancarias. 5. Pólizas de seguros. 6. Depósitos en moneda en curso legal. **Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:** • Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos. • Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra. 1. Los interesados entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa y de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud. 2. Con el informe técnico legal o informe técnico favorable, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, **la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.** El presente informe técnico legal se emite en base a los documentos detallados en los antecedentes siendo la veracidad de los mismos responsabilidad de quien los suscribe, además se debe enfatizar que el análisis técnico realizado en el presente informe es de exclusiva responsabilidad del delegado de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como también el análisis jurídico atañe exclusivamente al delegado de Procuraduría Institucional".

De conformidad con el artículo 101.2 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 012-2019 publicada en el Registro Oficial el 14 de junio del 2019) el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial debe emitir la orden de cobro de la tasa administrativa, y notificar al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas. Los interesados deberán realizar lo siguiente: A.





Realizar el pago de la tasa administrativa correspondiente. B. Entregar la garantía por el 100% de las obras a ejecutar esto es la cantidad de \$578.335,58 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, las cuales podrán ser: 1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística. 2. Prendas. 3. Papeles fiduciarios. 4. Garantías bancarias. 5. Pólizas de seguros. 6. Depósitos en moneda en curso legal. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad: • Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos. • Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra. C. El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud. D. Con el informe técnico legal o informe técnico favorable, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas, **la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística. El presente informe técnico legal se emite en base a los documentos detallados en los antecedentes siendo la veracidad de los mismos responsabilidad de quien los suscribe, además se debe enfatizar que el análisis técnico realizado en el presente informe es de exclusiva responsabilidad del delegado de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como también el análisis jurídico atañe exclusivamente al delegado de Procuraduría Institucional.**;

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 Director de Ordenamiento Territorial, 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 a desarrollarse en un predio de propiedad de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León, cuya propuesta cuenta con el análisis técnico y jurídico de Mesa Técnica; y,

En uso de mis atribuciones contempladas en el artículo 91 de la Ordenanza Nro. 012-2019 reformativa a la Ordenanza Nro. 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, así como el número 12) del artículo 86 de la Resolución Administrativa 2017-111-SEC, que contiene el Manual de Administración del Talento Humano del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba" y en fiel cumplimiento del artículo 100 del Código Orgánico Administrativo.

EXPIDE:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE LICENCIA URBANÍSTICA DE LA URBANIZACIÓN "LOMAS DEL VALLE", DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES JULIANA LEÓN MIÑARCAJA,



JULIO EFRAÍN, OLGA MARÍA, SEGUNDO GUSTAVO, MANUEL, MARIO ORLANDO, CRISTINA Y MARÍA ROSARIO SISA LEÓN.

Artículo 1.- Licencia Urbanística.- Se otorga Licencia Urbanística a la Urbanización denominada "Lomas del Valle", en el bien inmueble ubicada en el sector la Gloria, Av. Innominada, Zona de planeamiento Z20, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, de propiedad de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León.

Artículo 2.- Bien inmueble objeto de la Licencia Urbanística, georeferenciación y cuadro de áreas.- El inmueble cuya Urbanización se autoriza tiene una superficie total de 46274,76 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: Lote 6 propiedad de Jorge Ortiz y Lote 5 propiedad de Aida Ortiz con 135,90 m y 188,47 m

Sur: Lote 3 propiedad de Jorge Ortiz con 295,02 m

Este: Herederos Martha Borja y Cooperativa de Fincas vacacionales "La Colina" con 149,31 m.

Oeste: Sr. Fausto Vilema con 152,12 m

GEOREFERENCIACIÓN DEL LOTE

PTO	LONGITUD E	LATITUD N
P1	X= 756611.2606	Y= 9818786.4269
P2	X=756888.3978	Y=9818954.9831
P3	X=756917.9048	Y=9818907.1181
P4	X=756939.8197	Y=9818870.7113
P5	X=756965.7764	Y=9818827.2921
P6	X=756713.7154	Y=9818673.9875

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	%	OBSERVACIÓN
ÁREA ÚTIL	m2	32679,46	70,62	EN RELACIÓN AL ÁREA DEL TERRENO
ÁREA LOTES	m2	27600,72	59,65	EN RELACIÓN AL ÁREA DEL TERRENO
ÁREA VIAS PROPUESTAS	m2	9759,76	21,09	EN RELACIÓN AL ÁREA DEL TERRENO
ÁREA AFECTACIÓN VIAL	m2	3835,54	8,29	EN RELACIÓN AL ÁREA DEL TERRENO
ÁREA VERDE DE CONTRIBUCIÓN COMUNAL	m2	2545,52	15,51	EN RELACIÓN AL ÁREA ÚTIL DEL TERRENO
ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE CONTRIBUCIÓN COMUNAL	m2	2524,22		
ÁREA TRANSFORMADOR	m2	9,00	0,02	EN RELACIÓN AL ÁREA DEL TERRENO
ÁREA DEL TERRENO	m2	46274,76	100,00	
NÚMERO DE LOTES	U	136		
DENSIDAD BRUTA	hab./ha.	411,23		
DENSIDAD NETA	hab./ha.	582,26		
COS PB			70%	
COS TOTAL			280%	



Artículo 3.- Lotes resultantes de la Urbanización. - La Urbanización queda conformada por 136 lotes para vivienda, cuya singularización se detalla a continuación:



LINDEROS Y DIMENSIONES:

Nº	AREA A ESCRITURAR M2	NORTE (m)	SUR (m)	ESTE (m)	OESTE (m)
MANZANA - A					
Lote 1	188,38	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,44 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,48 m	LOTE 2; EN 18,01 m	Calle PROPUESTA; EN 18,01 m
Lote 2	182,07	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 3; EN 18,01 m	LOTE 1; EN 18,01 m
Lote 3	182,08	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 4; EN 18,01 m	LOTE 2; EN 18,01 m
Lote 4	182,08	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 5; EN 18,01 m	LOTE 3; EN 18,01 m
Lote 5	182,08	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 6; EN 18,01 m	LOTE 4; EN 18,01 m
Lote 6	182,08	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 7; EN 18,01 m	LOTE 5; EN 18,01 m
Lote 7	182,08	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	LOTE 8; EN 18,01 m	LOTE 6; EN 18,01 m
Lote 8	182,46	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,15 m	TRANSVERSAL 1; EN 10,11 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 18,01 m	LOTE 7; EN 18,01 m
MANZANA - B					
Lote 9	200,29	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,10 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,14 m	LOTE 10; EN 18,01 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 18,01 m
Lote 10	200,10	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 11; EN 18,01 m	LOTE 9; EN 18,01 m
Lote 11	200,10	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 12; EN 18,01 m	LOTE 10; EN 18,01 m
Lote 12	200,10	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 13; EN 18,01 m	LOTE 11; EN 18,01 m
Lote 13	200,10	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 14; EN 18,01 m	LOTE 12; EN 18,01 m
Lote 14	200,10	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 15; EN 18,01 m	LOTE 13; EN 18,01 m
Lote 15	200,11	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 16; EN 18,01 m	LOTE 14; EN 18,01 m
Lote 16	200,11	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 17; EN 18,01 m	LOTE 15; EN 18,01 m
Lote 17	200,11	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 18; EN 18,01 m	LOTE 16; EN 18,01 m
Lote 18	200,11	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,11 m	TRANSVERSAL 1; EN 11,11 m	LOTE 19; EN 18,01 m	LOTE 17; EN 18,01 m
Lote 19	216,73	PROPIEDAD PRIVADA; EN 11,99 m	TRANSVERSAL 1; EN 12,07 m	Avenida ARTERIAL B; EN 18,01 m	LOTE 18; EN 18,01 m
MANZANA - C					
Lote 20	219,47	TRANSVERSAL 1; EN 17,45 m	LOTE 21; EN 17,47 m	LOTE 23; EN 12,57 m	Calle PROPUESTA; EN 12,57 m
Lote 21	219,59	LOTE 20; EN 17,47 m	LOTE 22; EN 17,50 m	LOTE 23 Y 29; EN 12,56 m	Calle PROPUESTA; EN 12,56 m
Lote 22	220,21	LOTE 21; EN 17,50 m	TRANSVERSAL 2; EN 17,53 m	LOTE 29; EN 12,57 m	Calle PROPUESTA; EN 12,57 m
Lote 23	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 29; EN 10,62 m	LOTE 24; EN 18,85 m	LOTE 20 Y 21; EN 18,85 m
Lote 24	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 30; EN 10,62 m	LOTE 25; EN 18,85 m	LOTE 23; EN 18,85 m
Lote 25	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 31; EN 10,62 m	LOTE 26; EN 18,85 m	LOTE 24; EN 18,85 m



Lote 26	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 32; EN 10,62 m	LOTE 27; EN 18,85 m	LOTE 25; EN 18,85 m
Lote 27	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 33; EN 10,62 m	LOTE 28; EN 18,85 m	LOTE 26; EN 18,85 m
Lote 28	201,40	TRANSVERSAL 1; EN 10,71 m	LOTE 34; EN 10,66 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 18,85 m	LOTE 27; EN 18,85 m
Lote 29	200,17	LOTE 23; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 30; EN 18,85 m	LOTE 21 Y 22; EN 18,85 m
Lote 30	200,17	LOTE 24; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 31; EN 18,85 m	LOTE 29; EN 18,85 m
Lote 31	200,17	LOTE 25; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 32; EN 18,85 m	LOTE 30; EN 18,85 m
Lote 32	200,17	LOTE 26; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 33; EN 18,85 m	LOTE 31; EN 18,85 m
Lote 33	200,17	LOTE 27; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 34; EN 18,85 m	LOTE 32; EN 18,85 m
Lote 34	200,58	LOTE 28; EN 10,66 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 18,85 m	LOTE 33; EN 18,85 m
MANZANA - D					
Lote 35	200,40	TRANSVERSAL 1; EN 10,61 m	LOTE 57; EN 10,65 m	LOTE 36; EN 18,85 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 18,85 m
Lote 36	200,17	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 56; EN 10,62 m	LOTE 37; EN 18,85 m	LOTE 35; EN 18,85 m
Lote 37	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 55; EN 10,62 m	LOTE 38; EN 18,85 m	LOTE 36; EN 18,85 m
Lote 38	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 54; EN 10,62 m	LOTE 39; EN 18,85 m	LOTE 37; EN 18,85 m
Lote 39	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 53; EN 10,62 m	LOTE 40; EN 18,85 m	LOTE 38; EN 18,85 m
Lote 40	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 52; EN 10,62 m	LOTE 41; EN 18,85 m	LOTE 39; EN 18,85 m
Lote 41	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 51; EN 10,62 m	LOTE 42; EN 18,85 m	LOTE 40; EN 18,85 m
Lote 42	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 50; EN 10,62 m	LOTE 43; EN 18,85 m	LOTE 41; EN 18,85 m
Lote 43	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 49; EN 10,62 m	LOTE 44; EN 18,85 m	LOTE 42; EN 18,85 m
Lote 44	200,18	TRANSVERSAL 1; EN 10,62 m	LOTE 48; EN 10,62 m	LOTE 45 Y 46; EN 18,85 m	LOTE 43; EN 18,85 m
Lote 45	215,09	TRANSVERSAL 1; EN 17,10 m	LOTE 46; EN 17,15 m	Avenida ARTERIAL B; EN 12,56 m	LOTE 44; EN 12,56 m
Lote 46	216,18	LOTE 45; EN 17,15 m	LOTE 47; EN 17,21 m	Avenida ARTERIAL B; EN 12,58 m	LOTE 44 Y 45; EN 12,58 m
Lote 47	216,58	LOTE 46; EN 17,21 m	TRANSVERSAL 2; EN 17,27 m	Avenida ARTERIAL B; EN 12,56 m	LOTE 48; EN 12,56 m
Lote 48	200,18	LOTE 44; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 47; EN 18,85 m	LOTE 49; EN 18,85 m
Lote 49	200,18	LOTE 43; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 48; EN 18,85 m	LOTE 50; EN 18,85 m
Lote 50	200,18	LOTE 42; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 49; EN 18,85 m	LOTE 51; EN 18,85 m
Lote 51	200,18	LOTE 41; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 50; EN 18,85 m	LOTE 52; EN 18,85 m
Lote 52	200,18	LOTE 40; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 51; EN 18,85 m	LOTE 53; EN 18,85 m
Lote 53	200,18	LOTE 39; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 52; EN 18,85 m	LOTE 54; EN 18,85 m
Lote 54	200,18	LOTE 38; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 53; EN 18,85 m	LOTE 55; EN 18,85 m
Lote 55	200,18	LOTE 37; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 54; EN 18,85 m	LOTE 56; EN 18,85 m
Lote 56	200,17	LOTE 36; EN 10,62 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,62 m	LOTE 55; EN 18,85 m	LOTE 57; EN 18,85 m



Lote 57	201,22	LOTE 35; EN 10,65 m	TRANSVERSAL 2; EN 10,70 m	LOTE 56; EN 18,85 m	Calle Innomiada LOCAL A; EN 18,85 m
MANZANA - E					
Lote 58	265,11	TRANSVERSAL 2; EN 27,44 m	LOTE 59; EN 25,58 m	LOTE 62; EN 10,00 m	Avenida COLECTORA A; EN 10,17 m
Lote 59	246,59	LOTE 58; EN 25,58 m	LOTE 60; EN 23,73 m	LOTE 62; EN 10,00 m	Avenida COLECTORA A; EN 10,17 m
Lote 60	228,07	LOTE 59; EN 23,73 m	LOTE 61; EN 21,88 m	LOTE 66; EN 10,00 m	Avenida COLECTORA A; EN 10,17 m
Lote 61	209,55	LOTE 60; EN 21,88 m	TRANSVERSAL 3; EN 20,03 m	LOTE 66; EN 10,00 m	Avenida COLECTORA A; EN 10,17 m
Lote 62	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 66; EN 10,00 m	LOTE 63; EN 20,00 m	LOTE 58 Y 59; EN 20,00 m
Lote 63	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 67; EN 10,00 m	LOTE 64; EN 20,00 m	LOTE 62; EN 20,00 m
Lote 64	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 68; EN 10,00 m	LOTE 65; EN 20,00 m	LOTE 63; EN 20,00 m
Lote 65	201,53	TRANSVERSAL 2; EN 10,10 m	LOTE 69; EN 10,05 m	Calle PROPUESTA; EN 20,00 m	LOTE 64; EN 20,00 m
Lote 66	200,00	LOTE 62; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 67; EN 20,00 m	LOTE 60 Y 61; EN 20,00 m
Lote 67	200,00	LOTE 63; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 68; EN 20,00 m	LOTE 66; EN 20,00 m
Lote 68	200,00	LOTE 64; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 69; EN 20,00 m	LOTE 67; EN 20,00 m
Lote 69	200,59	LOTE 65; EN 10,05 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,01 m	Calle PROPUESTA; EN 20,00 m	LOTE 68; EN 20,00 m
MANZANA - F					
Lote 70	200,47	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 78; EN 10,05 m	LOTE 71; EN 20,00 m	Calle PROPUESTA; EN 20,00 m
Lote 71	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 79; EN 10,00 m	LOTE 72; EN 20,00 m	LOTE 70; EN 20,00 m
Lote 72	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 80; EN 10,00 m	LOTE 73; EN 20,00 m	LOTE 71; EN 20,00 m
Lote 73	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 81; EN 10,00 m	LOTE 74; EN 20,00 m	LOTE 72; EN 20,00 m
Lote 74	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 82; EN 10,00 m	LOTE 75; EN 20,00 m	LOTE 73; EN 20,00 m
Lote 75	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 83; EN 10,00 m	LOTE 76; EN 20,00 m	LOTE 74; EN 20,00 m
Lote 76	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 84; EN 10,00 m	LOTE 77; EN 20,00 m	LOTE 75; EN 20,00 m
Lote 77	224,61	TRANSVERSAL 2; EN 11,25 m	LOTE 85; EN 11,21 m	Calle Innomiada LOCAL A; EN 20,00 m	LOTE 76; EN 20,00 m
Lote 78	201,41	LOTE 70; EN 10,05 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,09 m	LOTE 79; EN 20,00 m	Calle PROPUESTA; EN 20,00 m
Lote 79	200,00	LOTE 71; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 80; EN 20,00 m	LOTE 78; EN 20,00 m
Lote 80	200,00	LOTE 72; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 81; EN 20,00 m	LOTE 79; EN 20,00 m
Lote 81	200,00	LOTE 73; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 82; EN 20,00 m	LOTE 80; EN 20,00 m
Lote 82	200,00	LOTE 74; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 83; EN 20,00 m	LOTE 81; EN 20,00 m
Lote 83	200,00	LOTE 75; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 84; EN 20,00 m	LOTE 82; EN 20,00 m



Lote 84	200,00	LOTE 76; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 85; EN 20,00 m	LOTE 83; EN 20,00 m
Lote 85	223,69	LOTE 77; EN 11,21 m	TRANSVERSAL 3; EN 11,16 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 20,00 m	LOTE 84; EN 20,00 m
MANZANA - G					
Lote 86	200,47	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 109; EN 10,05 m	LOTE 87; EN 20,00 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 20,00 m
Lote 87	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 108; EN 10,00 m	LOTE 88; EN 20,00 m	LOTE 86; EN 20,00 m
Lote 88	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 107; EN 10,00 m	LOTE 89; EN 20,00 m	LOTE 87; EN 20,00 m
Lote 89	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 106; EN 10,00 m	LOTE 90; EN 20,00 m	LOTE 88; EN 20,00 m
Lote 90	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 105; EN 10,00 m	LOTE 91; EN 20,00 m	LOTE 89; EN 20,00 m
Lote 91	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 104; EN 10,00 m	LOTE 92; EN 20,00 m	LOTE 90; EN 20,00 m
Lote 92	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 103; EN 10,00 m	LOTE 93; EN 20,00 m	LOTE 91; EN 20,00 m
Lote 93	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 102; EN 10,00 m	LOTE 94; EN 20,00 m	LOTE 92; EN 20,00 m
Lote 94	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 101; EN 10,00 m	LOTE 95; EN 20,00 m	LOTE 93; EN 20,00 m
Lote 95	200,00	TRANSVERSAL 2; EN 10,00 m	LOTE 100; EN 10,00 m	LOTE 96 Y 97; EN 20,00 m	LOTE 94; EN 20,00 m
Lote 96	236,53	TRANSVERSAL 2; EN 23,63 m	LOTE 97; EN 23,68 m	Avenida ARTERIAL B; EN 10,00 m	LOTE 95; EN 10,00 m
Lote 97	236,99	LOTE 96; EN 23,68 m	LOTE 98; EN 23,72 m	Avenida ARTERIAL B; EN 10,00 m	LOTE 95; EN 10,00 m
Lote 98	237,46	LOTE 97; EN 23,72 m	LOTE 99; EN 23,77 m	Avenida ARTERIAL B; EN 10,00 m	LOTE 100; EN 10,00 m
Lote 99	237,93	LOTE 98; EN 23,77 m	TRANSVERSAL 3; EN 23,82 m	Avenida ARTERIAL B; EN 10,00 m	LOTE 100; EN 10,00 m
Lote 100	200,00	LOTE 95; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 98 Y 99; EN 20,00 m	LOTE 101; EN 20,00 m
Lote 101	200,00	LOTE 94; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 100; EN 20,00 m	LOTE 102; EN 20,00 m
Lote 102	200,00	LOTE 93; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 101; EN 20,00 m	LOTE 103; EN 20,00 m
Lote 103	200,00	LOTE 92; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 102; EN 20,00 m	LOTE 104; EN 20,00 m
Lote 104	200,00	LOTE 91; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 103; EN 20,00 m	LOTE 105; EN 20,00 m
Lote 105	200,00	LOTE 90; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 104; EN 20,00 m	LOTE 106; EN 20,00 m
Lote 106	200,00	LOTE 89; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 105; EN 20,00 m	LOTE 107; EN 20,00 m
Lote 107	200,00	LOTE 88; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 106; EN 20,00 m	LOTE 108; EN 20,00 m
Lote 108	200,00	LOTE 87; EN 10,00 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	LOTE 107; EN 20,00 m	LOTE 109; EN 20,00 m
Lote 109	201,41	LOTE 86; EN 10,05 m	TRANSVERSAL 3; EN 10,09 m	LOTE 108; EN 20,00 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 20,00 m
MANZANA - H					





Lote 110	185,75	TRANSVERSAL 3; EN 11,14 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 7,44 m	LOTE 111; EN 20,00 m	Avenida COLECTORA A; EN 20,34 m
Lote 111	184,00	TRANSVERSAL 3; EN 9,20 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 9,20 m	LOTE 112; EN 20,00 m	LOTE 110; EN 20,00 m
Lote 112	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 113; EN 20,00 m	LOTE 111; EN 20,00 m
Lote 113	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 114; EN 20,00 m	LOTE 112; EN 20,00 m
Lote 114	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 115; EN 20,00 m	LOTE 113; EN 20,00 m
Lote 115	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 116; EN 20,00 m	LOTE 114; EN 20,00 m
Lote 116	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 117; EN 20,00 m	LOTE 115; EN 20,00 m
Lote 117	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 118; EN 20,00 m	LOTE 116; EN 20,00 m
Lote 118	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 119; EN 20,00 m	LOTE 117; EN 20,00 m
Lote 119	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 120; EN 20,00 m	LOTE 118; EN 20,00 m
Lote 120	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 121; EN 20,00 m	LOTE 119; EN 20,00 m
Lote 121	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 122; EN 20,00 m	LOTE 120; EN 20,00 m
Lote 122	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 123; EN 20,00 m	LOTE 121; EN 20,00 m
Lote 123	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 124; EN 20,00 m	LOTE 122; EN 20,00 m
Lote 124	200,54	TRANSVERSAL 3; EN 10,05 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 20,00 m	LOTE 123; EN 20,00 m
MANZANA - I					
Lote 125	200,47	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,05 m	LOTE 126; EN 20,00 m	Calle Innominada LOCAL A; EN 20,00 m
Lote 126	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 127; EN 20,00 m	LOTE 125; EN 20,00 m
Lote 127	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 128; EN 20,00 m	LOTE 126; EN 20,00 m
Lote 128	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 129; EN 20,00 m	LOTE 127; EN 20,00 m
Lote 129	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 130; EN 20,00 m	LOTE 128; EN 20,00 m
Lote 130	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 131; EN 20,00 m	LOTE 129; EN 20,00 m



Lote 131	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 132; EN 20,00 m	LOTE 130; EN 20,00 m
Lote 132	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 133; EN 20,00 m	LOTE 131; EN 20,00 m
Lote 133	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 134; EN 20,00 m	LOTE 132; EN 20,00 m
Lote 134	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 135; EN 20,00 m	LOTE 133; EN 20,00 m
Lote 135	200,00	TRANSVERSAL 3; EN 10,00 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 10,00 m	LOTE 136; EN 20,00 m	LOTE 134; EN 20,00 m
Lote 136	280,71	TRANSVERSAL 3; EN 13,99 m	PROPIEDAD PRIVADA; EN 14,08 m	Avenida ARTERIAL B; EN 20,00 m	LOTE 135; EN 20,00 m

Artículo 4.- Transferencia gratuita de áreas verdes, recreacional, comunal y vías incluidas las edificaciones y/o implementaciones con su georeferenciación.- El urbanizador, transfiere en forma definitiva y gratuita 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

Superficie: 2545,52 m².

Linderos y dimensiones:

Norte: Propiedad Privada con 38,13m.

Sur: Calle Transversal 2 con 34,97m

Este: Calle Propuesta con 66,90m

Oeste: Área de Equipamiento de Contribución Comunal con 66,90m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE CONTRIBUCIÓN COMUNAL

Superficie total: 2524,22 m².

Linderos y dimensiones:

Norte: Propiedad Privada con 44,06m.

Sur: Calle Transversal 2; Área Transformador con 26,52m; 3,00m;3,00m; 3,00m; 2,15m

Este: Área Verde de Contribución Comunal con 66,90m

Oeste: Av. Colectora A con 68,04m



Georeferenciación de áreas verdes

ÁREA VERDE		
ESTE	NORTE	PTO
756688.172	9818833.205	P1
756617.954	9818790.498	P2
756663.305	9818739.776	P3
756722.804	9818775.961	P4

VÍAS CERTIFICADAS

Calle Innominada (Tipo Local A) con una sección de 12,00m de línea de fábrica a línea de fábrica.

Norte: Calle Innominada Local A con 12,00m.

Sur: Calle Innominada Local A con 12,00 m.

Este: Sr. Esteban Sisa con 149,31m

Oeste: Sr. Esteban Sisa con 149,31m



Área de afectación vial: 1791,21 m².

Calle Innominada (Tipo Colectora A) con una sección de 14,50m de línea de fábrica a línea de fábrica.

Norte: Av. Colectora A con 7,83m.

Sur: Av. Colectora A con 6,38m.

Este: Sr. Esteban Sisa con 151,85m

Oeste: Av. Colectora A con 152,12m

Área de afectación vial: 1060,93 m².

Calle Innominada (Tipo Arterial B) con una sección de 19,60m de línea de fábrica a línea de fábrica.

Norte: Av. Arterial B con 6,82m.

Sur: Av. Arterial B con 5,88m.

Este: Av. Arterial B con 149,31m

Oeste: Sr. Esteban Sisa con 149,31m

Área de afectación vial: 983,40 m²

VÍAS PROPUESTAS

Linderos calle Propuesta

Norte: Propiedad Privada con 11,20m;

Sur: Calle Transversal 3 con 11,20 m;

Este: Mz. A con 18.01 m, Calle Transversal 1 con 11,20 m, Mz. C con 37.70 m, Calle Transversal 2 con 11,20m y Mz. F con 40.00m.

Oeste: Área de Equipamiento de Contribución comunal con 66.90 m, Calle Transversal 2 con 11,20 m y Mz. F con 40.00 m.

Área vía propuesta: 1322,79 m².

Linderos Calle Transversal 1 en dos tramos sentido oeste-este

Norte: Mz. A con 81.25 m y Mz. B con 123,21m

Sur: Mz. C con 81,25 y Mz. D con 123,29m.

Este: Av. Arterial B con 11,20m

Oeste: Calle Propuesta con 11,20m

Área Calle Transversal 1: 910.02 m²+1380.36 m² = 2290.38 m²

Linderos Calle Transversal 2 en 3 tramos

sentido oeste-este

Norte: Área de Equipamiento de Contribución comunal con 69.64 m, Mz. C con 81.25 m, Mz. D con 123,55m.

Sur: Mz. E con 67.54 m, Mz. F con 81.25 m y Mz. G con 123,63 m.

Este: Av. Arterial B con 11,20m

Oeste: Av. Colectora A con 11,39 m

Área propuesta vial 3: 768.38 m² + 910.06 m² + 1383.79 m² = 3062.23 m².

Artículo 5.-Prohibición de fraccionamiento de los lotes resultantes y condicionantes de edificación.-

Queda expresamente prohibido el fraccionamiento de los lotes resultantes, en consecuencia, cualquier fraccionamiento que se realice será nulo y estará sujeto al régimen sancionador vigente.

En los lotes de la Urbanización se respetarán las siguientes condicionantes de edificación:

Condicionantes de Edificación - Zona de Planeamiento Z20	
Tipo de implantación	Continua sobre línea de fábrica.
Retiro frontal	0 metros
Retiro lateral	0 metros
Retiro posterior	3 metros
COS PB 70%	COS TOTAL 70%
COS TOTAL NORMAL	COS TOTAL 280%
Altura de edificación	4 pisos



Las condicionantes de edificación y prohibición de fraccionamiento deben constar en las respectivas escrituras públicas de transferencia de dominio de los lotes de la Urbanización. Particular que deberá ser observado y requerido por los Notario Públicos y Registrador de la Propiedad.

Artículo 6.- Presupuesto de valoración de las obras de infraestructura.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba (GADM de Riobamba), aprueba, el presupuesto para la ejecución de obras de infraestructura, establecido en un valor de \$ 578.335,58 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON 58/100), de conformidad con los estudios respectivos aprobados por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A.(E.E.R.S.A); y, memorando No. GADMR-GOP-2021-2119-M de 27 de octubre de 2021., suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director General de Gestión de Obras Públicas, valor que se desglosa de la siguiente manera:

Número	Descripción	Valor
1	Áreas verdes y espacios recreativos	\$51.859,86
2	Obras viales (aceras y bordillos)	\$237.396,85
3	Obras de saneamiento (agua potable y alcantarillado)	\$258.873,68
4	Instalaciones eléctricas	\$17.205,19
5	Instalaciones de telecomunicaciones	\$13.000
	TOTAL	\$578.335,58

Artículo 7.-Responsabilidad y plazo para la ejecución de las obras de infraestructura.- El urbanizador es responsable de ejecutar por su cuenta las obras de infraestructura, para lo cual se le confiere el plazo de 18 MESES, tiempo establecido de conformidad al cronograma presentado por el urbanizador y aprobado por el GADMR, plazo que se contará a partir de la fecha de inicio de ejecución de obra consignada por el propietario y el proyectista en el respectivo formulario de notificación.

Las obras de infraestructura se ejecutarán 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.

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 8.- Notificación para Controles programados y designación de fiscalizador de las obras de infraestructura de la Urbanización .- El Urbanizador, por lo menos 5 días antes del inicio de ejecución de las obras de infraestructura, mediante el formulario respectivo, notificará a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial (para que realice los controles programados) y a la Dirección de Gestión de Obras Públicas (para que designe el fiscalizador de las obras de infraestructura que son de competencia de GADM Riobamba), el día en el que dará inicio a dichos trabajos, el cual fijará el inicio del plazo de 18 meses autorizados para su ejecución, de acuerdo el cronograma aprobado, a esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras, copia de planos aprobados en la Licencia Urbanística, copia del RUC del profesional a cargo de la ejecución de obras y el respectivo pago de la tasa administrativa.

Artículo 9.- Prórroga de plazo para la ejecución de las obras de infraestructura.-El urbanizador podrá solicitar prórroga de plazo antes de su vencimiento, adjuntando a su pedido el o los informes favorables de los fiscalizadores de las obras, sean del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba o de las Empresas Públicas Supervisoras según corresponda. La ampliación de plazo, será conocida, analizada y autorizada por el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial mediante la respectiva Resolución, en cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia.



Artículo 10.-Propiedad de las obras de infraestructura.-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.

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

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

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



Artículo 11.-Garantía por la ejecución de las obras de infraestructura.- El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización entrega en primera hipoteca a favor del GADMR los lotes 12, 14, 15, 16 y 17 de la Mz. B; los lotes 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 de la Mz. D; los lotes 61, 69, 80, 81, 82, 84 y 85 de la Mz. F; los lotes 86, 87, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 de la Mz. G; los lotes 123 y 124 de la Mz. H y los lotes 125 y 135 de la Mz. I de la misma urbanización

Artículo 12.-Entrega Recepción Provisional y garantía de buena calidad de obras de infraestructura y materiales.- Para la entrega recepción provisional de las obras comprometidas en esta Licencia Urbanística y que son de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, la Dirección General de Gestión de Obras Públicas Municipales, requerirá al Urbanizador la garantía de fiel cumplimiento del 5%, esto es, por la cantidad de \$ 28.916,78 (veintiocho mil novecientosdieciséis con setenta y ocho dólares de Norteamérica) del presupuesto aprobado, así como las actas de entrega recepción provisionales emitidas por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A. y la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

Esta garantía puede ser: 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.

En el caso de que el urbanizador insinúe su voluntad de entregar como garantía primera hipoteca del o los lotes de la urbanización u otros diferentes, la misma deberá ser por escrito, dirigida al Director de Gestión de Obras Públicas a la cual deberá acompañar certificado de gravámenes del o los lotes que desea hipotecar y cédula de los propietarios. Con el pedido y los documentos referidos, el Director General de Gestión de Obras Públicas, solicitará informe técnico al Subproceso de Avalúos y Catastros para que refiera si los lotes insinuados alcanzan a cubrir el 5 % del presupuesto de la Urbanización.

Con el informe técnico favorable del Subproceso de Avalúos y Catastros, el Director de Gestión de Obras Públicas remitirá el pedido a Procuraduría Institucional a fin de que elaboren la minuta de hipoteca del o los lotes a favor del GADM Riobamba y soliciten el respectivo sorteo en el Consejo de la Judicatura, por lo que, una vez efectuado el sorteo, entregará al urbanizador los documentos necesarios para el perfeccionamiento de la escritura pública en la Notaría seleccionada por el Consejo de la Judicatura. Consecuentemente, el urbanizador, deberá inscribir la escritura hipotecaria en el Registro de la Propiedad.

El urbanizador entregará en la Dirección de Gestión Obras Públicas, copia de la escritura pública de hipoteca y el certificado de gravamen en el que conste la inscripción de la hipoteca, a fin de que ésta dependencia suscriba las actas de entrega recepción provisional de las obras que son de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.



Ante la entrega de cualquier tipo de garantías previstas en el presente artículo, el Director de Gestión de Obras Públicas enviará a la Dirección General de Gestión Financiera, para su custodia y archivo a través de Tesorería Municipal, hasta que se formalicen las actas entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura y se disponga su devolución.

Artículo 13.-Devolución de garantía para asegurar el cumplimiento de las obras de infraestructura y autorización para escrituración individual.- El urbanizador podrá solicitar la devolución de la garantía otorgada para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura y la autorización de escrituración individual una vez que cuente con los siguientes documentos: A) Todas las actas de entregarecepción provisionales de las obras que se obliga en la presente Licencia Urbanística; B) Copia certificada de la garantía del 5 % referida en el artículo precedente. Con todo ello, el Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, solicitará mediante resolución administrativa a la Dirección General de Gestión Financiera la devolución de la garantía prevista en el artículo 11 de la esta Licencia Urbanística y autorizará la escrituración individual de los lotes que conforman la urbanización.

Artículo 14.- Entrega Recepción Definitiva de Obras de Infraestructura y devolución de la garantía del 5 % de fiel cumplimiento.- El Urbanizador con las actas de entrega recepción provisional y una vez transcurridos 6 meses a partir de su suscripción, 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 entrega recepción definitivas emitidas por cada empresa. (Empresa Pública 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.

Una vez suscritas todas las actas de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura, el urbanizador podrá solicitar al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial la devolución o cancelación de la garantía entregada para el efecto, deberá adjuntar lo siguiente: A) Todas las actas entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura; y, B) Informe de finalización de obras de habilitación del suelo. Verificados los mismos, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial oficiará a la Dirección de Gestión Financiera a fin de que proceda a la devolución de la garantía del 5% de fiel cumplimiento entregada, o en su defecto, de haberse hipotecado bienes inmuebles, oficiará a Procuraduría Institucional para que elaboren la minuta de cancelación de hipoteca correspondiente.

Si transcurridos 7 meses 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 en la dirección electrónica juliosisa_1077@hotmail.com y arq.pimentel.88@gmail.com señalada para recibir notificaciones, a fin de que en 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 la garantía del 5 % de fiel cumplimiento, la misma que será notificada al Urbanizador.

Artículo 15.-Protocolización e inscripción de la Licencia Urbanística: El Urbanizador tiene la obligación de protocolizar la presente Licencia Urbanística conjuntamente con los siguientes documentos que constituyen sus habilitantes y por en forman parte de la misma:

- a) Formulario normalizado No. FRM-RTUGR-R-11 de revisión de reglas técnicas de proyecto para urbanización, suscrita por los señores Julio Efraín y Manuel Sisa León Representantes de los propietarios y el Arquitecto Frank Pimentel, Proyectista.
- b) Memoria Técnica;
- c) Planos Topográficos georeferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;
- d) Planos del proyecto de urbanización;
- e) Plano de Adosamientos y Retiros;
- f) Plano de diseño de áreas verdes y/o comunales;
- g) Planos del Proyecto de redes de agua potable;
- h) Planos del Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado y Bomberos;



- i) Planos del Proyecto de la red de energía eléctrica;
- j) Planos del Proyecto de telecomunicaciones; y,
- k) Ficha Registral No. 10804, certificado No. 18991, Ref: 677.985 de 14 de septiembre del 2021, suscrito por el Doctor Javier Cevallos, Registrador de la propiedad del cantón Riobamba;

Luego de lo cual, el urbanizador procederá a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba en el término de 60 días, y posterior a ello, deberá entregar a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial 4 copias de las mismas (licencia y habilitantes) con la razón de la inscripción y su respectivo certificado de gravamen en el que conste dicha inscripción; y si el urbanizador no ha cumplido con la protocolización e inscripción de la presente Licencia Urbanística (el término deberá ser contabilizado por la Secretaría de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial desde el día siguiente a la notificación de la presente licencia urbanística), el GADM Riobamba a través de la Dirección de Procuraduría Institucional, realizará la protocolización e inscripción de la misma, de cuyos costos más el recargo del 20 % se generará el título de crédito correspondiente a nombre de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa Leóno en los supuestos de cesión o transmisión de herencia a nombre de los beneficiarios.

El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial con las copias certificadas de las Licencias Urbanísticas y sus habilitantes inscritas en el Registro de la Propiedad, la distribuirá de la siguiente forma:

- 1) Subproceso de Avalúos y Catastros para que se realice el ingreso de los lotes resultantes de la urbanización al catastro municipal;
- 2) Secretaría General de Concejo para su archivo;
- 3) Dirección de Gestión de Tecnologías de la información (únicamente la licencia urbanística) para que sea elevada a la página WEB institucional en un término de 60 días; y,
- 4) Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para su archivo.



Artículo 16.- Prohibición de ejecución de obras de urbanización.- Se prohíbe toda ejecución de construcción de obras de infraestructura hasta que el urbanizador notifique a las Direcciones Generales de Gestión de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, el inicio de controles programados y designación de fiscalizador de acuerdo al artículo 8 del presente Licencia Urbanística.

Artículo 17.-Ejecución sustitutoria.- Si el urbanizador no ejecuta las obras de infraestructura o no finalizare las mismas en el plazo establecido en la licencia otorgada, se hará efectiva la garantía para la ejecución de las obras de infraestructura en su totalidad o en la proporción equivalente al incumplimiento, más el recargo por concepto de ejecución sustitutoria de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público. (Artículo 239 del Código Orgánico Administrativo)

Artículo 18.-Régimen Sancionador.- Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Licencia Urbanística o incurre en otra infracción urbanística queda sujeto al régimen sancionador previsto en la Ordenanza No. 013-2017 reformada mediante Ordenanza No. 012-2019 en concordancia con el marco jurídico vigente.

Artículo 19.-Nombres de avenidas, calles pasajes y parques.- 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 20.- Vigencia de la Licencia Urbanística.- La presente Licencia tendrá una vigencia de 1 año a partir de su notificación, para solicitar el inicio de controles programados y designación de fiscalizador conforme el artículo 8 de la presente licencia Urbanística, transcurrido el cual y si el urbanizador no ha cumplido con esta obligación, la Licencia Urbanística caducará de forma automática o en su defecto habiendo notificación del inicio de controles y designación de fiscalizador tendrá una vigencia de 3 años, pasado el mismo, caducará de forma automática.



Artículo 21.-Prohibición de otorgamiento de Licencias, Autorizaciones Urbanísticas de construcción y avisos de transferencias de dominio: El Gobierno Autónomo Descentralizado a través de sus dependencias no podrá otorgar Licencias, Autorizaciones Urbanísticas de construcción y avisos de transferencias de dominio, 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 22.- Notificación de transferencia o cesión de la Licencia Urbanística.- En caso de cesión de derechos o transmisión de la presente Licencia Urbanística, el Urbanizador deberá notificar a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para los fines legales pertinentes. Realizada la notificación, tanto los herederos como el cesionario se subrogarán en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Artículo 23.- Notificación, Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones de la Licencia Urbanística.- Notifíquese a los urbanizadores los de los señores Juliana León Miñarcaja, Julio Efraín, Olga María, Segundo Gustavo, Manuel, Mario Orlando, Cristina y María Rosario Sisa León en las direcciones electrónicas juliosisa_1077@hotmail.com y arq.pimentel.88@gmail.com señalados para recibir notificaciones.

Así mismo, de conformidad con el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo los urbanizadores tienen el término de 3 días para solicitar las aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones de la presente Licencia Urbanística.

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

Riobamba, 01 de Febrero del 2022

Ing. Jairo Iván Aucancela Rivera

DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
RIOBAMBA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



**ESPACIO
BLANCO**