



ORDENANZA Nro. 007-2021

EI CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

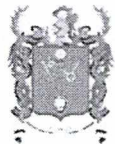
Que, el artículo 66 número 6 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República dispone que: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República determina que: “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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce la capacidad de los consejos municipales, para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, dentro de su circunscripción territorial;

Que, mediante Ordenanza No. 3-90 el Concejo Municipal del cantón Riobamba reguló la construcción de la Urbanización denominada “SAN RAFAEL” a ejecutarse en el terreno de propiedad del Dr. Rafael Cifuentes, en cuyos artículos 1, 10, 16 y 20 disponen: “**Artículo 1.-** El doctor Rafael Cifuentes propietario del predio “San Rafael”, que en adelante se llamará “El Urbanizador”, está autorizado para urbanizar el inmueble dentro de los linderos que se indican en los planos y escritura, sujetándose a las Leyes y Ordenanza pertinentes.- La Urbanización se efectuará de acuerdo con los planos aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal de Riobamba, previa aprobación de los Departamentos Técnicos, tomándose en cuenta para cada lote la extensión y dimensiones constantes en los planos, los mismos que no podrán ser modificados.”; “**Artículo 10.-** Las zonas que de acuerdo con los planos aprobados serán calles con sus respectivas aceras y bordillos, áreas comunales y espacios verdes, deberán ser debidamente implementados de acuerdo a lo que señale la Dirección de Planificación, y una vez que las obras se encuentren ejecutadas en su totalidad pasarán a ser de propiedad municipal y el mantenimiento de calles y espacios verdes serán de responsabilidad municipal.”; “**Artículo 16.-** El urbanizador no podrá vender los lotes de la Urbanización sin haber previamente entregado las obras a las que se obliga de acuerdo a esta Ordenanza así como el cumplimiento de todas sus disposiciones”; “**Artículo 20.-** Sancionada la presente Ordenanza remítase sendos ejemplares de la misma a los señores Notarios del Cantón y Registrador de la Propiedad, a quien se le enviará una copia del plano de Urbanización, para que una vez cumplido lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ordenanza puedan inscribir la escritura- que tenga relación con la venta de lotes y se abstengan de hacerlo respecto a las áreas de propiedad municipal determinadas.”;



Que, mediante Ordenanza 002-2003 el Concejo Municipal del Cantón Riobamba reformó la Ordenanza No. 3-90 de la Urbanización "San Rafael 2", en cuyos artículos 1, 2, 3 y 5 señala: "**Artículo 1.-** Cámbiese el Art.1 en donde dice el Doctor Rafael Cifuentes por Luis Eduardo Rodríguez Insuasti". **Artículo 2.-** Agréguese al Art. 2. el siguiente inciso: "La pavimentación de la calzada en el caso de ser construida por la I. Municipalidad de Riobamba, será cobrada mediante Contribución Especial de Mejoras o la emisión de Títulos de Crédito a todos los socios de la Urbanización en forma prorrateada previo informe de Obras Públicas Municipales." "**Artículo 3.-** Agréguese al Art. 16 el siguiente inciso: "Con las actas de Entrega-Recepción de todas las obras, el urbanizador podrá solicitar al I. Concejo Cantonal el levantamiento de las garantías, quedando totalmente prohibido el traspaso de dominio bajo cualquier título o modalidad, a favor de terceros, de todos los lotes de la Urbanización "San Rafael 2", hasta que construyan la calzada o cancelen el valor total de la Contribución Especial de Mejoras y/o títulos de crédito." "**Artículo 5.-** La Municipalidad autorizará la celebración de escrituras individuales, solo a favor de sus socios.";

Que, mediante oficio S/N de 30 de mayo de 2019, suscrito por el señor Luis Eduardo Rodríguez Insuasti, en su calidad de urbanizador solicita la reforma a la Ordenanza 3-90 y Ordenanza 002-2003, a fin de que se pueda realizar el pago y el levantamiento de la prohibición de transferir de forma individual; petición a la cual se adjunta actas de entrega recepción y constancias de que la Urbanización cuenta con las obras de infraestructura ejecutadas. Ante el referido pedido, el señor Alcalde a fin de establecer la conveniencia o no, de iniciar un procedimiento administrativo, al existir la necesidad de conocer las circunstancias del caso, al amparo de lo previsto en el artículo 175 del Código Orgánico Administrativo, de oficio inicia actuación previa signada con SIIM# 222866, la cual en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 178 del Código ibídem, ha concluido con el correspondiente informe que en su parte pertinente señala: "De todo lo expuesto se concluye que, pese a la falta de inscripción de la Ordenanza No. 3-90, el Municipio de Riobamba autorizó la reforma de la misma mediante Ordenanza No. 002-2003 (la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad), ejecutándose lo autorizado, de tal manera que, se cuenta con actas de entrega recepción y certificaciones con las que se justifica la existencia de las obras de infraestructura, además de que los lotes resultantes de la Urbanización cuentan con escrituras individuales a favor de quienes en su momento fueron considerados "los socios", restando a la fecha únicamente que se proceda al levantamiento de la prohibición de transferencia a favor de terceros, la cual está ligada al cumplimiento del pago de la calzada que fue ejecutada por el Municipio, particular respecto del cual se cuenta con el informe suscrito por el Arq. Rodrigo Montero, Especialista de Ordenamiento Territorial- UCEM, el cual indica que la obra denominada "Adoquinado vehicular de la Urbanización San Rafael 2", fue ejecutada por el GADMR y la recuperación a través de contribución especial de mejoras se realizará dentro del plazo de 10 años, los cuales empezaron a partir del año 2019, por un valor total de \$ 27103.52, los cuales serán cobrados a los propietarios de 25 lotes cuyo detalle consta en el documento, y que identifica clave catastral del predio, nombres del propietario, número de cédula, deuda de los años 2019 a 2021, deuda futura, valor recuperado. Es decir, que el valor total correspondiente a la obra ya se encuentra distribuido entre los obligados al pago, siendo factible que el Concejo Municipal a través de una reforma a la Ordenanza No. 3-90 reformada mediante Ordenanza No. 002-2003, permita individualizar la obligación, liberando de la prohibición de transferencia a los lotes no comprendidos en el listado de los 25 que deben pagar contribución de mejoras por el adoquinado; y, estableciendo que los propietarios de los citados 25 lotes que deben cancelar la contribución de mejoras puedan levantar individualmente la prohibición de transferencia



una vez que, terminen de pagar la parte proporcional que les corresponde. Además, en el contexto expuesto, se evidencia la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la Ordenanza No. 3-90, a fin de que el GADMR cuente con título de las vías y área verde entregadas por el urbanizador.”;

Que, en cuanto a la ejecución de las obras de infraestructura que correspondía se realicen en cumplimiento con la Ordenanza de Urbanización se tiene copia del Oficio No. 014-GCNTEPCH-2019, de 21 de enero del 2018, suscrito por el Ing. Agustín Cortez, Gerente de la Agencia Chimborazo (E) Corporación Nacional de Telecomunicaciones, mediante el cual certifica que la Urbanización “San Rafael 2” ubicada en las calles Viena y 10 de Agosto, parroquia Veloz, al momento posee infraestructura telefónica de CNT; copia del ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LA OBRA DE ACERAS Y BORDILLOS EJECUTADOS POR ADMINISTRACIÓN DIRECTA POR LA URBANIZACIÓN “SAN RAFAEL”, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, de 17 de marzo de 1999; copia del ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LOS TRABAJOS CORRESPONDIENTES A LA CONSTRUCCIÓN DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO COMBINADO REALIZADO EN LA URBANIZACIÓN SAN RAFAEL 2 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA DE PROPIEDAD DEL DOCTOR RAFAEL CIFUENTES, REALIZADOS POR ADMINISTRACIÓN DIRECTA, de 25 de febrero de 1997; copia de la CERTIFICACIÓN emitida por la Empresa Eléctrica Riobamba S.A., suscrita por el Econ. Nicolás Alvear, Gerente de la EERSA, mediante la cual se certifica que los trabajos de electrificación en la Urbanización San Rafael # 2, fueron ejecutados por la EERSA; y, ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA DE ADOQUINADO EJECUTADO POR ADMINISTRACIÓN DIRECTA EN LA URBANIZACIÓN “SAN RAFAEL”, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, de fecha 28 de enero de 2019, en la que consta que el adoquinado vehicular se encuentra efectuado en toda la urbanización. Documentos que corroboran que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad; aclarando que en cuanto al acta de adoquinado, no era necesaria su suscripción por cuanto al haberse ejecutado la obra por parte del GADMR la obra ya se encontraba recibida;

Que, el ejercicio y garantía de los derechos establecidos en la Constitución de la República es un deber primordial del Estado, por lo tanto le corresponde al GADMR tutelar el derecho a la propiedad y consecuente derecho a la vivienda, atendiendo el pedido formulado por el urbanizador, observando las normas contenidas en los artículos 82 y 226 de la Carta Magna, por lo tanto, se ha verificado el cumplimiento de las obligaciones que se establecieron en la Ordenanza No. 3-90 mediante la cual se aprobó la urbanización “San Rafael”, y su reforma a través de Ordenanza No. 002-2003, lo que significa que la totalidad de las obras de infraestructura se encuentran ejecutadas y que la prohibición de enajenar es el único gravamen pendiente de levantar, misma que se encuentra condicionada al pago total del valor generado por concepto de contribución especial de mejoras, en razón de que el adoquinado de la calzada fue ejecutado por el GADMR, conforme se autorizó en el artículo 2 de la Ordenanza Reformativa, sin embargo de que el mismo artículo señala que la calzada debía ser pavimentada, cambio que no incide en la funcionalidad de las vías; en consecuencia es factible que el valor adeudado por mejoras sea cobrado de forma individual a cada propietario de los lotes beneficiados, más aún cuando conforme el informe del Subproceso de Contribución de Mejoras, ya existe la plena identificación de los obligados y los valores correspondientes a cancelar, sin que se establezca impedimento técnico o legal para que se autorice el levantamiento de la prohibición de forma individual, lo que le permitirá a cada propietario usar, gozar y disponer de su propiedad; y,



En uso de sus atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3-90 DE LA URBANIZACIÓN SAN RAFAEL, REFORMADA MEDIANTE LA ORDENANZA NO. 002-2003.

Artículo 1.- Sustitúyase el texto correspondiente al segundo inciso del artículo 2, por el siguiente: “El adoquinado de la calzada, en el caso de ser construido por el Gobierno Municipal de Riobamba, será cobrado en forma prorrateada por contribución especial de mejoras o la emisión de títulos de crédito a los propietarios de los lotes beneficiarios, previo informe del Subproceso de Contribución Especial de Mejoras, hasta tanto los lotes resultantes de esta urbanización no podrán ser transferidos bajo cualquier título o modalidad”.

Artículo 2.- Sustitúyase el texto correspondiente al segundo inciso del artículo 16 por el siguiente: “Con las actas de Entrega-Recepción definitivas de todas las obras, o la constancia emitida por el GADMR o las respectivas empresas de que las obras se encuentran ejecutadas, los propietarios de los lotes resultantes de esta urbanización, una vez cancelados los valores correspondientes a la ejecución de la calzada de ser ejecutada por el GADMR, podrán solicitar de forma individual el levantamiento de la prohibición de transferencia de dominio.

Artículo 3.- Incorpórese la siguiente “DISPOSICIÓN FINAL.- Inscríbase en el Registro de la Propiedad la Ordenanza No. 3-90 así como esta Ordenanza, constituyéndose en título de transferencia a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, del área verde, comunal y vías identificadas en el plano habilitante.

La presente Ordenanza Reformatoria entrará en vigencia una vez sancionada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dada en la ciudad de Riobamba, a los trece días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DE RIOBAMBA

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3-90 DE LA URBANIZACIÓN SAN RAFAEL, REFORMADA MEDIANTE LA**



ORDENANZA NO. 002-2003, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 06 y 13 de octubre de 2021.- **LO CERTIFICO.**


Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA NO. 3-90 DE LA URBANIZACIÓN SAN RAFAEL, REFORMADA MEDIANTE LA ORDENANZA NO. 002-2003**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-** Riobamba, 18 de octubre de 2021.


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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3-90 DE LA URBANIZACIÓN SAN RAFAEL, REFORMADA MEDIANTE LA ORDENANZA NO. 002-2003**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- **EJECÚTESE.- NOTIFIQUESE.-** Riobamba, 18 de octubre de 2021.


Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DE RIOBAMBA

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


Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba en el ejercicio de su competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo se encuentra facultado para autorizar fraccionamientos de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (anteriormente en la Ley de Régimen Municipal), siendo su obligación verificar el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura necesarias que a futuro garanticen el derecho a la vivienda y al buen vivir de los ciudadanos respecto de los lotes resultantes del fraccionamiento, pudiendo para tal efecto limitar la libre disposición de los mismos con ciertos gravámenes para garantizar la ejecución de dichas obras, siempre teniendo en consideración que, uno de los deberes primordiales del Estado Ecuatoriano es respetar y garantizar los derechos contemplados en la Constitución de la República, entre los cuales, subyace el derecho a la propiedad en todas sus formas.

El entonces Concejo Cantonal, expidió la Ordenanza Municipal No. 03-90, que reguló la construcción de la Urbanización denominada "San Rafael", a ejecutarse en el terreno de propiedad del Dr. Rafael Cifuentes, situado en la parroquia Veloz del Cantón Riobamba, la misma que a pesar de no haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad, posteriormente fue reformada mediante Ordenanza No. 002-2003, viabilizando que la ejecución de la calzada, sea realizada por el GADMR y su costo recuperado a través de la emisión de títulos de crédito o por contribución especial de mejoras, estableciendo como consecuencia la prohibición de enajenar a terceros de todos los lotes resultantes del fraccionamiento, mientras no se verifique el pago total de la deuda, lo cual limita innecesariamente el ejercicio individual al derecho de la propiedad de los beneficiarios de la obra a la acción de los demás obligados, siendo factible que el valor sea prorrateado para su pago y que se levante individualmente la prohibición, verificado su cumplimiento.

Por lo expuesto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, a través del Concejo Municipal, a fin de tutelar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos beneficiarios de la obra pública, no existiendo impedimento legal o técnico para hacerlo, se encuentra facultado para autorizar el levantamiento individual de la prohibición que pesa sobre los lotes de la Urbanización "San Rafael", estableciendo la condición del pago de la parte que le corresponde a cada uno de sus titulares, esto en aplicación de las disposiciones constitucionales y legales que otorgan a las instituciones del Estado la obligación de garantizar los derechos en el marco de sus competencias.

Atentamente

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