



**ORDENANZA No. 011-2015**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**

Visto el informe No. GAMR-CC-244-0150-M, DE 27 DE ENERO DE 2014 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 54 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.

Que el artículo 470 del Código Ibidem determina “La Urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión”.

Que la Ordenanza No. 13 de subdivisiones prediales reestructuraciones parcelarias, urbanizaciones y proyectos de interés social popular en la ciudad de Riobamba en el título 1 definiciones numeral 3 disponer; Urbanización es la división de una parcela de terreno mayor a los diez lotes, 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 con las determinaciones urbanísticas del plan de desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.

Que mediante Resolución No. 2013-0192-SEC de 13 de junio de 2013 el Concejo Municipal de Riobamba aprobó el proyecto definitivo de la Urbanización “CIUDAD CELESTE”, y,

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

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN “CIUDAD CELESTE”, UBICADA EN LA PARROQUIA SAN LUIS, CANTÓN RIOBAMBA, AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA.**

**CAPÍTULO I**

**Art.1.-** Facultase al Sr. Esteban Sisa Calapiña y Sra. Jualiana León Miñarcaja, para que urbanice el inmueble de su propiedad ubicado en la parroquia San Luis del cantón Riobamba, representada legalmente para los efectos Jurídicos que se originan por esta Ordenanza por el Sr. Esteban Sisa Calapiña.



**Art.2.-** El inmueble cuya urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de **16.531,35m<sup>2</sup>** y está conformada por **49** lotes.

El predio se encuentra ubicado en el área de influencia inmediata, perteneciente a la parroquia San Luis, cantón Riobamba, limitado por los siguientes linderos y dimensiones: el terreno es de forma irregular.

UBICACION	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	145,53 Y 25,53 m.	PROPIEDAD PARTICULAR, PROLONGACION CALLE RUMANIA
SUR	158,59 Y 25,40 m.	PROLONGACION CALLE SUECIA
ESTE	91,19 m.	PREDIOS DE LA COOP. 5 DE JUNIO
OESTE	98,37 m.	PROPIEDAD PARTICULAR

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública, celebrada el 16 de mayo del 2012, ante el Notario Dr. Raúl Dávalos, inscrita en el registro de propiedades con la partida número 2329, con fecha 22 de mayo del 2012, el señor Juan Manuel Carrillo Guevara, soltero, vende a favor de los cónyuges señores ESTEBAN SISA CALAPIÑA Y JULIANA LEON MIÑARCAJA, la totalidad de dos lotes de terreno, ubicados en el sector rural de la parroquia San Luis del Cantón Riobamba los mismos que se encuentran dentro de los linderos y medidas como se detallan a continuación del **PRIMER LOTE.-** de nombre LLANTO con un área total de 5.947.35m<sup>2</sup>, del segundo lote de nombre LLAUTO con un área total de 10.584.00<sup>2</sup>. Los mismos que no reconocen gravamen hipotecario de ninguna clase, ni se halla embargado, ni arrendados, ni en anticresis, ni prohibidos de enajenar o gravar.

**Art. 3.-** La urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Riobamba (EP-EMAPAR), Empresa Eléctrica Riobamba S. A. (E.E.R.S.A) y Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) o las empresas o instituciones que se encarguen de estos servicios, 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 002 DPTGEC, se protocolizarán junto con esta ordenanza en una de las notarías públicas del cantón Riobamba.

Los planos y los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del Proyectista y del Urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del Urbanizador.

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

**Art. 5.-** El Urbanizador transfiere en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba el dominio del o los siguiente (s) inmueble (s):

Área verde, recreacional comunal:



Bien Municipal de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:  
Linderos y superficies:

Área Verde

Superficie: 1.170,66 m<sup>2</sup>, que corresponden al 10,40 % del área útil.

UBICACIÓN Y LINDEROS:

NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA
Lotes 3 y 6 Con: 17.91 m	Calle Suecia Con: 24.73 m	Lotes 7, 8, 9, 10, 11. Con: 54.59 m	Lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17. Con: 55.48 m	1.170,66 m <sup>2</sup>

### ESTUDIO DE ÁREAS

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

DESCRIPCION	AREA M2	%	UTIL
AREA ÚTIL (área de lotes)	10.090,53		
AREA EN VÍAS	4.143,86	25.07%	
AREA DE ACERA	1.126,30	6,81%	
AREA VERDE	1.170,66		10,40%
TOTAL TERRENO	16.531,35		

Las coordenadas WGS.84 del área verde son las siguientes:

X = 764064,6132    Y = 9811820,3100

X = 764088,7507    Y = 9811869,2766

X = 764073,3183    Y = 9811878,3604

X = 764042,8291    Y = 9811832,0064

**Art. 6.-** El Urbanizador tiene el plazo de 60 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza para protocolizar la misma en una de las notarías e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, y entregar 6 copias certificadas de la misma en Secretaría General del Concejo Cantonal; comunicará por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de urbanización y entregará al Tesorero Municipal las garantías que establece esta Ordenanza.

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A.(E.E.R.S.A); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba) o las empresas o



instituciones que se encarguen de estos servicios; y las otras que tengan competencia con el proyecto, actualizado a la presente fecha, se desglosa de la siguiente manera:

-Obras civiles:	
- Vías (adoquinado o asfalto)	\$ 35458,30
- Bordillos:	\$ 9753,00
- Aceras:	\$ 11097,70
-Obras de alcantarillado y agua potable	\$ 15800,00
-Obras eléctricas	\$ 7980,00
-Obras Telefónicas	\$ 3950,00.
-Otras obras	\$.....
<hr/>	
Total Presupuesto	\$ 84.039,00

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

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

No podrá ser cambiado el permiso de uso del suelo, ni la tipología de la vivienda con los que fue aprobado el Proyecto definitivo.

## **CAPÍTULO III DEL CONTROL**

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

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

**Art. 9.-** 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 podrán realizarse en etapas previa a la aprobación de cronograma de ejecución de la obra por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas; las mismas serán dirigidas técnicamente y bajo la responsabilidad de un profesional especializado en cada rama del proyecto y la supervisión del Coordinador General



del Proyecto.

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

**Art. 10.-** Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán y entregarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, de acuerdo al cronograma de trabajo presentado y aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 24 meses, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

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

b) ENTREGA - RECEPCIÓN 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.

#### **CAPÍTULO V**



## DE LAS GARANTÍAS

**Art. 16.-** El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta ordenanza entregara en el plazo de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente ordenanza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba una garantía que cubrirá el 100% del valor de las obras a ejecutar de acuerdo al presupuesto referencial aprobado y actualizado a la fecha de inicio de las obras garantía que mantendrá vigente hasta la entrega recepción provisional total de las mismas. Esta garantía consistirá en: primera hipoteca de bienes y raíces de todos los lotes que conforman la Urbanización “CIUDAD CELESTE”.

**Art. 17.-** Una vez realizada la entrega recepción provisional y por el tiempo que media hasta la entrega recepción definitiva el Urbanizador deberá entregar una garantía por un valor equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) del valor de las obras que correspondan a las obras civiles, esta servirá para garantizar la buena calidad de las mismas y de los materiales.

## CAPÍTULO VI DE LAS MULTAS

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

Si las obras de urbanización no se ejecutaren, y/o terminaren con la suscripción de las Actas de Entrega Recepción Provisional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, después de concluido el plazo estipulado en esta Ordenanza con sus respectivas ampliaciones debidamente autorizadas; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba podrá realizar estas obras a cuenta del urbanizador para lo cual hará efectivas las garantías correspondientes por el valor de las obras no ejecutadas, y un recargo del 10% por los valores que correspondan, mediante la figura de Contribución Especial de Mejoras.

## CAPÍTULO VII DE LAS SANCIONES

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

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

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

**Art. 21.-** Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de



Riobamba ordenará la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que autorice la Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipal y las empresas públicas correspondientes.

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

## **CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN**

**Art. 23.-** Para que el Urbanizador pueda celebrar escrituras individuales requerirá expresa autorización del Concejo Municipal, previos los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional, adjuntando las actas de entrega recepción definitivas de las obras de infraestructura a las que se comprometió en la presente ordenanza, a excepción de la obra que corresponde a C.N.T, que bastara adjuntar el acta de entrega recepción provisional.

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

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

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

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

**Art. 26.-** Todos los documentos estarán debidamente aprobados y certificados de acuerdo al caso por las respectivas empresas y direcciones, y con respectivos respaldos digitales en formato no modificable. Esta información será elevada a la página WEB institucional por el



Departamento de Sistemas junto con la Ordenanza aprobada debidamente notariada y protocolizada, en un plazo de 60 días contados a partir de su vigencia.

### DISPOSICIONES GENERALES

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

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

**TERCERA:** El Urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Asesoría Jurídica 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.

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

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Riobamba a los nueve días del mes de junio de dos mil quince.

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA: Que, LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN “CIUDAD CELESTE”, UBICADA EN LA PARROQUIA SAN LUIS, CANTÓN RIOBAMBA, AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 2 y 9 de junio de 2015.- **LO CERTIFICO.**

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

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA DE URBANIZACIÓN “CIUDAD CELESTE”, UBICADA EN LA PARROQUIA SAN LUIS, CANTÓN RIOBAMBA, AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal

**RIOBAMBA**

[www.gadmriobamba.gob.ec](http://www.gadmriobamba.gob.ec)

Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 11 de junio de 2015

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN “CIUDAD CELESTE”**, **UBICADA EN LA PARROQUIA SAN LUIS, CANTÓN RIOBAMBA, AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 11 de junio de 2015.

Ing. Napoleón Cadena Oleas

**ALCALDE DE RIOBAMBA**

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

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

EBP/imm.