



ORDENANZA No. 0020-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

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 de la Constitución de la República dispone que 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, determina: “Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) 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, la letra a) del artículo 57 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: “Atribuciones del concejo municipal.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente hasta el 22 de enero de 2014, indica.- “Porcentaje del área verde fraccionada.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.”;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente hasta el 22 de enero de 2014, indica.- “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 3 del Código Orgánico Administrativo dice: “Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo indica: “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. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho.”;

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo determina: “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;

Que, el artículo 21 del Código Orgánico Administrativo dice: “Principio de ética y probidad. Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular.”;

Que, el artículo 4 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo establece.-Glosario. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: número 16. “Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

Que, el artículo 24 de la Ordenanza N° 002-99 para el Control y Aprobación de Planos. (Vigente al inicio del procedimiento) determina el contenido del proyecto urbanístico en el que indica: “La propuesta Urbanística de acuerdo a la línea de fábrica concedida por la Dirección de Planificación, así como también a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad, replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes (...)”;

Que, el artículo 26 Ordenanza N° 002-99 para el Control y Aprobación de Planos. (Vigente al inicio del procedimiento) establece: “La Dirección de Planificación presentará el proyecto de urbanización a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Vivienda para su conocimiento e informe al Ilustre Concejo Cantonal”;

Que, el artículo 5 de la Ordenanza N° 13-1998 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la ciudad de Riobamba. (Vigente al inicio del procedimiento) en lo que respecta a las obras de urbanización corresponden a diseño y construcción.-número 12 determina: “Los diseños de urbanización tendrán vigencia de 2 años a partir de su aprobación, transcurrido este período deberán actualizarse en las respectivas dependencias municipales”;

Que, el artículo 10 número 1 de la Ordenanza de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social determina: preceptúa: Se prohíbe todo tipo de fraccionamiento del suelo (área de influencia urbana) salvo aquellos que hayan sido legalizados por el Concejo y mediante la expedición de una Ordenanza;

Que, la Disposición General Primera de la Ordenanza N° 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba indica: “Todos los trámites de habilitación de suelo y

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



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 Oficio N° 204.2013.SECSEC.O.T, de 26 de julio de 2013, suscrito por el Doctor José Luis Aldáz, Ingenieros Marco Portalanza, Érica Salazar y Licenciada Cecilia Paguay en sus calidades de Presidente, Miembros y Secretaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda en cuya parte pertinente indica: “Analizada la documentación, la Comisión resuelve acoger favorablemente los informes presentados y aprobar el trámite referente al Anteproyecto de Urbanización Juanita Mera de Guerrero, representada por los señores Holger Marcelo Chávez Montes, Rosario Elizabeth Jara Ulle, Fernando Alonso Moreano Orozco.”;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-CC-2019-1370-M, de 25 de septiembre de 2019, de la Comisión de Ordenamiento Territorial Urbanismo y Vivienda, suscrito por el Ing. Marco Portalanza, Concejal del cantón y Presidente de la misma, **DICTAMINÓ**: “Acoger el **informe técnico** según Memorando Nro. 76-DPTGEC-2019 suscrito por el Arq. Cristian LLangarí, Servidor Municipal 4, revisado y aprobado por la Dirección de Ordenamiento Territorial; así como también el **informe jurídico** según el Memorando Nro. GADMR-PRO-PA-2019-00350-M emitido por la Abg. María José Jara, Servidor Público 1, 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 “JUANITA MERA DE GUERRERO” DE PROPIEDAD DE LA ORGANIZACIÓN “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL”, UBICADO EN LAS CALLES CÓNDROR MIRADOR Y ARAWACOS, ANTES PARROQUIA LICÁN HOY LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA HOY ZONA DE PLANEAMIENTO Z20, a usted señor Alcalde para que por su digno intermedio se ponga en conocimiento del Concejo Municipal, para su análisis y resolución pertinente”.

Que, mediante Resolución de Concejo No. GADMR-GSGC-2019-0206-R, de 08 de octubre de 2019, el Concejo Municipal de Riobamba en sesión Ordinaria de 02 de octubre de 2019, aprobó el Proyecto Definitivo de la Urbanización Juanita Mera de Guerrero, de propiedad de la Organización “Frente Viviendístico Municipal”.

Que, al contar el Frente Viviendístico Municipal con la aprobación de Anteproyecto y Proyecto Definitivo, aprobado mediante Oficio N° 204.2013.SECSEC.O.T, de 26 de julio de 2013 y Resolución de Concejo Nro. GADMR-GSGC-2019-0206-R, de 08 de octubre de 2019, el proyecto se encuentra vigente en apego a lo que determina el artículo 5 número 12 de la Ordenanza de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social, Popular en la ciudad de Riobamba, con los antecedentes expuestos al cumplir con lo establecido en el artículo 470 del COOTAD, así como al contar con el informe técnico suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, mediante memorando N° GADMR-GOP-2019-1097-M de 29 de julio de 2019, como con el informe emitido mediante memorando N° GADMR-PRO_PA-2019-0284-M de 21 de agosto de 2019 suscrito por el Ingeniero Rafael Sánchez, Líder de Equipo Subproceso de Avalúos y Catastros a través del cual se da a conocer los lotes de terreno resultantes que van a ser hipotecados hasta que el Urbanizador concluya con las obras de infraestructura en cumplimiento con lo preceptuado en 593 2966000 - Ext: 1057



el artículo 9 de la Ordenanza Tipo de Urbanizaciones N° 016-2013, en tal sentido es procedente se continúe con la discusión de la Ordenanza de Urbanización Juanita Mera de Guerrero;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así, la Disposición General Primera de la Ordenanza N° 013-2017 que contiene el Código Urbano

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “JUANITA MERA DE GUERRERO” DE PROPIEDAD DE LA ORGANIZACIÓN “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL”, UBICADO EN LAS CALLES CÓNDOR MIRADOR Y ARAWACOS, ANTES PARROQUIA LICÁN HOY LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, HOY ZONA DE PLANEAMIENTO Z20.

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Facúltese al “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL” a través de sus representantes para que urbanice el inmueble de propiedad de la organización “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL” ubicado en las calles Cóndor Mirador y Arawacos, antes Parroquia Licán hoy Lizarzaburu, cantón Riobamba, área de influencia inmediata hoy zona de planeamiento Z20.

Artículo 2.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de Diecisiete mil novecientos cincuenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados (17.951,86m²), ubicado en la ciudad de Riobamba, limitado por los siguientes linderos y dimensiones:

| UBICACIÓN | DIMENSIONES | LINDEROS |
|-----------|-------------|---|
| NORTE | 167.77 m | Camino Vecinal |
| SUR | 94.50m | Antes Camino Público hoy calle Cóndor Mirador |
| ESTE | 134.32m | Acequia de Agua |
| OESTE | 157.37m | Antes Camino Público hoy calle Arawacos) |

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública celebrada el 13 de julio de 2002 ante el Abogado Marcelo Aulla, Notario Cuarto del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2003, conforme se desprende de la ficha registral 10846, certificado 21549, ref: 626195 de 3 de junio de 2019 suscrito por el Doctor Javier Cevallos, Registrador de la Propiedad; predio que no reconoce ningún gravamen ni se halla prohibido de enajenar y que por las ventas realizadas los propietarios actuales son los siguientes: Girón Sanaguano Segundo Enrique, Baño Paula Milton Manuel, Arias Herrera Wilson Gerardo, Cáceres Ayala Julia Edelmira, Jara Calvache Wilson Guillermo, Cáceres Quisiguiña Carmen, Espinoza Alvino Jorge Arturo, Moreano Orozco Fernando Alonso, Ayala Espinoza José Miguel, Ramos Polo Álvaro Javier, Dumancela Escobar Guido Augusto, Carrera Espinoza Gladys Julieta, Nolivos Luna María Antonieta, Nolivos Luna María Antonieta, Castillo Gálvez María Elena, Jara Ulle Rosario Elizabeth, Castillo Gálvez Nancy del Rocío, Yerovi Herrera Jorge Wandenber, Logroño Satán Catalina Verónica, Aguilar Molina Cristian Silvano, Robalino Chiriboga Julio Hernán, Terán



Obando Luis Cristóbal, Montero Guarco Edgar Rodrigo, Haro Dávila Inés Yolanda, Mancheno Granizo Martha Alicia, Arias Zapata Miguel Benigno, Jara Ramírez Themis Eduardo, Jara Ramírez Marcia Jacqueline, Criollo Barahona Eduardo Guillermo, Zambrano Mera María Eugenia, Girón Peñaherrera Luis Fernando, Rosero Paz Dolores Ximena, Robalino Larrea Hernán Patricio, Girón Peñaherrera Jhoselyn Lourdes, Orozco Naranjo Carmita Esperanza, Sandra Geoconda Montenegro Villagrán.

La Urbanización queda conformada por 3 manzanas en 35 lotes, cuya singularización se detalla a continuación:

MANZANA A

Lote N° 1

Norte: Pasaje 1, con 13,20 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 13,20 mts.
Este: Lote 08 con 28,00 mts.
Oeste: Lote No. 2, con 28,00 mts.
Área: 369,60 mts²

Lote N° 2

Norte: Pasaje 1, con 13,20 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 13,20 mts.
Este: Lote 01 con 28,00 mts.
Oeste: Lote No. 03, con 28,00 mts.
Área: 369,60 mts²

Lote N° 3

Norte: Pasaje 1, con 13,20 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 13,20 mts.
Este: Lote 02 con 28,00 mts.
Oeste: Lote No. 04, con 28,00 mts.
Área: 369,60 mts²

Lote N° 4

Norte: Pasaje 1, con 13,20 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 13,20 mts.
Este: Lote 03 con 28,00 mts.
Oeste: Lote No. 5, con 28,00 mts.
Área: 369,60 mts²

Lote N° 5

Norte: Pasaje 1, con 13,20 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 13,20 mts.
Este: Lote 04 con 28,00 mts.
Oeste: Lote No. 06 y 07, con 28,00 mts.
Área: 369,60 mts²

Lote N° 6

Norte: Lote 07, con 26,92 mts.

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



Sur: Calle Cóndor Mirador con 20,64 mts.
Este: Lote 05 con 15,50 mts.
Oeste: Calle Arawacos, con 16,72 mts.
Área: 368,64 mts²

Lote N° 7

Norte: Pasaje 1, con 31.99 mts.
Sur: Lote 06, con 26.92 mts.
Este: Lote 05 con 12.50 mts.
Oeste: Calle Arawacos, 13,49 mts.
Área: 368,18 mts²

Lote N° 8

Norte: Pasaje 1, con 12.88 mts.
Sur: Calle Cóndor Mirador con 11.65 mts.
Este: Acequia de agua con 28,03 mts.
Oeste: Lote No. 21, con 28,00 mts.
Área: 343.31 mts²

MANZANA B

Lote N° 1

Norte: Lote 19 y 18, con 14.03 mts.
Sur: Pasaje 1 con 12.80 mts.
Este: Acequia de agua con 28.03 mts.
Oeste: Lote No. 2, con 28,00 mts.
Área: 375.64 mts²

Lote N° 2

Norte: Lote 17 y 18, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 01 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 03, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 3

Norte: Lote 16 y 17, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 02 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 04, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 4

Norte: Lote 15 y 16, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 03 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 05, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²



Lote N° 5

Norte: Lote 14 y 15, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 04 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 06, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 6

Norte: Lote 13 y 14, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 05 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 07, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 7

Norte: Lote 12 y 13, con 13.40 mts.
Sur: Pasaje 1 con 13.40 mts.
Este: Lote 06 con 28.00 mts.
Oeste: Lote No. 08 y 09, con 28,00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 8

Norte: Lote 09, con 28.39 mts.
Sur: Pasaje 1 con 22.15 mts.
Este: Lote 07 con 15.40 mts.
Oeste: Calle Arawacos con 16.62 mts.
Área: 389.14 mts²

Lote N° 9

Norte: Lote 10 y 11, con 33.49 mts.
Sur: Lote 08 con 28.39 mts.
Este: Lote 07 con 12.60 mts.
Oeste: Calle Arawacos con 13.59 mts.
Área: 389.85 mts²

Lote N° 10

Norte: Lote 11, con 27.58 mts.
Sur: Lote 09 con 21.32 mts.
Este: Lote 12 con 15.45 mts.
Oeste: Calle Arawacos con 16.67 mts.
Área: 377.76 mts²

Lote N° 11

Norte: Pasaje 2, con 32.66 mts.
Sur: Lote 10 con 27.58 mts.
Este: Lote 12 con 12.55 mts.
Oeste: Calle Arawacos con 13.54 mts.
Área: 378.03 mts²



Lote N° 12

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 07 y 09 con 13.40 mts.
Este: Lote 13 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 10 y 11 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 13

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 06 y 07 con 13.40 mts.
Este: Lote 14 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 12 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 14

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 05 y 06 con 13.40 mts.
Este: Lote 15 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 13 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 15

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 04 y 05 con 13.40 mts.
Este: Lote 16 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 14 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 16

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 04 y 03 con 13.40 mts.
Este: Lote 17 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 15 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 17

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 03 y 02 con 13.40 mts.
Este: Lote 18 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 16 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²

Lote N° 18

Norte: Pasaje 2, con 13.40 mts.
Sur: Lote 02 y 01 con 13.40 mts.
Este: Lote 19 con 28.00 mts.
Oeste: Lote 17 con 28.00 mts.
Área: 375.20 mts²



Lote N° 19

Norte: Pasaje 2 y Área verde, con 14.03 mts.
Sur: Lote 01 con 12.80 mts.
Este: Acequia de agua con 28.03 mts.
Oeste: Lote 18 con 28.00 mts.
Área: 375.64 mts²

MANZANA C

Lote N° 1

Norte: Lote 02, con 26.28 mts.
Sur: Pasaje 2 con 19.66 mts.
Este: Lote 03 con 16.35 mts.
Oeste: Calle Arawacos, con 17.64 mts.
Área: 375,60 mts²

Lote N° 2

Norte: Camino vecinal, con 31.72 mts.
Sur: Lote 01 con 26.28 mts.
Este: Lote 03 con 12.59 mts.
Oeste: Calle Arawacos, con 14.45 mts.
Área: 375,68 mts²

Lote N° 3

Norte: Camino vecinal, con 12.34 mts.
Sur: Pasaje 2 con 12.33 mts.
Este: Lote 04 con 28,63 mts.
Oeste: Lote No. 01 y 02, con 28.94 mts.
Área: 354.94 mts²

Lote N° 4

Norte: Camino vecinal, con 12.47 mts.
Sur: Pasaje 2 con 12.47 mts.
Este: Lote No. 05 con 28,31 mts.
Oeste: Lote No. 03, con 28,63 mts.
Área: 354.97 mts²

Lote N° 5

Norte: Camino vecinal, con 12.62 mts.
Sur: Pasaje 2 con 12.61 mts.
Este: Lote 06 con 27.99 mts.
Oeste: Lote No. 4, con 28.31 mts.
Área: 354.96 mts²

Lote N° 6

Norte: Camino vecinal, con 12.76 mts.
Sur: Pasaje 2 con 12.76 mts.
Este: Lote 07 con 27.66 mts.
Oeste: Calle 05, con 27.99 mts.
Área: 354.95 mts²



Lote N° 7

Norte: Camino vecinal, con 12.91 mts.
Sur: Pasaje 2, con 12.91 mts.
Este: Lote 08 con 27.33 mts.
Oeste: Lote 06 con 27.66 mts.
Área: 354.96 mts²

Lote N° 8

Norte: Camino vecinal, con 13.07 mts.
Sur: Pasaje 2 con 13.07 mts.
Este: Área verde 1 27.00 mts.
Oeste: Lote No. 07, con 27.33 mts.
Área: 354.96 mts²

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 de Gestión de Ordenamiento Territorial, Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) o las empresas o instituciones que se encarguen de estos servicios, quienes exigirán que los diseños definitivos guarden estricta relación con las ordenanzas municipales vigentes y demás normas técnicas que rigen dentro del ámbito de la construcción.

Todos los planos que tienen la clave N° 060155001002002042000000000, se protocolizarán 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 de las siguientes superficies:

Área verde, recreacional comunal: Bien Municipal de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:

Linderos y superficies:

Área Verde

Área Verde 1:

| | | |
|--------|-----------------|-------------|
| Norte: | Camino vecinal | con 50.32 m |
| Sur: | Pasaje 2 | con 38.86 m |
| | Lote 19, Mz B | con 9.88 m |
| Este: | Acequia de agua | con 35.75 m |
| Oeste: | Lote 08, Mz C | con 27.00 m |
| | Pasaje 2 | con 10.00 m |

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec
www.gadmriobamba.gob.ec



Área: 1389,75 m².

Área Verde 2:

Norte: Lote 01, Mz B con 8.32 m
Sur: Lote 08, Mz A con 7.88 m
Este: Acequia de agua con 10.01 m
Oeste: Pasaje 1 con 10.00 m

Área: 55,33 m².

Área verde 1 + Área Verde 2 = TOTAL 1445.08M²

Área de vías: Bien Municipal de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:

Afectación 1: 880.32m²

Norte: Camino Vecinal 167.77m²
Sur: Urb. Juanita Mera 158.21m²
Este: Urb. Juanita Mera 144.1m²
Oeste: Camino Público 157.17m²

Afectación 2: 228.67m²

Norte: Urb, Juanita Mera 95.35m²
Sur: Camino Público 94.50m²
Este: Acequia de Agua 4.48m²
Oeste: Camino Público 0.20m²

Pasaje 1: 1349.18m²

Norte: Lotes Mz. B 107.04m²
Sur: Lotes Mz. A 102.99m²
Este: Área Verde 2, 10.10m²
Oeste: Calle Arawacos 10.79m²

Pasaje 2: 1078.73m²

Norte: Lotes Mz. C 134.67m²
Sur: Lotes Mz. B 130.62m²
Este: Área Verde 2 10.00m²
Oeste: Calle Arawacos 10.79m²

CUADRO DE ÁREAS

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

| CUADRO DE ÁREAS | | | |
|-------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| DESCRIPCION | AREA (m ²) | PORCENTAJE (%) | OBSERVACIONES |
| ÁREA TOTAL DEL TERRENO | 17951,86 | 100 | en relación al área total del terreno |
| AREA DE AFECTACIÓN VIAL | 1108,99 | 6,18 | en relación al área total del terreno |
| AREA PARA EL PROYECTO | 16842,87 | 93,82 | en relación al área total del terreno |



| | | | |
|-------------------------|----------|-------|---|
| AREA PARA VIAS Y ACERAS | 2427,91 | 14,41 | en relación al área total del proyecto |
| AREA UTIL | 14414,96 | 85,59 | en relación al área total del proyecto |
| TOTAL ÁREA DE LOTES | 12972,88 | 90 | en relación al área total de la área útil |
| ÁREA VERDE | 1442,08 | 10 | en relación al área total de la área útil |
| COS PB | | 60 | |
| COS TOTAL | | 180 | |

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 Municipal; comunicará por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de urbanización y entregará al Tesorero Municipal las garantías que establece esta Ordenanza.

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba), según se desprende del memorando N° GADMR-GOP-2019-1097-M, de 29 de julio de 2019, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, es de \$ **255.681,13** desglosado de la siguiente manera:

| DESCRIPCIÓN | VALOR | OBSERVACIÓN |
|--|----------------------|-------------|
| Aceras y Bordillos de Hormigón Simple | \$ 29.164,74 | |
| Adoquinado Vehicular | \$ 27.389,55 | |
| Red de Alcantarillado | \$ 51.232,87 | |
| Red de Agua Potable | \$ 4.467,31 | |
| Red Eléctrica | \$ 85.342,43 | |
| Red Telefónica- Internet | \$ 29.694,23 | |
| Construcción de Área Verde (juegos infantiles) | \$ 28.300,00 | |
| TOTAL | \$ 255.681,13 | |

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 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.- El Urbanizador se obliga a ejecutar a su costo todas las obras de acuerdo a los estudios, especificaciones técnicas y planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba y las diferentes Empresas proveedoras de servicios.

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

CAPÍTULO IV PLAZOS Y ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD

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

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

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

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 de Riobamba a la Empresa Eléctrica Riobamba S. A. (E.E.R.S.A.), para futura capitalización.

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



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

a) ENTREGA - RECEPCIÓN PROVISIONAL.- Para la entrega recepción provisional de todas las obras comprometidas en esta Ordenanza, la Dirección 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 de Riobamba por medio del Departamento de Gestión de Obras Públicas la recepción definitiva de las obras de urbanización, adjuntando las actas de entregas recepciones definitivas emitidas por cada empresa pública (Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones) responsables de la supervisión y fiscalización de las mismas.

CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS

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 sanción de la presente Ordenanza** al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba una garantía que cubrirá el 100% del valor de las obras a ejecutar de acuerdo al presupuesto referencial aprobado y actualizado a la fecha de inicio de las obras, garantía que se mantendrá vigente hasta la entrega recepción provisional total de las mismas.

Esta garantía consistirá en: primera hipoteca de los lotes descritos a continuación:

| MANZANA | LOTES | AREAS TOTALES | TOTAL AVALÚO |
|--------------|--------------|------------------|------------------|
| C | Lotes 1 al 8 | 2881,02 | 256690,81 |
| TOTAL | 8 | 2881,02 | 256690,81 |

La cual se constituirá mediante escritura pública, previo a la elaboración de la minuta por parte de la Procuraduría Institucional, que se deberá protocolizar e inscribir con la presente ordenanza de manera conjunta.

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

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 de 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 de 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 Generales de Gestión de Obras Públicas, Gestión de 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 en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



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 y 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, en el mismo acto se autorizará al Señor Alcalde la suscripción de las escrituras de Levantamiento de Hipoteca; aceptando además la garantía presentada por el Urbanizador de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

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, corte de vías, área verde y comunal, diseño de juegos infantiles.
- e) Plano de diseño vertical de vías;
- f) Proyecto de la red telefónica. ; y,
- g) 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 de Gestión de Tecnología 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, a través de sus dependencias no podrá otorgar certificados de línea de fábrica, ni permiso alguno de construcción y/o compra venta, hasta tanto no se haya realizado la entrega recepción provisional de todas las obras de infraestructura sin observaciones, a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado y de las Empresas correspondientes; el Urbanizador podrá construir bodegas y campamentos provisionales.



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

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

NOTIFICACIÓN.- La Secretaría General del Concejo Municipal notificará con la presente Ordenanza al Administrador Organización Frente Viviendístico Municipal; y, a la Dirección General de Gestión de Obras Públicas.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba a los diecisiete días del mes de octubre 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 “JUANITA MERA DE GUERRERO” DE PROPIEDAD DE LA ORGANIZACIÓN “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL”, UBICADO EN LAS CALLES CÓNDOR MIRADOR Y ARAWACOS, ANTES PARROQUIA LICÁN HOY LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, HOY ZONA DE PLANEAMIENTO Z20,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 02 de octubre y 17 de octubre 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 “JUANITA MERA DE GUERRERO” DE PROPIEDAD DE LA ORGANIZACIÓN “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL”, UBICADO EN LAS CALLES CÓNDOR MIRADOR Y ARAWACOS, ANTES PARROQUIA LICÁN HOY LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, HOY ZONA DE PLANEAMIENTO Z20,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



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, 24 de octubre de 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 “JUANITA MERA DE GUERRERO” DE PROPIEDAD DE LA ORGANIZACIÓN “FRENTE VIVIENDÍSTICO MUNICIPAL”, UBICADO EN LAS CALLES CÓNDROR MIRADOR Y ARAWACOS, ANTES PARROQUIA LICÁN HOY LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA, HOY ZONA DE PLANEAMIENTO Z20**, 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, 24 de octubre de 2019

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.

ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General de Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Dr. 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

MJV/tpc