



ORDENANZA No. 018-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (CRE) determina: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado: (...) c) “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 del COOTAD determina que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: (...) “b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 letra a) del COOTAD determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 424 del COOTAD establece: “Área verde, comunitaria y vías.- 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. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio”;

Que, el artículo 470 del COOTAD dispone: “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 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS) señala: “Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (...) 16) Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

Que, el artículo 45 de la LOOTUS dispone: “Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas”;

Que, el artículo 3 de la Ordenanza Nro. 13 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la Ciudad de Riobamba señala que: “Urbanización, es la división de una parcela de terreno mayor a 10 lotes; y, de acuerdo al área que determine el sector de planeamiento, que dé a una vía pública existente o en proyecto y en la que deban construirse en forma programada, todas las obras de infraestructura, servicios públicos y de equipamiento comunitario que sean requeridos de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Riobamba”;

Que, el artículo 10 de la Ordenanza Nro. 13 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la Ciudad de Riobamba prescribe que: “**Área de Influencia Inmediata de la ciudad de Riobamba.**- Esta área forma parte del territorio microregional y está constituida por el territorio rural microregional y está constituida por el territorio rural adyacente al perímetro urbano, en una franja de 1.000 metros de ancho, en la que se excluye el territorio sujeto a la jurisdicción del cantón Guano. Este territorio corresponde a la Ley de Desarrollo Agrario denominada “área rural de influencia de la expansión urbana”. En esta área se aplicarán las siguientes normas: 1. Se prohíbe todo tipo de fraccionamiento del suelo, salvo aquellos que hayan sido legalizados por el Concejo mediante la expedición de una Ordenanza”;

Que, la Disposición General Primera de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba señala: “Todos los trámites de habilitación de suelo y edificación, iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán con el proceso en curso, de acuerdo a la misma normativa y condiciones de zonificación, sin considerar el cambio de norma que instituye el Código Urbano. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar”;

Que, mediante Resolución de Concejo N° 2016-0193-SEC, de 14 de diciembre del 2016, se aprobó el anteproyecto de la Urbanización denominada “**SAN PEDRO DE RIOBAMBA**”, ubicada en el sector norte de la ciudad, antes parroquia Lican hoy parroquia Lizarzaburu, entre el barrio Santa Ana del Norte y las Urbanizaciones Urdesa del Norte y Tierras del Norte, antes



área de influencia inmediata ahora zona de planeamiento Z20, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo;

Que, mediante Resolución de Concejo N° 2018-0101-SEC, de 8 de agosto del 2018, mediante la cual, se aprobó el proyecto definitivo de la Urbanización denominada “**SAN PEDRO DE RIOBAMBA**”, ubicada en el sector norte de la ciudad, antes parroquia Lican hoy parroquia Lizarzaburu, entre el barrio Santa Ana del Norte y las Urbanizaciones Urdesa del Norte y Tierras del Norte, antes área de influencia inmediata ahora zona de planeamiento Z20, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo; en base al informe técnico emitido mediante memorando No. 2018-001-DPTGEC, suscrito por el Arquitecto Ismael Soria, Líder del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, aprobado por el Mgs. Diego Villacís, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial; e informe jurídico según el memorando No. GADMR-PRO-PA-2018-00030-M emitido por la Abg. Teresa Sandoval, Abogada de Procuraduría, aprobado por la Abogada Paola Castañeda, Procuradora Síndica;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-GOP-2019-0548-M de 23 de abril del 2019, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, se emite el aval del presupuesto y cronograma de obras de la urbanización San Pedro de Riobamba e indica principalmente lo siguiente: “(...) me permito informar que se han revisado las observaciones realizadas en el 12 de noviembre del 2018, mediante Memorando GADMR-GOP-2018-1970-M, encontrando que en la documentación adjunta al trámite, se encuentran solventadas, tanto la actualización de los estudios realizados para las obras de infraestructura sanitaria (agua potable y alcantarillado), la misma que se encuentra realizada con fecha 01 de abril de 2019, es decir se encuentra vigente a la fecha, así como la elaboración del presupuesto para la ejecución del área verde y comunal de la urbanización, encontrándose que para la ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización San Pedro de Riobamba, obras que son responsabilidad de ejecución por parte del Urbanizador, (...) Son dos millones treinta y nueve mil setecientos noventa y tres 76/100 dólares, inversión que se encuentra reflejada en la foja Nro. 142 del trámite. Así mismo, se ha revisado el cronograma valorado de trabajos propuesto para la ejecución de estas obras, estableciendo un plazo de 24 meses (720 días), lo que se encuentra acorde a la realidad. Por lo anteriormente descrito, me permito emitir el correspondiente AVAL, tanto al presupuesto referencial, como al cronograma de trabajos propuestos para la ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización San Pedro de Riobamba, señalando que, previo a la ejecución de las mismas, se deberá solicitar a esta gestión, la designación de un profesional afín para que actúe en calidad de fiscalizador de las mismas, y de esta manera garantizar la adecuada ejecución de estas obras”;

Que, a través de memorando No. GADMR-GPOT-ACS-2019-0305, de 26 de abril del 2019, suscrito por el Arquitecto Juan Pablo Vinuesa, Líder de Equipo de Subproceso de Avalúos y Catastros avala y aprueba el informe técnico emitido a través de memorando No. GADMR-GPOT-ACS-2019-0304-M de 26 de abril de 2019 por el Ingeniero Rafael Sánchez, Especialista de Ordenamiento Territorial, en cuyo texto expresa: “(...) Una vez realizada la valoración catastral provisional para obtener el avalúo de los posibles predios que se dejarán en garantía. Los lotes que se sugiere que quedarán para cubrir la garantía serán los siguientes:

MANZANAS	LOTES	AREA DE LOTES	TOTAL AVALÚO
A	Lotes 1 al 22	6294,2	532007,13



B	Lotes 23 al 44	6144,38	535707,33
C	Lotes 45al 52	2153,2	183039,2
D	Lotes 53 al 67	4366,11	300309,32
E	Lotes 68 al 76	2429,64	212259,8
F	Lotes 77al 86	2597,6	220268,13
TOTAL	86	23985,13	2063590,91

El valor total de los lotes que se sugiere que se dejarán en garantía asciende a **dos millones sesenta y tres mil quinientos noventa 91/100 dólares, 2063590,91 USD**, que cubre de sobra el presupuesto referencia de las obras de infraestructura de la Urbanización, 2.039.793,76 USD”;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-PRO_PA-2019-00154-M, de 29 de abril del 2019, suscrito por el Abogado Cristian Orozco, Servidor Público 2 emite informe jurídico en el que indica lo siguiente: “En tal virtud, una vez que se han aprobado tanto el anteproyecto y proyecto definitivo de la Urbanización “San Pedro de Riobamba” ubicada en el sector norte de la ciudad, antes parroquia Licán hoy parroquia Lizarzaburu, entre el barrio Santa Ana del Norte y las Urbanizaciones Urdesa del Norte y Tierras del Norte, antes área de influencia inmediata ahora zona de planeamiento Z20, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, además de existir informe técnico favorable de la Dirección de Obras Públicas respecto al presupuesto de las obras de infraestructura y cronograma de las mismas y del Subproceso de Avalúos de la propuesta de garantía hipotecaria propuesta por los urbanizadores, al amparo de la competencia exclusiva prevista en el artículo 264 número 2 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, artículos 424 y 470 del Código ibídem; en concordancia con lo preceptuado en el artículo 4 número 16 y artículo 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; así como Disposición General Primera de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, la Comisión de Ordenamiento Territorial Urbanismo y Vivienda está facultada para conocer el trámite de aprobación de la Ordenanza de la Urbanización denominada “**SAN PEDRO DE RIOBAMBA**”, emitiendo el respectivo dictamen e ilustrando la decisión del Concejo Municipal, a efectos de que éste órgano colegiado en Pleno proceda a la discusión y aprobación de la Ordenanza, facultad normativa consagrada en el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en concordancia con el artículo 10 de la Ordenanza 013 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la ciudad de Riobamba. Por lo que, una vez aprobada la Ordenanza de urbanización por parte del Concejo Municipal, el expediente se remitirá a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para el respectivo sellaje de planos, luego de lo cual, el mismo será remitido a Procuraduría Institucional para la elaboración de la minuta de constitución de hipoteca correspondiente”, informe avalado por la Abogada Paola Castañeda, Procuradora Síndica;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-CC-2019-0654-M, de fecha 02 de mayo del 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, emite el Dictamen Nro. 2019-032-C.O.T.U.V, suscrito por el Ing. Marcelo Carrasco; Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, que en su texto expresa; “Acoger los informes técnicos según Memorando Nro. GADMR-GOP-2019- 0548-M, suscrito por el Ing. Edgar Medina. Director General de Gestión de Obras Públicas; Memorando Nro. GADMR –GPOT-ACS-2019-0304-



M, suscrito por el Ing. Rafael Sánchez, especialista de Ordenamiento Territorial; así como también el informe jurídico según el Memorando Nro. GADMR-AJ-2019-1002-M, emitido por el Abg. Cristian Orozco, Servidor Público 2, revisado y aprobado debidamente por la Abg. Paola Castañeda; Procuradora Síndica; concluyendo que los informes como motivantes de la viabilidad del trámite en mención son de responsabilidad de quienes los generan, entendiéndose que tanto técnica como jurídicamente se encuentran en la estricta observancia del marco normativo vigente, mismos que han sido presentados con criterio favorable, y amparados en la base legal constante en el informe jurídico, se remite el expediente completo y la PROPUESTA DE ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “SAN PEDRO DE RIOBAMBA” a usted Señor Alcalde para que por su digno intermedio se ponga en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución pertinente”.

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 Concejo Municipal 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 vías y espacios públicos a favor de la ciudadanía, como es el caso de la Urbanización “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, a desarrollarse en el predio de propiedad de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, representada por el señor Mario Eduardo Reinoso Vásquez, cumple con los presupuestos técnico y jurídico previsto en el Ordenamiento Jurídico local y nacional, siendo por tanto pertinente y adecuada su aprobación;

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, UBICADA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, ANTES PARROQUIA LICAN HOY PARROQUIA LIZARZABURU, ENTRE EL BARRIO SANTA ANA DEL NORTE Y LAS URBANIZACIONES URDESA DEL NORTE Y TIERRAS DEL NORTE, ANTES ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA AHORA ZONA DE PLANEAMIENTO Z20, DE ESTA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Facúltese a la Cooperativa de Vivienda “San Pedro de Riobamba” propietaria de la urbanización “San Pedro de Riobamba” para que urbanice el inmueble ubicado en el sector



norte de la ciudad, antes parroquia Licán hoy parroquia Lizarzaburu, entre el barrio Santa Ana del Norte y las Urbanizaciones Urdesa del Norte y Tierras del Norte, antes área de influencia inmediata ahora zona de planeamiento Z20, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo.

Artículo 2.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de 14 hectáreas (140.000 metros cuadrados) y está conformada por 304 lotes.

El predio se encuentra ubicado en la Avenida Antonio José de Sucre (Lote 5) Vía a Guano, limitado por los siguientes linderos y dimensiones:

UBICACIÓN	LINDEROS
NORTE	Luis Coloma en parte y terrenos de la Cooperativa El Ensueño
SUR	Estanislao Guaraca y Patricio Darquea
ESTE	Camino Público que separa terrenos de varios propietarios
OESTE	Camino Público que separa terrenos de Rogelio Torres

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública celebrada el 14 de marzo de 1984, ante el Doctor José Villagómez, Notario del cantón Riobamba e inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de abril de 1984 de acuerdo al certificado de gravamen N° 40993 de 20 de octubre del 2017, suscrito por el Doctor Javier Cevallos, Registrador de la Propiedad; predio que no reconoce ningún gravamen ni se halla prohibido de enajenar.

Artículo 3.- La Urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por la Dirección General de Gestión de Ordenamiento Territorial, Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Riobamba (EP-EMAPAR), Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (E.E.R.S.A), Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), quienes exigirán que los diseños definitivos guarden estricta relación con las ordenanzas municipales vigentes y demás normas técnicas que rigen dentro del ámbito de la construcción.

Todos los planos que tienen la clave 0601030010620001420000000000 (sin embargo, al haberse incorporado el bien inmueble en el área urbana del cantón Riobamba con la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, la clave actual es: 060101004016013001, de acuerdo a la Ficha Predial urbana NO. 67590) se protocolizarán junto con esta Ordenanza en una de las Notarías Públicas del Cantón Riobamba.

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

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



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

Área verde, recreacional comunal:

Bien Municipal de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:

Linderos y superficies:

Área Verde

Superficie: 8601.58 m², que corresponden al 10 % del área útil.

(UBICACIÓN Y LINDEROS):

ÁREA VERDE 1

Norte: 48.44 m Lotes 234, 236 de la manzana G

Sur: 99.68 m Calle Transversal 4

Este: 123.00 m Calle F

Oeste: 70.26 m Calle San Pedro

Área: 6355.12 metros cuadrados

CUADRO DE COORDENADAS		
AREA VERDE 1		
Datos tomados con GPS Datun WGS84		
Zona 17 Latitud SUR		
1	757584,066	9819730,645
2	757624,2463	9819757,245
3	757633,8212	9819742,241
4	757652,9329	9819712,528
5	757679,6646	9819670,941
6	757692,4076	9819654,286
7	757592,9148	9819660,337

ÁREA VERDE 2

Norte: 26.55 m Calle Transversal 1

Sur: 26.55 m Calle Transversal 2

Este: 84.41 m Calle C

Oeste: 84.85 m Calle B

Área: 2246.46 metros cuadrados



CUADRO DE COORDENADAS		
AREA VERDE 2		
Datos tomados con GPS Datun WGS84		
Zona 17 Latitud SUR		
1	757275,67	9819796,50
2	757298,10	9819810,54
3	757344,07	9819739,79
4	757321,89	9819725,38

ESTUDIO DE ÁREAS

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)	%	ÁREA ÚTIL
ÁREA ÚTIL	86015.65	61.43975	10 %
ÁREA DE VÍAS	33462.33	23.90166	
ÁREA DE ACERAS	11920.44	8.51460	
ÁREA VERDE	8601.58	6.14399	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	140000.00	100,00	

De igual manera, los urbanizadores transfieren en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón de Riobamba por concepto de vías la superficie de 33462.33 m2, de acuerdo a los planos aprobados.

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

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A.(E.E.R.S.A); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba (GADM de Riobamba), actualizado a la fecha (revisado por la Dirección General de Gestión de Obras Públicas conforme se desprende del informe emitido mediante memorando No. GADMR-GOP-2019-0548-M de 23 de abril del 2019, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas) se desglosa de la siguiente manera:

PRESUPUESTO DE OBRAS										
URBANIZACIÓN SAN PEDRO DE RIOBAMBA										
Propietario:		Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba								
Presidente:		Mario Eduardo Reinoso Vásquez								
Elaboración:		Arq. MSc. Juan Carlos Ulloa Riera								
Cód.	Concepto	Lado 1	Lado 2	Altura	Cantidad.	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Costo Total	
									Parcial	Capítulos
	Obras Civiles									840.139,35



1	Bordillos			7.055,00		7.055,00	15,96	112.597,80	
2	Aceras			10.509,44	m2	10.509,44	6,50	68.311,36	
3	Calzada Adoquín Vehicular			41.305,15	m2	41.305,15	15,96	659.230,19	
	Redes Alcantarillado Y Agua Potable								489.516,15
4	Red de agua potable			1,00	glb	1,00	7.088,59	7.088,59	
5	Red alcantarillado combinado			1,00	glb	1,00	482.427,56	482.427,56	
	Red Eléctrica								341.256,27
6	Redes eléctricas y electrónicas			1,00	glb	1,00	341.256,27	341.256,27	
	Redes Telefónicas								179.474,61
7	Redes Telefónicas			1,00	glb	1,00	179.474,61	179.474,61	
	Área De Reuniones Y Área Verde								189.407,38
8	Área de reuniones y áreas verdes			1,00	glb	1,00	189.407,38	189.407,38	
TOTALES									2.039.793,76

SON: DOS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES CON 76/100 DOLARES

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

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

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

CAPÍTULO III DEL CONTROL

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

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

Artículo 9.- Los Urbanizadores se obligan a ejecutar a su costo todas las obras de acuerdo a los estudios, especificaciones técnicas y planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba y las diferentes Empresas proveedoras de servicios.



Las obras a que se obligan los Urbanizadores a ejecutar podrán realizarse en etapas previa a la aprobación de cronograma de ejecución de la obra por parte de la Dirección General de Gestión de Obras Públicas; las mismas serán dirigidas técnicamente y bajo la responsabilidad de un profesional especializado en cada rama del proyecto y la supervisión del Coordinador General del Proyecto.

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

Artículo 10.- Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán y entregarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, de acuerdo al cronograma de trabajo presentado y aprobado por la Dirección General de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 24 meses, contados a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

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

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

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



b) ENTREGA - RECEPCION DEFINITIVA.- El Urbanizador con las actas de recepción provisional y una vez transcurridos 180 días, solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba por medio de la Dirección de Gestión de Obras Públicas la recepción definitiva de las obras de urbanización, adjuntando las actas de entregas recepciones definitivas emitidas por cada empresa pública (Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones) responsables de la supervisión y fiscalización de las mismas.

CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS

Artículo 16.- El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta Ordenanza entregará en el plazo de sesenta (60) días a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la propiedad, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba una garantía que cubrirá el 100% del valor de las obras a ejecutar de acuerdo al presupuesto referencial aprobado y actualizado a la fecha de inicio de las obras. Esta garantía consistirá en: Primera hipoteca de los lotes 1 al 22 de la manzana A, 23 al 44 de la manzana B, lotes del 45 al 52 de la manzana C, lotes del 53 al 67 de la manzana D, lotes del 68 al 76 de la manzana E y los lotes del 77 al 86 de la manzana F, en total 86 lotes, a través de escritura pública de hipoteca, cuya minuta será elaborada por Procuraduría Institucional del GADM Riobamba.

Artículo 17.- Una vez realizada la entrega recepción provisional y por el tiempo que media hasta la entrega recepción definitiva el Urbanizador deberá entregar una garantía por un valor equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) del valor de las obras que correspondan a las obras civiles, esta servirá para garantizar la buena calidad de las mismas y de los materiales. Esta garantía consistirá en: Primera hipoteca de bienes raíces; garantía bancaria incondicional, irrevocable y de cobro inmediato; póliza de seguro, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato; depósito en moneda nacional, en efectivo o en cheque certificado; o, papeles fiduciarios, prendas de carácter industrial.

CAPÍTULO VI DE LAS MULTAS

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

Si las obras de urbanización no se ejecutaren, y/o terminaren con la suscripción de las Actas de Entrega Recepción Provisional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, después de concluido el plazo estipulado en esta Ordenanza con sus respectivas ampliaciones debidamente autorizadas; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba podrá realizar estas obras a cuenta del urbanizador para lo cual hará efectivas las garantías correspondientes por el valor de las obras no ejecutadas, y un recargo del 20% por los valores que correspondan, que será recuperado por vía coactiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del COOTAD.



CAPITULO VII DE LAS SANCIONES

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

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

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

Artículo 21.- Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba ordenará la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que autorice la Dirección General de Gestión de Obras Públicas Municipal y las empresas públicas correspondientes.

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

CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN

Artículo 23.- Para que el Urbanizador pueda celebrar escrituras individuales requerirá expresa autorización del Concejo Municipal, previos los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional, adjuntando las actas de entrega recepción provisional de las obras incluidas las respectivas de Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable, Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones, a las que se obligan en esta Ordenanza. Las actas no deberán tener observaciones. Quedando vigente la garantía contemplada en el artículo 16 de esta Ordenanza hasta que los lotes de la Urbanización se acometan al colector Abras Bajo.

CAPÍTULO IX DEL DOMICILIO TRIBUTARIO, NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES

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



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

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

Artículo 26.- Todos los documentos estarán debidamente aprobados y certificados de acuerdo al caso por las respectivas empresas y direcciones, y con respectivos respaldos digitales en formato no modificable. Esta información será elevada a la página WEB institucional por la Dirección General de Gestión de Tecnologías de la Información junto con la Ordenanza aprobada debidamente notariada y protocolizada, en un plazo de 60 días contados a partir de su vigencia.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

TERCERA: El Urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección General de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba cualquier cambio de domicilio de su representante legal, del coordinador general del Proyecto, y miembros del equipo técnico que ejecuten las obras de urbanización. En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión de los trabajos y este tiempo será imputable al cronograma de avance de obra.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba a los catorce días del mes de mayo de dos mil diecinueve.



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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA: Que, LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, UBICADA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, ANTES PARROQUIA LICAN HOY PARROQUIA LIZARZABURU, ENTRE EL BARRIO SANTA ANA DEL NORTE Y LAS URBANIZACIONES URDESA DEL NORTE Y TIERRAS DEL NORTE, ANTES ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA AHORA ZONA DE PLANEAMIENTO Z20, DE ESTA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 06 y 14 de mayo de 2019.- LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, UBICADA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, ANTES PARROQUIA LICAN HOY PARROQUIA LIZARZABURU, ENTRE EL BARRIO SANTA ANA DEL NORTE Y LAS URBANIZACIONES URDESA DEL NORTE Y TIERRAS DEL NORTE, ANTES ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA AHORA ZONA DE PLANEAMIENTO Z20, DE ESTA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 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, 22 de mayo del 2019.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, UBICADA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, ANTES PARROQUIA LICAN HOY PARROQUIA LIZARZABURU, ENTRE EL BARRIO SANTA ANA DEL NORTE Y LAS URBANIZACIONES URDESA DEL NORTE Y TIERRAS DEL NORTE, ANTES ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA AHORA ZONA DE PLANEAMIENTO Z20, DE ESTA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO,** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-
EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-

Riobamba, 22 de mayo de 2019.

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

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General de Concejo Municipal 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

CO/tpc.