



## **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 2024-004- GADMR-GOT-URB**

Mgs. Juan Diego Remache Rivera

**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Ing. Juan Diego Remache Rivera nombrado legalmente en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, mediante Acción de Personal N° 2023-0057-DGTH, que rige a partir del 24 de mayo del 2023.;

**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 útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”;

**Que**, el inciso primero del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas”;



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

**Que**, el artículo 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 Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expide Resolución Nro. 009-CTGUS-2020 que contiene los PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN, que en su artículo 22 indica: “Subdivisión de más de 10 predios. - De los requisitos físicos.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y, c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.”;

**Que**, el artículo 26 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 885, de 23 de mayo 2023) señala: “Autoridad Otorgante de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. - Por delegación del Alcalde, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, será el competente para otorgar las Licencias Urbanísticas, excepto las de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales cuya emisión le corresponderá al Concejo Municipal. El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción o su respectivo delegado, es el encargado de otorgar las Autorizaciones de obra menor y las Aprobaciones Urbanísticas, excepto las de Anteproyectos Urbano Arquitectónicos Especiales cuya emisión le corresponderá al Concejo Municipal. Por delegación del Alcalde, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, será el competente para otorgar la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. Las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable o Informe Técnico Favorable.”;

**Que**, el artículo 31 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba establece: “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 33 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba señala: **Vigencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones 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, entregando en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda una copia del certificado de gravamen actualizado para constancia. Caso contrario la Municipalidad procederá a la inscripción a costa del administrado con un recargo del 20%. La vigencia de la Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo, cuando no se requiera la realización de obras de infraestructura, será de un año a partir de su notificación. El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación del Suelo cuando se requiera la realización de obras, 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 38 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial N° 885, del 23 de mayo del 2023) dispone: “Procedimiento Administrativo General para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas, Aprobaciones y Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.- Se sujetan al procedimiento administrativo general las Licencias Urbanísticas de Subdivisiones de dos a diez lotes que impliquen realización de obras de infraestructura básica; Subdivisiones de más de diez lotes (Urbanizaciones); (...).”;

**Que**, el artículo 39 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba expresa: “**Del Informe Técnico Legal o informe técnico favorable.-** El informe técnico legal favorable del anteproyecto o proyecto técnico elaborado por la Mesa Técnica Institucional permanente con delegados de Procuraduría y de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones, cuya coordinación la llevará la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda (...). En fraccionamientos que requieran la realización de obras de infraestructura básica, en el informe técnico legal favorable se hará constar la validación de los presupuestos para ejecución de Aceras, Bordillos, Calzada con capa de rodadura terminada; y, áreas verdes y equipamiento comunal (...). El Informe técnico legal favorable o informe técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna.”;

**Que**, el artículo 40 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba señala: **Habilitación de Suelo.** - 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 (Subdivisión, Urbanización y Fraccionamiento Agrícola), integración o unificación de lotes y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio. Toda habilitación de suelo que se realicen en el Cantón Riobamba debe sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en este Libro y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. No se exigirá el cumplimiento del lote mínimo en aquellas reestructuraciones parcelarias cuyos lotes intervinientes no cumplan con el área solicitada.;

**Que**, el artículo 42 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba manifiesta: “**Garantía para la habilitación del suelo.-** Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación de suelo y asegurar que el administrado ejecute y entregue las obras conforme el proyecto técnico, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Riobamba una garantía de entre las previstas en éste párrafo, por un monto equivalente al 100% del valor total de las obras a ejecutarse. Las garantías referidas en el inciso anterior podrán ser devueltas o canceladas una vez suscritas las actas de entrega recepción provisionales; y, la garantía por concepto de fiel cumplimiento para garantizar el correcto funcionamiento de las obras construidas, por un monto equivalente al 5% del valor total de las obras cuya recepción le corresponde directamente al GADM de Riobamba, hasta la obtención del Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de estas garantías. Las garantías serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera la cual emitirá la respectiva certificación de su recepción. Se exonera de esta garantía a los fraccionamientos que no requieran la realización de obras de infraestructura básica.”;



**Que**, el artículo 43 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba establece: “**Artículo 43. 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 45 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización de Código Urbano para el cantón Riobamba señala: “**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 artículo 63 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba determina: “Alcance de la Aprobación de la Licencia Urbanística de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización).- A través de la Licencia Urbanística de subdivisión de más de diez predios (Urbanización), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba autoriza al administrado la ejecución del proyecto requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico legal favorable y el cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.;

**Que**, el artículo 69 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba dice: “Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización). - Los requisitos para el otorgamiento de licencias urbanísticas de Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización) son. ● Solicitud en formulario normalizado, dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal; ● Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación; ● Aprobación del Anteproyecto con sus respectivos habilitantes; ● Un original en físico y digital de la Propuesta Técnica del proyecto de Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización), para efecto de revisión de la propuesta, una vez que la misma sea aprobada deberá presentarse 2 originales adicionales; ● Comprobante de pago de tasa administrativa; ● Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telefonía (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente); ● Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso; ●



Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento; ● Copia del RUC y patente del profesional responsable; ● Certificado de Gravamen actualizado; ● En el caso de que existiera variación en la situación física o jurídica del inmueble respecto de la cual se otorgó el IPRUS que sirvió como habilitante para el anteproyecto, se presentará el IPRUS actualizado; ● Pago del impuesto predial ● Copia simple de la escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad ● Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente. ● Para Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización) de interés social y desarrollo progresivo se deberá incluir proyecto arquitectónico de la vivienda tipo a ser implantada en los lotes resultantes de la Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización). ● Visto bueno del cuerpo de bomberos Requisitos complementarios: ● En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado, mediante autorización con reconocimiento de firma y rúbrica o mediante poder.”;

**Que**, el artículo 70 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba dispone: “Contenido del Proyecto Técnico de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización). – Para la emisión de la Licencia Urbanística de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización) será necesario la presentación del proyecto técnico, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá lo siguiente: 1. Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga: ● Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500; y, ● Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200. 2. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización) con los siguientes datos: ● Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio. ● Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio. ● Linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza. ● Linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas. ● Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta; ● Especificaciones de estudios aprobados, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación. ● Cronograma de ejecución de obras, área verde y área comunal, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra; ● Antecedentes, condicionantes urbanas, propuesta urbana, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes. 3. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente: ● Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala); ● Replanteo total del proyecto de Subdivisión de más de diez predios (urbanización) en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable con detalle del equipo utilizado, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud sur, que deberá incluir construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, sistemas hidráulicos con sus respectivos márgenes de protección; ● Nomenclatura de vías, de acuerdo a la Ordenanza vigente; ● Lámina de detalle de áreas verdes y comunales debidamente georreferenciado con áreas, linderos y dimensiones. ● Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Construcción y al Plan de Uso y Gestión de Suelo; ● Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; ● Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros. ● Cuadro de datos que contenga: - Área total del predio a urbanizar; - Área útil urbanizable; - Área de vías y aceras; - Área de afectación; - Área de protección; - Área verde y comunal; - Densidad poblacional bruta y neta, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza; - Listado total de lotes:



numeración continua, y superficie; y, 4. Memoria Fotográfica: contendrá fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a urbanizar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).”;

**Que**, el artículo 612 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba dice: “**Tolerancias.-** Para efectos de aprobación de proyectos de Habilitación de Suelo se admitirá una tolerancia de hasta 10% en más o en menos respecto a los valores máximos y mínimos establecidos en la presente Ordenanza, de la siguiente manera: ● En Subdivisiones esta tolerancia se aplicará exclusivamente en un lote producto del fraccionamiento. Para urbanizaciones se aplicará la tolerancia exclusivamente en un lote resultante del fraccionamiento por cada diez. ● Para efectos de control de las normas aplicables a una Edificación en particular, se admitirá una tolerancia de hasta 10% en más o en menos respecto a los valores máximos y mínimos establecidos en la presente Ordenanza.”;

**Que**, el número 11) del artículo 87 de la Resolución Administrativa 005-2023-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**, el artículo 1 de la Resolución Nro. GADMR-ALC-2023-0115-R de 26 de octubre de 2023 suscrito por el Arq. John Henry Vinueza Salinas Alcalde del cantón Riobamba establece: “Delegar al Director o Directora General de Gestión de Ordenamiento Territorial, el ejercicio de las siguientes atribuciones: Comparecer ante las Notarías Públicas del Cantón, para que suscriba la o las escrituras públicas para la constitución y levantamiento de hipotecas, como garantía para la ejecución de obras para la habilitación del suelo.”;

**Que**, de la ficha registral Nro. 1961, certificado Nro. 35463, Ref.: 835.916, de 29 de agosto de 2023, suscrito por el Doctor Javier Eduardo Cevallos Chávez, Registrador de la Propiedad, se desprende que los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara son propietarios de un lote signado con el número cinco, ubicado en la parroquia Velasco, con una superficie de 104993.00 metros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son: **Norte:** Avenida 1 con trescientos cincuenta y uno punto veinticuatro metros lineales (351.24m); **Sur:** Calle 3 con doscientos noventa y ocho punto dieciséis metros lineales (298.16m); **Este:** Calle 2 con doscientos catorce punto trece metros lineales (214.13m); **Oeste:** Calle Begonias con ocho punto treinta y dos metros lineales (8.32m), con nueve punto veintidós metros lineales (9.22m), con nueve punto diecinueve metros lineales (9.19m), con once punto cero seis metros lineales (11.06m), con diez punto cincuenta y cinco metros lineales (10.55m), con nueve punto setenta y siete metros lineales (9.77m), con doce punto noventa y nueve metros lineales (12.99m), con trece punto cero seis metros lineales (13.06m), con diecinueve punto veintinueve metros lineales (19.29m), con veinticuatro punto treinta y un metros lineales (24.31m), con veinticinco punto noventa y un metros lineales (25.91m) y con treinta y tres punto veintidós metros lineales (33.22m); Los Judiciales con siete punto sesenta y dos metros lineales (7.62m), con ochenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros lineales (85.44m), con treinta y nueve punto noventa y cuatro metros lineales (39.94m), y con sesenta y nueve punto cincuenta y ocho metros lineales (69.58m); Calle Las Begonias con veintitrés punto cero siete metros lineales (23.07m), con diez punto setenta y cuatro metros lineales (10.74m), con cinco punto ochenta y ocho metros lineales (5.88m), con cinco punto ochenta y cinco metros lineales (5.85m), con veintidós punto sesenta metros lineales (22.60m), con doce punto cero seis metros lineales (12.06m) y con diecisiete punto sesenta y dos metros lineales (17.62m). El predio fue adquirido mediante, escritura de compraventa celebrada el 25 de julio de 2022 en la Notaría Onceava del Cantón Riobamba, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de julio de 2022;



**Que**, consta el Poder Especial con escritura N° 20230601011P00076 de 17 de enero del 2023 otorgado por los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, a favor del señor Ricardo Powell Burke Lara, a fin de que comparezca ante el GADM Riobamba, para la ejecución de la urbanización o subdivisión predial del lote 5;

**Que**, consta el IPRUS Nro. 2023-0043, del 31 de enero de 2023 suscrito por el Arquitecto Cristian Llangarí Rivera, Técnico Coordinador del IFU, quien certifica que el lote de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, tiene un área de 104993,00 m<sup>2</sup> según constatación planimétrica y certificado de gravamen. Además, que el predio se encuentra en la zona de planeamiento Z27 bajo las siguientes condicionantes: implantación: continua con retiro; lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, lote intermedio: 250 m<sup>2</sup>, >300 m<sup>2</sup>, COS PB: 70% y COS Total: 210%;

**Que**, mediante Resolución Administrativa No. 2023-001-GOT-AURB, del 19 de abril de 2023, suscrita por el Ingeniero Jairo Iván Aucancela Rivera, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial que expide “La siguiente aprobación de anteproyecto de la Urbanización denominada “Lotus” en el inmueble de propiedad de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, representados legalmente mediante poder especial por el señor Ricardo Powell Burke Lara, ubicado en la Avenida 1 y Begonias, zona de planeamiento Z27, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, cuyos documentos habilitantes.;

**Que**, constan los planos aprobados del Anteproyecto se encuentran los planos del anteproyecto “URBANIZACIÓN LOTUS”, sellados el 19 de abril de 2023;

**Que**, mediante formulario de revisión de las reglas técnicas de subdivisión de más de diez predios (urbanización) sujetas a reglamentación general Nro. FRM-RTURG-R-011 del proyecto de Urbanización denominado “LOTUS”, suscrito por el señor Ricardo Powell Burke Lara, representante legal y el Arquitecto Juan Ulloa Riera, proyectista.;

**Que**, consta la memoria descriptiva del proyecto de Urbanización denominado “LOTUS”, en la que se incluyen linderos y cuadros de coordenadas del lote general y propuestos, suscrita por el Arquitecto Juan Ulloa Riera, proyectista.;

**Que**, constan los planos del proyecto de Urbanización denominado “LOTUS”, suscritos por el señor Ricardo Powell Burke Lara, representante legal y el Arquitecto Juan Ulloa Riera, proyectista.;

**Que**, constan los planos del estudio eléctrico del proyecto denominado “URBANIZACIÓN LOTUS”, aprobados el 11 de septiembre de 2023 mediante Oficio Nro. EERSA-GER-2023-2716-OF, suscrito por el Ingeniero Augusto Benjamín Guerrero Lara, Gerente de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A.;

**Que**, constan los planos del estudio de telecomunicaciones del proyecto denominado “URBANIZACIÓN LOTUS”, aprobados el 2 de agosto de 2023 mediante Oficio Nro. 011-U-UPCH-2023(PON), suscrito por el Ingeniero Agustín Cortez, Analista de Proyectos CNT EP Chimborazo e Ingeniero Marco Nolivos, Jefe Técnico CNT EP Chimborazo.;

**Que**, constan los planos del estudio hidrosanitario del proyecto denominado “URBANIZACIÓN LOTUS”, aprobados el 19 de mayo de 2023 mediante Oficio Nro. EP-EMAPAR-DGI-2023-00467-M, suscrito por el Ingeniero Wilson Wladimir Velastegui Cepeda, Director de Gestión de Ingeniería de la EP-EMAPAR (E);

**Que**, consta el Registro Único de Contribuyentes con número RUC: 0602490617001, perteneciente al Arquitecto Juan Carlos Ulloa Riera.;



**Que**, consta el pago del impuesto predial con comprobante Nro. 001-008-000320309, correspondiente al pago del impuesto predial, perteneciente al predio con clave catastral 060103005001009104;

**Que**, consta la escritura de compra-venta celebrada el 25 de julio de 2022 en la Notaría Onceava del Cantón Riobamba, otorgado a favor de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara;

**Que**, el Proyecto de Urbanización Lotus” posee el el Certificado Ambiental No. GADPCH-SUIA-2023-CA-0522, de fecha 7 de diciembre de 2023, suscrito por Richard Jackson Vilches Moreno, representante del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Chimborazo;

**Que**, consta el VISTO BUENO DE PLANOS del proyecto denominado “URBANIZACIÓN LOTUS”, de fecha 14 de diciembre de 2023, suscrito por el Director de Prevención del CBGADMR;

**Que**, consta el Estudio Mecánico de Suelos y sus anexos del proyecto denominado “LOTUS”, bajo firma de responsabilidad del Arquitecto Paulina Salas, con cédula 0603152984, Registro Senescyt Nro. 1019-07-770091”, avalado mediante MEMORANDO Nro. GADMR-GOT-PTDU-2024-01269-M, de fecha 17 de mayo de 2024, suscrito por el Ingeniero Víctor Yaulema Llangarí, Técnico de Control Territorial con el cual emite criterio técnico favorable.;

**Que**, consta el MEMORANDO Nro. GADMR-GOP-2023-01921-M, de fecha 23 de noviembre de 2023, suscrito por el Ingeniero Walter Ricardo Páez Pino, Director de Gestión de Obras Públicas, en el cual indica que: “Bajo este contexto y de acuerdo a la documentación constante en el expediente y a la entrega por el proyectista de la “URBANIZACIÓN LOTUS”, el presupuesto referencial por un valor de \$ 1 431 156.11, se encuentra sin observaciones con las cantidades registradas acorde a los estudios aprobados por las diferentes empresas, se recomienda que dentro del expediente conste el plano de detalles de área verdes y de reuniones con la finalidad de facilitar la fiscalización durante la ejecución del mismo. En cuanto se refiere al cronograma de trabajos adjunto de la misma manera al expediente, se establece un plazo de 36 meses, mismo que es netamente responsabilidad del proyectista acorde a la metodología de trabajo planteada y se encuentra sujeto a estricto cumplimiento en la etapa de ejecución de los trabajos”;

**Que**, mediante memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2024-00194-M, de fecha 16 de febrero de 2024, suscrito por el Ingeniero Marco Alexis Vallejo Pataron, Servidor Municipal 3, quien indica que: “El lote a hipotecarse solicitado por la proyectista foja 142, está catastrado con clave 06010300500100910400000000 con un valor de \$ 3'573 362.29 en letras tres millones quinientos setenta y tres mil trescientos sesenta y dos dólares americanos con veintinueve centavos americanos CUMPLIENDO con la valorización de garantía por obras (...);”

**Que**, del Memorando Nro. GADMR-GOT-PTDU-2024-01491-M de 13 de junio de 2024, suscrito por la Arquitecta Solange Puebla Revelo, Servidor Municipal 4, se desprende el informe técnico legal aprobatorio mediante Memorando Nro. GADMR-GOT- MTI-2024-007-ATL suscrito por el Abg. David Erazo Andrade Abogado Delegado de Procuraduría Institucional y Arq. Solange Puebla Revelo, Delegada de Ordenamiento Territorial en sus calidades de integrantes de la Mesa Técnica Institucional 2, que en su parte pertinente indican:

**“CONCLUSIÓN:** Se emite **INFORME TÉCNICO LEGAL FAVORABLE DE PROYECTO DEFINITIVO** del proyecto de Subdivisión Predial de Más de Diez Predios (Urbanización) denominado “URBANIZACIÓN LOTUS”, en el inmueble ubicado en la Avenida 1 y Begonias, lote 5, sector San Antonio del Aeropuerto, zona de planeamiento Z27, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, de propiedad de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y



María José Burke Lara, representados legalmente mediante poder especial por el señor Ricardo Powell Burke Lara.

**RECOMENDACIÓN** De conformidad con el artículo 38 de la Ordenanza 016-2023, Ordenanza de Actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 885 de fecha 23 de mayo de 2023), 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 **\$ 1 431 156.11** (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS DÓLARES AMERICANOS, CON 11/100 CENTAVOS), las cuales, conforme el artículo 43 de la Ordenanza 016-2023, Ordenanza de Actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 885 de fecha 23 de mayo de 2023), 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.

- Mediante Oficio 059-2023, de fecha 26 de diciembre de 2023, suscrito por el Arquitecto Juan Carlos Ulloa Riera, proyectista y el señor Ricardo Powell Burke Lara apoderado de los señores Walter Gabriel Burke Lara y María José Burke Lara, indica que: "Por medio de la presente se informa: como garantía por el cumplimiento de construcción de las obras y buena calidad de materiales de la urbanización proyecto Lotus se deja en garantía el LOTE 1 de la subdivisión Hacienda San Antonio, junto con copia de pago del predio, certificado de bienes raíces y certificado de gravamen del lote". Certificado de gravamen Nro. 50265, ficha registral Nro. \*2260\*, Ref.: 850.727, de fecha 11 de diciembre de 2023, suscrita por el Doctor Javier Eduardo Cevallos Chávez, Registrador de la Propiedad, en el que se certifica que los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara son propietarios del Lote signado con el número Uno de la Resolución Administrativa de Subdivisión Predial Nro. 2010-0079-SEC, ubicado en la parroquia Velasco, con clave catastral 06 01 03 005 001 008 002 000 000 000. El lote en mención tiene un área de 40491,44 metros cuadrados y está contenido dentro de los siguientes linderos: Norte: Propiedad Particular con ciento diez punto cero tres metros (110,03m); Sur: Avenida 1 de veinticuatro metros, con doscientos treinta y cuatro punto ochenta y seis metros (234,86m); avenida Antonio José de Sucre con doscientos treinta y nueve punto sesenta metros (239,60m); Oeste: Calle 2 de dieciocho metros, con doscientos treinta y siete punto trece metros (237,13m).

Conforme el Avalúo de los predios certificado mediante MEMORANDO Nro. GADMR-GOT-AC-2024-00194-M, de fecha 16 de febrero de 2024, suscrito por el Ingeniero Marco Alexis Vallejo Pataron, Servidor Municipal 3, el **LOTE 1 de la subdivisión Hacienda San Antonio a hipotecarse, catastrado con clave 06 01 03 005 001 009 104 000 000 000, con un valor de \$ 3'573 362.29**, en letras: tres millones quinientos setenta y tres mil trescientos sesenta y dos dólares americanos con



veintinueve centavos americanos, **cumple con la valorización de garantía por obras de \$ 1 431 156.11, certificado mediante MEMORANDO Nro. GADMR-GOP-2023-01921-M.**

1. 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.

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.*

**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 Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, cuya propuesta cuenta con el análisis técnico y jurídico de Mesa Técnica; y,

En uso de mis atribuciones contempladas en el artículo 26 de la Ordenanza Nro. 016-2023 Ordenanza Nro. 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba, así como el número 11) del artículo 87 de la Resolución Administrativa 005-2023-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 SUBDIVISIÓN PREDIAL DE MÁS DE DIEZ PREDIOS (URBANIZACIÓN) DENOMINADO “LOTUS” (SIIM 665230).**



**Artículo 1.- Licencia Urbanística.-**Se otorga Licencia Urbanística de Subdivisión Predial de Más de Diez Predios (Urbanización) denominado “LOTUS”, de propiedad de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, representados legalmente mediante poder especial por el señor Ricardo Powell Burke Lara, en el inmueble signado con el número 5, con clave catastral 06 01 03 005 001 028 001 000 000 000, ubicado en las calles Avenida 1 y Begonias, lote 5, sector San Antonio del Aeropuerto, zona de planeamiento Z27, parroquia Velasco de la ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo.

**Artículo 2.-** Bien inmueble objeto de la Licencia Urbanística, georreferenciación y cuadro de áreas.- El inmueble cuya Urbanización se autoriza tiene una superficie total de 104993,00 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

**Norte:** Avenida Uno en 351.24m

**Sur:** Calle 3 en 298.16m

**Este:** Calle 2 en 214.13m

**Oeste:** Calle Begonias en 8.32m, 9.22m, 9.19m, 11.06m, 10.55m, 9.77m, 12.99m, 13.06m 19.29m, 24.31m, 25.91m y 33.22m; Los Judiciales en 7.62m, 85.44m, 39.94m y 69.58m; y, Calle Begonias en 23.07m, 10.74m, 5.88m, 5.85m, 22.60m, 12.06m y 17.72m.

**CUADRO DE ÁREAS:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD
Área Total del Lote (gravamen)	104993,00	m <sup>2</sup>
Área Total del Lote (IFU/IPRUS)	104993,00	m <sup>2</sup>
Área Verde y Comunal	2533,23	m <sup>2</sup>
Área de Vías	26821,45	m <sup>2</sup>
Área Útil Urbanizable	78171,55	m <sup>2</sup>
COS PB	70	%
COS Total	210	%
Densidad Bruta	176	hab/hect
Densidad Neta	126	hab/hect

**Artículo 3.- Lotes resultantes de la Urbanización.** - La Urbanización queda conformada por 332 lotes, cuya singularización se detalla a continuación:

MANZANA A		MANZANA D		MANZANA F	
Lote A1	355,65	Lote D5	200,00	Lote F30	200,00
Lote A2	270,00	Lote D6	200,00	Lote F31	200,00
Lote A3	270,00	Lote D7	200,00	Lote F32	200,00
Lote A4	270,00	Lote D8	200,00	Lote F33	266,67
Lote A5	270,00	Lote D9	200,00	Lote F34	266,67
Lote A6	270,00	Lote D10	200,00	Lote F35	200,00
Lote A7	511,58	Lote D11	200,00	Lote F36	200,00
Lote A8	705,46	Lote D12	200,00	Lote F37	200,00
Lote A9	424,14	Lote D13	200,00	Lote F38	200,00
Lote A10	301,74	Lote D14	200,00	Lote F39	200,00
Lote A11	200,00	Lote D15	200,00	Lote F40	200,00
Lote A12	200,00	Lote D16	200,00	Lote F41	200,00
Lote A13	200,00	Lote D17	200,00	Lote F42	200,00
Lote A14	200,00	Lote D18	200,00	Lote F43	200,00



Lote A15	200,00	Lote D19	200,00	Lote F44	222,22
Lote A16	200,00	Lote D20	331,11	Lote F45	295,35
Lote A17	200,00	Lote D21	301,03	<b>Total MZ F</b>	<b>9655,33</b>
Lote A18	200,00	Lote D22	200,00		
Lote A19	200,00	Lote D23	200,00	<b>MANZANA G</b>	
Lote A20	200,00	Lote D24	200,00	Lote G1	296,23
Lote A21	200,00	Lote D25	200,00	Lote G2	222,22
Lote A22	200,00	Lote D26	200,00	Lote G3	222,22
Lote A23	200,00	Lote D27	200,00	Lote G4	222,22
Lote A24	200,00	Lote D28	200,00	Lote G5	200,00
Lote A25	200,00	Lote D29	200,00	Lote G6	200,00
Lote A26	200,00	Lote D30	200,00	Lote G7	200,00
Lote A27	200,00	Lote D31	200,00	Lote G8	200,00
Lote A28	200,00	Lote D32	200,00	Lote G9	200,00
Lote A29	200,00	Lote D33	200,00	Lote G10	200,00
Lote A30	200,00	Lote D34	200,00	Lote G11	200,00
Lote A31	200,00	Lote D35	200,00	Lote G12	200,00
Lote A32	200,00	Lote D36	200,00	Lote G13	200,00
Lote A33	200,00	Lote D37	200,00	Lote G14	200,00
Lote A34	262,75	Lote D38	200,00	Lote G15	200,00
Lote A35	262,75	Lote D39	200,00	Lote G16	200,00
Lote A36	293,96	Lote D40	222,22	Lote G17	200,00
<b>Total MZ A</b>	<b>9068,03</b>	Lote D41	295,35	Lote G18	200,00
		<b>Total MZ D</b>	<b>8658,50</b>	Lote G19	200,00
<b>MANZANA B</b>				Lote G20	200,00
Lote B1	360,06	<b>MANZANA E</b>		Lote G21	200,00
Lote B2	270,00	Lote E1	267,85	Lote G22	200,00
Lote B3	270,00	Lote E2	200,00	Lote G23	200,00
Lote B4	270,00	Lote E3	200,00	Lote G24	200,00
Lote B5	270,00	Lote E4	200,00	Lote G25	200,00
Lote B6	270,00	Lote E5	200,00	Lote G26	200,00
Lote B7	424,96	Lote E6	200,00	Lote G27	200,00
Lote B8	528,77	Lote E7	200,00	Lote G28	331,11
Lote B9	354,69	Lote E8	200,00	Lote G29	478,23
Lote B10	274,78	Lote E9	200,00	Lote G30	222,22
Lote B11	200,00	Lote E10	200,00	Lote G31	200,00
Lote B12	200,00	Lote E11	200,00	Lote G32	200,00
Lote B13	200,00	Lote E12	200,00	Lote G33	200,00
Lote B14	200,00	Lote E13	200,00	Lote G34	200,00
Lote B15	200,00	Lote E14	200,00	Lote G35	200,00
Lote B16	200,00	Lote E15	200,00	Lote G36	200,00
Lote B17	200,00	Lote E16	200,00	Lote G37	200,00
Lote B18	200,00	Lote E17	200,00	Lote G38	200,00
Lote B19	200,00	Lote E18	200,00	Lote G39	200,00
Lote B20	200,00	Lote E19	200,00	Lote G40	200,00
Lote B21	200,00	Lote E20	200,00	Lote G41	200,00
Lote B22	200,00	Lote E21	200,00	Lote G42	200,00
Lote B23	200,00	Lote E22	200,00	Lote G43	200,00
Lote B24	200,00	Lote E23	323,42	Lote G44	200,00
Lote B25	200,00	Lote E24	272,12	Lote G45	200,00



Lote B26	200,00	Lote E25	200,00	Lote G46	200,00
Lote B27	200,00	Lote E26	200,00	Lote G47	200,00
Lote B28	200,00	Lote E27	200,00	Lote G48	200,00
Lote B29	200,00	Lote E28	200,00	Lote G49	200,00
Lote B30	200,00	Lote E29	200,00	Lote G50	200,00
Lote B31	200,00	Lote E30	200,00	Lote G51	200,00
Lote B32	200,00	Lote E31	200,00	Lote G52	200,00
Lote B33	200,00	Lote E32	200,00	Lote G53	200,00
Lote B34	200,00	Lote E33	200,00	Lote G54	222,22
Lote B35	200,00	Lote E34	200,00	Lote G55	321,69
Lote B36	200,00	Lote E35	200,00	<b>Total MZ G</b>	<b>11738,36</b>
Lote B37	200,00	Lote E36	200,00		
Lote B38	200,00	Lote E37	200,00	<b>MANZANA H</b>	
Lote B39	222,22	Lote E38	200,00	Lote H1	515,58
Lote B40	222,22	Lote E39	200,00	Lote H2	262,90
Lote B41	222,22	Lote E40	200,00	Lote H3	200,48
Lote B42	244,44	Lote E41	200,00	Lote H4	226,39
Lote B43	325,71	Lote E42	200,00	Lote H5	200,00
<b>Total MZ B</b>	<b>10130,07</b>	Lote E43	200,00	Lote H6	212,00
		Lote E44	200,00	Lote H7	287,06
<b>MANZANA C</b>		Lote E45	200,00	Lote H8	229,05
Lote C1	252,23	Lote E46	200,00	Lote H9	274,39
Lote C2	222,22	Lote E47	336,22	<b>Total MZ H</b>	<b>2407,85</b>
Lote C3	222,22	<b>Total MZ E</b>	<b>9799,61</b>		
Lote C4	222,22			<b>MANZANA I</b>	
Lote C5	222,22	<b>MANZANA F</b>		Lote I1	379,16
Lote C6	266,67	Lote F1	267,85	Lote I2	201,56
Lote C7	266,67	Lote F2	200,00	Lote I3	202,25
Lote C8	200,00	Lote F3	200,00	Lote I4	201,70
Lote C9	200,00	Lote F4	200,00	Lote I5	201,07
Lote C10	200,00	Lote F5	200,00	Lote I6	200,98
Lote C11	222,22	Lote F6	200,00	Lote I7	201,40
Lote C12	222,22	Lote F7	200,00	Lote I8	331,64
Lote C13	342,54	Lote F8	200,00	Lote I9	502,30
Lote C14	269,97	Lote F9	200,00	Lote I10	410,63
Lote C15	222,22	Lote F10	200,00	Lote I11	315,12
Lote C16	222,22	Lote F11	266,67	Lote I12	200,00
Lote C17	222,22	Lote F12	266,67	Lote I13	200,00
Lote C18	222,22	Lote F13	200,00	Lote I14	200,00
Lote C19	266,67	Lote F14	200,00	Lote I15	200,00
Lote C20	266,67	Lote F15	200,00	Lote I16	202,22
Lote C21	200,00	Lote F16	200,00	Lote I17	205,79
Lote C22	200,00	Lote F17	200,00	Lote I18	205,31
Lote C23	200,00	Lote F18	200,00	Lote I19	202,54
Lote C24	222,22	Lote F19	200,00	Lote I20	273,53
Lote C25	222,22	Lote F20	200,00	Lote I21	383,14
Lote C26	222,22	Lote F21	200,00	Lote I22	250,34
Lote C27	337,98	Lote F22	331,11	Lote I23	415,63
<b>Total MZ C</b>	<b>6358,26</b>	Lote F23	272,12	Lote I24	360,19
		Lote F24	200,00	Lote I25	275,92



<b>MANZANA D</b>		Lote F25	200,00	Lote I26	271,78
Lote D1	308,79	Lote F26	200,00	Lote I27	255,19
Lote D2	200,00	Lote F27	200,00	Lote I28	240,96
Lote D3	200,00	Lote F28	200,00	Lote I29	331,96
Lote D4	200,00	Lote F29	200,00	<b>Total MZ I</b>	<b>7822,31</b>

**Artículo 4.- Transferencia gratuita de áreas verdes, vías incluidas implementaciones.-** 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 vías, incluidas y/o implementaciones que en ellas se realicen conforme los planos de diseño de vías, que se encuentran descritos en la memoria técnica del proyecto de “Urbanización LOTUS”, suscrita por el Arquitecto Juan Carlos Ulloa, proyectista.

Mediante Resolución Administrativa Nro. 2010-0079-SEC, de 14 de julio de 2010, se entregó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, el Lote 8 de la Subdivisión Predial Hacienda San Antonio con un área de 33758,86 m<sup>2</sup>, correspondiente al área verde.

Sin embargo, como parte del proyecto se incluyen áreas verdes para entrega a la municipalidad (área verde 1, área verde 2, área verde 3 y área verde 4) y espacios para cámaras de transformación (cámara de transformación 3, cámara de transformación 4 y cámara de transformación 7) con un área total de 2533,23 m<sup>2</sup>. Los linderos y dimensiones de las mismas, constan en la memoria técnica descriptiva suscrita por el Arquitecto Juan Carlos Ulloa, proyectista.

**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:

<b>IFU / IPRUS 2023-0043</b>			
<b>ZONA DE PLANEAMIENTO: Z27</b>			
<b>Lote Mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Retiro Frontal:</b>	3 m.
<b>Lote Intermedio:</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Retiro Lateral:</b>	0 m.
<b>Lote Máximo:</b>	>300 m <sup>2</sup>	<b>Retiro Posterior:</b>	3 m.
<b>Frente Mínimo:</b>	9 m	<b>Uso principal:</b>	R2
<b>COS PB %</b>	70 %	<b>COS Total:</b>	210 %
<b>Tipo de Implantación:</b>	Continua con retiro	<b>Urbano:</b>	<b>Rural:</b>
		X	-
<b>Vías Certificadas</b>	<b>Sección (m)</b>	<b>Vías Certificadas</b>	<b>Sección (m)</b>
Avenida Uno	24	Calle Dos	18
Calle Tres	18	Calle Begonias	15

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 general para la ejecución de obras de infraestructura, establecido en un valor de \$ 1 431 156.11 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS DÓLARES AMERICANOS, CON 11/100 CENTAVOS), 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 Nro. GADMR-GOP-2023-01921-M, de fecha 23 de noviembre de 2023, suscrito por el Ingiero Walter Ricardo Páez Pino, Director de Gestión de Obras Públicas.

**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 36 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 del predio 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 36 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, 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 el lote 1 de la subdivisión Hacienda San Antonio de propiedad de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, inmueble que tiene una superficie de 40491,44 metros cuadrados), según se desprende de la ficha registral Nro. \*2260\*, para el efecto, se entregará al propietario la correspondiente minuta de hipoteca luego de haberse realizado el sorteo de Notaría por parte de Consejo de la Judicatura. Por lo tanto, la presente Licencia Urbanística una vez protocolizada y elevada a escritura pública la hipoteca del lote referido, ambos documentos se inscribirán de forma conjunta en el Registro de la Propiedad.

**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 \$ 71.557,80 (setenta y un mil quinientos cincuenta y siete dólares americanos con 80/100) 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 entrega recepción 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 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 las direcciones electrónica [juanulloariera@gmail.com](mailto:juanulloariera@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 Nro. FRM-RTURG-R-011 de Revisión de las Reglas Técnicas de Subdivisión de más de Diez Predios (Urbanización) sujetas a Reglamentación General, suscrito por el señor Ricardo Powell Burke Lara, representante legal y el Arquitecto Juan Ulloa Riera, proyectista.
- b) Memoria Técnica;
- c) Planos Topográficos georreferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;



- d) Planos del proyecto de urbanización;
- e) Plano de Adosamientos y Retiros;
- f) Planos del Proyecto de redes de agua potable;
- g) Planos del Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado y Bomberos;
- h) Planos del Proyecto de la red de energía eléctrica;
- i) Planos del Proyecto de telecomunicaciones; y,
- j) Ficha Registral No. \*1961\*, suscrito por el Registrador de la Propiedad;
- k) Ficha registral Nro. \*2260\* suscrito por el Registrador de la Propiedad;

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 del señor Ricardo Powell Burke Lara apoderado de los señores Walter Gabriel Burke Lara, Ricardo Powell Burke Lara y María José Burke Lara, o 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) Secretaria 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 Urbanística 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. 016-2023 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 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 al señor Ricardo Powell Burke Lara, representante legal y el Arquitecto Juan Ulloa Riera, proyectista en la dirección electrónica [juanulloariera@gmail.com](mailto:juanulloariera@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.

**COMUNÍQUESE. –**

Riobamba, 3 de septiembre de 2024

Mgs. Juan Diego Remache Rivera  
**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**