

LIBRO III ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN..... ¡ERROR!
 MARCADOR NO DEFINIDO.
TÍTULO I ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
 CAPÍTULO I ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
 DISPOSICIONES GENERALES ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
 SECCIÓN PRIMERA ¡Error! Marcador no definido.
Objeto, Sujeción Y Exención ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 87. Objeto.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 88. Ámbito de aplicación.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 89. Actos sujetos a la Licencia Urbanística.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 90. Actos no sujetos a Autorización Urbanística.- ¡Error! Marcador no definido.
 SECCIÓN SEGUNDA ¡Error! Marcador no definido.
Título y Alcance de las Licencias Urbanísticas ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 91. Título jurídico.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 92. Clases y Título jurídico de Licencias Urbanísticas.- ¡Error! Marcador no
definido.
 Artículo. 93. Alcance de las Licencias Urbanísticas.- ¡Error! Marcador no definido.
 SECCIÓN TERCERA ¡Error! Marcador no definido.
Clases de procedimientos para licencias urbanísticas ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 94. Tipos de procedimientos.- ¡Error! Marcador no definido.
 Parágrafo Primero ¡Error! Marcador no definido.
De las Actuaciones y Procedimiento Administrativo Simplificado ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 95. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.- ¡Error!
Marcador no definido.
 Artículo. 96. Trámite.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 97. Requisitos formales.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 98. Solemnidades para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística.- ¡Error!
Marcador no definido.
 Artículo. 99. Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística.-. ¡Error! Marcador
no definido.
 Parágrafo Segundo ¡Error! Marcador no definido.
De las actuaciones y procedimiento administrativo de revisión previa ¡Error! Marcador no
definido.
 Artículo. 100. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.-
 ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 101. Trámite.- ¡Error! Marcador no definido.
 SECCIÓN CUARTA ¡Error! Marcador no definido.
Vigencia de las Licencias Urbanísticas ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 102. Vigencia de las Licencias Urbanísticas.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 103. Prórroga o renovación.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 104. Transmisión.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 105. Modificación.- ¡Error! Marcador no definido.
 Artículo. 106. Caducidad.- ¡Error! Marcador no definido.



| | |
|---|--------------------------------------|
| Artículo. 107. Nulidad por razones de legitimidad.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Primero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Reglas Técnicas</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 108. Reglas Técnicas objeto de control.- | 84 |
| Artículo. 109. Reglas técnicas específicas.- | 85 |
| SECCIÓN QUINTA | 85 |
| <i>De los Profesionales Responsables en las Licencias Urbanísticas.</i> ¡Error! Marcador no definido. | |
| Artículo. 110. Planificación y construcción de Obras Licenciadas.- | 85 |
| Artículo. 111. Ámbito de competencia Profesional.- | 85 |
| Artículo. 112. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.- | 86 |
| Artículo. 113. Dirección técnica.- | 86 |
| Artículo. 114. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.- | 87 |
| Artículo. 115. Responsabilidad de las obras.- | 87 |
| Artículo. 116. Autorización para modificaciones a los proyectos.- | 87 |
| CAPÍTULO II | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN DEL SUELO | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| SECCIÓN PRIMERA | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Disposiciones Comunes</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 117. Habilitación del suelo.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 118. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Primero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>De las Garantías para la Habilitación del Suelo</i> | 33 |
| Artículo. 119. Garantía para la habilitación del suelo.- | 33 |
| Artículo. 120. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.- | 34 |
| Artículo. 121. Devolución y ejecución de garantías.- | 34 |
| <i>Parágrafo Segundo</i> | 35 |
| <i>De las Transferencias de Dominio</i> | 35 |
| Artículo. 122. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros.- | 35 |
| <i>Parágrafo Tercero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Autoridad Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo.</i> ¡Error! Marcador no definido. | |
| Artículo. 123. Autoridad Administrativa otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 124. El Informe Técnico Legal Favorable.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| SECCIÓN SEGUNDA | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Primero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Alcance y Tipos de Subdivisión</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 125. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo.- | 35 |
| Artículo. 126. Tipos de Proyectos de Subdivisión.- | 36 |
| <i>Parágrafo Segundo</i> | 37 |
| <i>Del Proyecto Técnico de Subdivisión</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 127. Contenido del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.- | 38 |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Parágrafo Tercero..... | 37 |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De</i> | |
| <i>Subdivisión.....</i> | <i>37</i> |
| Artículo. 128. Procedimientos generales.-..... | 37 |
| Artículo. 129. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión.- | |
| | 37 |
| SECCIÓN TERCERA | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo ..</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Primero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Alcance y Tipos de Reestructuración Parcelaria</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 130. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo.-..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Segundo.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 131. Contenido del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias.- | |
| | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Tercero.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de</i> | |
| <i>Reestructuración Parcelaria</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 132. Procedimientos generales.-..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 133. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de | |
| Reestructuración Parcelaria.-..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Cuarto.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>De la Integración Parcelaria</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 134. Procedimiento General.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| SECCIÓN CUARTA..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Licencia Urbanística de Urbanización.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Primero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Alcance y Tipos de Urbanización</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 135. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Urbanización.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Marcador no definido. | |
| Artículo. 136. Proyectos de Urbanización.-..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Segundo.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 137. Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Tercero.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De</i> | |
| <i>Urbanización.....</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 138. Procedimientos general.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 139. Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.- | |
| | ¡Error! Marcador no definido. |
| CAPÍTULO III | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN..... | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| SECCIÓN PRIMERA..... | ¡Error! Marcador no definido. |

Disposiciones Comunes.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 140. Obras sujetas a la Licencia Urbanística de Edificación.- ... **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 141. Actos no sujetos a la Licencia Urbanística de Edificación.- ... **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 142. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-**¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Primero.....**¡Error! Marcador no definido.**
*Autoridad Otorgante De La Licencia Urbanística De Edificación.***¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 143. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística de Edificación.- **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 144. El Informe Técnico Favorable.- **¡Error! Marcador no definido.**
SECCIÓN SEGUNDA.....**¡Error! Marcador no definido.**
Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores**¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Primero.....**¡Error! Marcador no definido.**
Alcance y Tipos de Obras.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 145. De las obras menores.- **¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Segundo.....**¡Error! Marcador no definido.**
Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 146. Procedimiento general.- **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 147. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores.- **¡Error! Marcador no definido.**
SECCIÓN TERCERA**¡Error! Marcador no definido.**
Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores**¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Primero.....**¡Error! Marcador no definido.**
Alcance y Tipos de Obras.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 148. De las obras mayores.- **¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Segundo.....**¡Error! Marcador no definido.**
Proyecto Técnico.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 149. Del Proyecto Técnico para Obras Mayores.- ... **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 150. Componentes del Proyecto Técnico de Obras Mayores.- **¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Tercero.....**¡Error! Marcador no definido.**
Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Edificación De Obras Mayores.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 151. Procedimiento general.- **¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 152. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.- **¡Error! Marcador no definido.**
SECCIÓN CUARTA.....**¡Error! Marcador no definido.**
Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas**¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Primero**¡Error! Marcador no definido.**
Alcance y Tipos de Obras.....**¡Error! Marcador no definido.**
 Artículo. 153. Obras en Áreas Históricas.- **¡Error! Marcador no definido.**
Parágrafo Segundo.....**¡Error! Marcador no definido.**

| | |
|--|---|
| <i>Proyecto Técnico.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 154. Del Proyecto Técnico para Obras en Áreas Históricas.- .. | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 155. Componentes del Proyecto Técnico de Obras en Áreas Históricas.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Tercero.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 156. Procedimiento general.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 157. Solicitud conjunta de Autorización Urbanística de construcción y de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 158. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 159. Licencias de proyectos modificatorios o ampliatorios.- ... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>SECCIÓN QUINTA</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Licencia De Edificación de Proyectos Especiales.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Parágrafo Primero</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Alcance y Tipos de Obras.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 160. De los proyectos especiales.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Segundo.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Proyecto Técnico.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 161. Del Proyecto Técnico de Proyectos Especiales.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Tercero.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 162. Procedimiento general.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| Artículo. 163. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación Especial.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>SECCIÓN SEXTA.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Licencia de Propiedad Horizontal</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Parágrafo Primero</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Alcance y Tipos de Obras.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 164. Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.- .. | 70 |
| Artículo. 165. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.- | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Parágrafo Segundo.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| <i>Proyecto Técnico.....</i> | 71 |
| Artículo. 166. Del Proyecto Técnico para Declaratoria de Propiedad Horizontal..... | 72 |
| <i>Parágrafo Tercero.....</i> | 72 |
| <i>Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.....</i> | <i>¡Error! Marcador no definido.</i> |
| Artículo. 167. Del procedimiento.- | 71 |
| TÍTULO II | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |

DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO Y EDIFICACION. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

| | |
|--|--------------------------------------|
| CAPITULO I | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| DISPOSICIONES GENERALES | ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO. |
| Artículo. 168. Del control territorial.- | 83 |
| Artículo. 169. Objetivos del control territorial.-..... | 83 |
| Artículo. 170. Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo en los procesos de habilitación del suelo y edificación.-..... | 83 |
| Artículo. 171. De las obligaciones durante el proceso de construcción.- | 84 |
| Artículo. 172. Incumplimiento en obras.- | 88 |
| <i>SECCIÓN PRIMERA</i> | 88 |
| <i>Control para Habilitación de Suelo Y Edificación</i> | 88 |
| Artículo. 173. Control para habilitación de suelo y edificación.- | 88 |
| <i>Parágrafo Primero</i> | 88 |
| <i>Controles Aleatorios</i> | 88 |
| Artículo. 174. Controles aleatorios.- | 89 |
| <i>Parágrafo Segundo</i> | 89 |
| <i>Controles Programados</i> | 89 |
| Artículo. 175. Controles programados.-..... | 89 |
| Artículo. 176. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados.- 90 | |
| <i>Parágrafo Tercero</i> | ¡Error! Marcador no definido. |
| <i>Del Informe Aprobatorio de Finalización de la Habilitación o Edificación</i> | 90 |
| Artículo. 177. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación.-..... | 90 |
| Artículo. 178. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación.-. | 91 |
| <i>Parágrafo Cuarto</i> | 91 |
| <i>Controles Especiales</i> | 91 |
| Artículo. 179. Controles Especiales.- | 92 |

LIBRO III
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU CONTROL

TÍTULO I
DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

SECCIÓN PRIMERA
Objeto, Ámbito y Sujeción

Artículo. 87. Objeto.-

El presente Libro tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento de licencias, autorizaciones y aprobaciones urbanísticas, a través de las cuales el administrado puede ejercer su derecho a habilitar el suelo y/o edificar, o someterse al régimen de propiedad horizontal. Así como normar el control para comprobar que estas actuaciones estén de acuerdo con las normas administrativas, reglas técnicas, Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación vigentes.

Artículo. 88. Ámbito de aplicación.-

Están obligados a obtener la licencia, autorización o aprobación urbanística según corresponda, todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a someterse al régimen de propiedad horizontal dentro del Cantón Riobamba.

Artículo. 89. Actos sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística.-

Se sujetarán a las disposiciones del presente Libro las siguientes actuaciones de los administrados dentro de la circunscripción territorial del Cantón Riobamba:

a) Actos sujetos a Licencia:

- Las de habilitación del suelo que comprenden: Fraccionamientos (Subdivisión y Urbanización); y, Reestructuración Parcelaria;
- Las de edificación que correspondan a: Obras Mayores; y, Edificación en Áreas Históricas o bienes inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio;
- Las de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado.
- Los Proyectos Especiales.

b) Actos sujetos a Autorización:

- La edificación de Obras Menores.

- La autorización preliminar de Propiedad Horizontal.

c) Actos sujetos a Aprobación:

- Los Anteproyectos de habilitación o edificación que requieran de estudios de ingeniería; y, el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Artículo. 90. Actos no sujetos a Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

1. No será exigible la Licencia, Autorización y Aprobación Urbanística en los siguientes casos:

- a. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
- b. La división que resulta del proceso administrativo de expropiación, el cual deberá tramitarse de conformidad a la normativa nacional vigente para el efecto.
- c. En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá informar al juez que conoce la causa la zonificación dispuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, afectaciones viales y porcentajes de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal aplicables.
- d. Las actuaciones de equipamiento y/o edificación de las Empresas, Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Riobamba o de sus Entidades Adscritas, para lo cual, bajo su responsabilidad observarán el estricto cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Construcción.
- e. Cuando se requiera el fraccionamiento de lotes o reestructuraciones parcelarias en los que intervengan bienes municipales, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a través del Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación. En habilitación del suelo de propiedad de las empresas o entidades adscritas al GADM de Riobamba observarán asignaciones de fraccionamiento establecidas en el PUGS.
- f. Las construcciones provisionales de carácter temporal para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con Licencia Urbanística.
- g. La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba para la ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, o que han sido ejecutadas sin que la transferencia a favor del GADM de Riobamba se haya realizado, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el PUGS. La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración.
- h. La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor de una Institución Pública que no sea el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba para ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el PUGS. La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración emitido por el GADM de Riobamba.

- i. La desmembración de un bien inmueble de propiedad particular que se encuentre parcial o totalmente dentro de un polígono de aprovechamiento extractivo, cuyo fin sea la transferencia de dominio a favor de un titular minero para la ejecución de actividades mineras, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el PUGS. La transferencia se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración emitido por el GADM de Riobamba.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el número anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

SECCIÓN SEGUNDA

Generalidades de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas

Artículo. 91. Autoridad Otorgante de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Por delegación del Alcalde, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, serán los órganos competentes para otorgar las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación.

Al tratarse de Proyectos Especiales será el Concejo Municipal la autoridad competente para otorgar la Licencia Urbanística.

El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción o su respectivo delegado, es el ente encargado de otorgar las Autorizaciones Urbanísticas de Obra Menor, las Aprobaciones de Anteproyectos y Acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Por delegación del Alcalde, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, serán los órganos competentes para otorgar la Autorización Urbanística preliminar de Propiedad Horizontal.

Las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable o Informe Técnico Favorable.

Artículo. 92. Título jurídico de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

1. La Licencia Urbanística es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta las intervenciones de habilitación de suelo y edificación, la que contendrá: tipo de intervención autorizada, las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a las que queda sometida.

2. La Autorización Urbanística es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta la ejecución de Obra Menor, la que contendrá el tipo de obra autorizada, las Reglas Técnicas y las Normas Administrativas a las que queda sometida.

La Autorización preliminar de Propiedad Horizontal es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que valida la revisión del componente técnico (dimensiones, distribución e individualización de los bienes exclusivos y comunes con sus respectivas alcúotas), habilitando al administrado celebrar la escritura pública donde declare someterse a este régimen de conformidad a la ley y reglamento que la regula.

3. La aprobación de anteproyectos es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta al interesado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes. Y cuando se requiera, permite al interesado acceder al aprovechamiento del área por sobre el índice normal establecido en los polígonos normativos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Artículo. 93. Alcance de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

a) Alcance de la Licencia y Autorización Urbanística:

- Su otorgamiento presupone el cumplimiento por parte de los administrados del procedimiento establecido en este Libro; y de las reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, su verificación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba a la fecha de la referida verificación.
- Se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- El hecho de que un administrado realice la intervención licenciada o autorizada no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

b) Alcance de la Aprobación Urbanística:

- Su otorgamiento presupone el cumplimiento por parte de los administrados del procedimiento establecido en este Libro; y de las reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables.
- No facultan intervención física alguna en el predio materia de la aprobación, por cuanto únicamente constituyen habilitantes previo a la emisión de las correspondientes licencias urbanísticas.
- Se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la

responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Artículo. 94. De la Obligatoriedad de Correo o Plataforma Electrónica para Notificaciones.-

Los interesados de manera obligatoria al ingreso del trámite correspondiente, deberán señalar un correo o plataforma electrónica como domicilio para recibir notificaciones.

Artículo. 95. De la Notificaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Con el fin de que las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas produzcan los efectos propios de cada acto, deberán ser notificadas al o los interesados con su contenido íntegro a los correos o plataformas electrónicas señalados como domicilio para recibir notificaciones, debiendo dejarse en el expediente constancia de lo actuado en el que se identifique la transmisión, recepción, fecha, hora, remitente y destinatario. Dichas notificaciones deberán ser cursadas dentro del término máximo de tres días posteriores a la emisión del acto administrativo.

El acto administrativo, planos y demás documentos habilitantes en físico serán entregados al o los interesados a través de la ventanilla de balcón de servicios de la municipalidad.

Artículo. 96. Rectificaciones o Subsanaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Después de expedida la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en caso de existir errores por efectos de copia, de referencia, de cálculos numéricos y en general los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en las resoluciones, deberá el interesado solicitar su rectificación o subsanación dentro de los tres días posteriores al de la notificación del acto administrativo, el órgano competente contará con el mismo tiempo para atender lo solicitado.

Artículo. 97. Nulidad, y Revocatoria de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Las Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en lo que respecta a la nulidad y revocatoria, se realizará de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público.

SECCIÓN TERCERA

De la Vigencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas

Artículo. 98. Vigencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

1. Licencias Urbanísticas

- a. Notificada la Licencia de Habilitación del Suelo, previo a la notificación e inicio de la ejecución de obras por parte del Administrado, este deberá protocolizarla e inscribirla en

el Registro de la Propiedad en un término no mayor a 60 días. Caso contrario la Municipalidad procederá a la inscripción a costa del administrado con un recargo del 20%.

El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación del Suelo será de un año a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá por extinguido el derecho.

Una vez notificado el inicio de los actos o actuaciones, la vigencia de la licencia será de tres años. Finalizado este tiempo automáticamente caducará.

- b. En el caso de los actos licenciados de Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Proyectos Especiales, el plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas será de dos años a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá por extinguido el derecho

Una vez notificado el inicio de los actos o actuaciones, la vigencia de la licencia será de tres años. Finalizado este tiempo automáticamente caducará.

2. Autorizaciones Urbanísticas

- a. El plazo para iniciar y terminar los actos autorizados de Obras Menores, será de 6 meses a partir de la fecha de la notificación de su autorización, finalizado este tiempo automáticamente caducará.
- b. La autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su notificación, con la finalidad de que el interesado divida los bienes en exclusivas y comunes, a través de escritura pública declarando someterse a este régimen; y, su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, finalizado este tiempo automáticamente caducará.

3. Aprobaciones Urbanísticas

- a. Para el caso de Anteproyectos el plazo para que el interesado presente a la administración municipal los estudios de ingeniería aprobados por las dependencias correspondientes, será de un año a partir de la fecha de su notificación, finalizado este tiempo automáticamente caducará.

Siendo que el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, forma parte de la aprobación del anteproyecto de edificación, su vigencia será la misma.

Se entenderán iniciados los actos o actuaciones licenciados o autorizados desde la fecha en que el interesado notifique a la Administración Municipal de tal hecho, o cuando por efecto del control territorial se verifique dicho inicio.

Artículo. 99. Prórroga de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Los plazos establecidos en las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas podrán prorrogarse a solicitud presentada por el titular antes del vencimiento de su vigencia; en cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística.

SECCIÓN CUARTA

De la Transmisión o Transferencia del Título Jurídico

Artículo. 100. Transmisión o Transferencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Los efectos de la transmisión o transferencia de los titulares de las licencias, autorizaciones o aprobaciones urbanísticas son:

1. Los Títulos jurídicos de Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística serán transmisibles por causa de muerte de su titular a los herederos.
2. El titular de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística podrá transferir el título jurídico, mediante cesión realizada por el cedente al cesionario.
3. En ambos casos deberá notificarse a la Municipalidad para los fines legales pertinentes. Realizada la notificación, tanto los herederos como el cesionario se subrogarán en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

SECCIÓN QUINTA

Clases de Procedimientos para Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas

Artículo. 101. Tipos de Procedimientos.-

Las solicitudes de Licencia, Autorización y Aprobación Urbanística, se tramitarán por procedimiento simplificado o general según corresponda. Procedimientos regulados en la presente sección.

Artículo. 101.1. Procedimiento administrativo simplificado para el Otorgamiento de Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.-

Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones:

a) Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica instalada; y, Reestructuraciones Parcelarias.

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a la actuación materia de licenciamiento.
2. El trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, emita el informe correspondiente.
 - 2.1. Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

- 2.2. En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda el comprobante de pago de la tasa administrativa, a

fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

- 2.3. Si cuando del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Licencia Urbanística, este se enviara a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

b) Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores.

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a Obra Menor.
2. El trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos y Normas Administrativas; y, emita el informe correspondiente.

2.1. Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

2.2. El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el

comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda o su respectivo Delegado procederá a emitir la Autorización Urbanística de Obra Menor.

- 2.3. En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda o su respectivo Delegado procederá a emitir la Autorización Urbanística de Obra Menor.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

- 2.3. Si cuando del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Autorización Urbanística de Obra Menor, este se enviara al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

c) Aprobación de Anteproyectos y Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado.

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado de la solicitud en formulario normalizado con los requisitos que correspondan para la aprobación del anteproyecto; y, acceso al incremento de número de pisos o índice creado cuando se requiera.
2. En los casos de Anteproyectos de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica y Urbanizaciones, el trámite se asignará a la Mesa Técnica Institucional para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto; y, quien elaborará el informe técnico legal correspondiente.

Para Anteproyectos de Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Especiales, el trámite se asignará a un técnico del subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado; y, quien elaborará el informe técnico correspondiente.

- 2.1. Si el informe técnico legal o informe técnico; es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, a la Mesa Técnica Institucional o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa, el Director de Gestión de Ordenamiento

Territorial o Patrimonio según corresponda o su respectivo Delegado procederá a la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

- 2.2. En caso de existir observaciones en el informe técnico legal o informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado, notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico legal o informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, a la Mesa Técnica Institucional o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda o su respectivo Delegado procederá a la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

- 2.3. Si cuando del informe técnico legal o informe técnico, se desprende que no es factible la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, este se enviara al Director de Gestión de

Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

Cuando se requiera la aprobación de anteproyectos especiales, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a través del Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación, y se someterá al procedimiento general.

Las propuestas presentadas por los interesados, podrán ser observadas por parte de la administración por una sola vez y de manera integral.

Las observaciones deberán ser subsanadas por parte de los interesados en el tiempo establecido en el presente artículo, en caso de no satisfacer los requerimientos se notificará por segunda ocasión advirtiendo al interesado que la persistencia del incumplimiento será causal de la devolución del trámite.

Los datos consignados en los formularios, así como el cumplimiento de las reglas técnicas y Normas Administrativas, son de exclusiva responsabilidad del interesado.

La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

El flujo y temporalidad de procedimientos, se regirá a la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo. 101.2. Procedimiento Administrativo General para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.-

Se sujetan al procedimiento administrativo general las Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica; Urbanizaciones; Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas; Proyectos Especiales; y, la Autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal, cuyo procedimiento es el siguiente:

1. En el procedimiento general el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a la actuación materia del licenciamiento.
2. En los casos de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica y Urbanizaciones, el trámite se asignará a la Mesa Técnica Institucional para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, quien elaborará el informe técnico legal correspondiente.

Para Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Proyectos Especiales, el trámite se asignará a un técnico del subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, emita el informe técnico respectivo.

- 2.1. Si el informe técnico legal o informe técnico; es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

- 2.2. En caso de existir observaciones en el informe técnico legal o informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado, notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico legal o informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento de la Autoridad Administrativa Otorgante, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

- 2.3. Si cuando del informe técnico legal o informe técnico, se desprende que no es factible otorgar la Licencia Urbanística, este se enviara a la Autoridad Administrativa Otorgante, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

Cuando se requiera la aprobación de proyectos especiales, El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a través del Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación.

Las propuestas presentadas por los interesados, podrán ser observadas por parte de la administración por una sola vez y de manera integral.

Las observaciones deberán ser subsanados por parte de los interesados en el tiempo establecido, en caso de no satisfacer los requerimientos se notificará por segunda ocasión advirtiendo al interesado que la persistencia del incumplimiento será causal de la devolución del trámite.

Los datos consignados en el formulario, así como el cumplimiento de las reglas técnicas y Normas Administrativas, son de exclusiva responsabilidad del interesado.

La aplicación del procedimiento general y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

El flujo y temporalidad de procedimientos, se regirá a la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo. 102. Del Informe Técnico Legal o Informe Técnico Favorable.-

El informe técnico legal favorable del anteproyecto o proyecto técnico elaborado por la Mesa Técnica Institucional permanente con delegados de Procuraduría Municipal y de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones, cuya coordinación la llevará la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

El informe técnico favorable será elaborado por técnicos de las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial o Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción. Dicho informe es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones.

En fraccionamientos que requieran la realización de obras de infraestructura básica, en el informe técnico legal favorable se hará constar la validación de los presupuestos para ejecución de Aceras, Bordillos, Calzada con capa de rodadura terminada; y, áreas verdes y equipamiento comunal.

En el caso de proyectos especiales, el informe técnico favorable hará constar la pertinencia del proyecto y las nuevas asignaciones de uso y/o zonificación, el criterio urbanístico y recomendaciones técnicas que justifica la intervención y será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Para Propiedades Horizontales, el informe técnico legal favorable deberá contener además de lo enunciado en párrafos anteriores el cuadro de alcúotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno, así como el detalle de los bienes comunales y áreas verdes con especificación de superficies, linderos y ubicación. A los bienes de uso comunal no se asignará alcúotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

El Informe técnico legal favorable o informe técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna.

CAPÍTULO II

De las Licencias de Habilitación del Suelo

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Comunes

Artículo. 103. Habilitación de Suelo.-

La habilitación del suelo es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos (subdivisiones y urbanizaciones), integraciones parcelarias y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todo fraccionamiento y reestructuraciones parcelarias que se realicen en el Cantón Riobamba deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en este Libro y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 104. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías.-

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en los fraccionamientos el propietario o promotor deberá entregar a la Municipalidad en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, 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.

El área útil urbanizable es el resultado de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial aprobadas por la municipalidad, redes de servicios públicos, áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos; y, áreas correspondientes a zonas de cesión obligatoria para vías locales.

El equipamiento comunitario se establecerá de conformidad a la sección correspondiente al equipamiento de servicios sociales y servicios públicos, contenidas en las Normas de Arquitectura y Construcción.

En proyectos urbanos arquitectónicos especiales se procurará que las contribuciones de áreas verdes superen el quince por ciento (15%).

Para los casos de exoneración o compensación del área verde se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional.

La entrega obligatoria de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. De superarse este porcentaje el administrado deberá cumplir con la cesión obligatoria del 15% para área verde y equipamiento comunitario y el 20% para vías; si excede del 20% en vías podrá realizar su cesión gratuita como carga urbanística, continuando con el respectivo trámite de habilitación del suelo, de no ser su voluntad realizar la cesión gratuita deberá agotarse el procedimiento de declaratoria de utilidad pública para continuar con el trámite de habilitación de suelo.

En el caso de fraccionamiento de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados se sujetará a lo que dispone la normativa específica nacional.

Para el diseño de áreas verdes y equipamiento comunitario, se deberá observar el frente mínimo especificado para la zona de planeamiento en el que se proyecta la habilitación de suelo, y deberá tener frente obligatoriamente a una vía pública vehicular.

El diseño de las vías se realizará observando: conectividad con la trama vial aprobada por la municipalidad, las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción; y, respetando las afectaciones que se especifican en el PUGS.

Parágrafo Primero

De las Garantías para la Habilitación del Suelo

Artículo. 105. Garantía para la habilitación del suelo.-

Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación de suelo y asegurar que el administrado ejecute y entregue las obras conforme el proyecto técnico, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Riobamba una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor total de las obras a ejecutarse.

Las garantías referidas en el inciso anterior podrán ser devueltas o canceladas una vez suscritas las actas de entrega recepción provisionales; y, la garantía por concepto de fiel cumplimiento para garantizar el correcto funcionamiento de las obras construidas, por un monto equivalente al 5% del valor total de las obras cuya recepción le corresponde directamente al GADM de Riobamba, hasta la obtención del Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación.

El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de estas garantías.

Las garantías serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera la cual emitirá la respectiva certificación de su recepción.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones en las que no se requiera la realización de obras de infraestructura básica.

Artículo. 105.1. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba aceptará como garantías:

1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística.
2. Prendas.
3. Papeles fiduciarios.
4. Garantías bancarias.
5. Pólizas de seguros.
6. Depósitos en moneda en curso legal.

Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

- Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
- Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo. 105.2. Devolución y ejecución de garantías.-

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Una vez suscritas las respectivas actas de entrega recepción provisional y con la garantía por concepto de fiel cumplimiento, el administrado podrá solicitar a la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística la devolución o levantamiento de la garantía de ejecución de obras,
2. Para la devolución de la garantía por concepto de fiel cumplimiento, el administrado deberá contar con el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, siendo

- la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística quien autorice la devolución o levantamiento de la misma.
3. En caso de que en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la Comisaría de Construcciones para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
 4. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, el órgano de instrucción, iniciará el procedimiento administrativo sancionador, y notificará al órgano sancionador para que imponga las sanciones que correspondan por la infracción cometida incluyendo la ejecución de la garantía; en la proporción equivalente al incumplimiento más el recargo por concepto de ejecución sustitutoria de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público.
 5. El valor de la garantía ejecutada será destinado para la terminación y/o correctivo de las obras de habilitación. Para tal efecto, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, establecerá el faltante y/o deficiencias de las obras e iniciará el procedimiento de contratación pública para su ejecución.

Parágrafo Segundo **De las Transferencias de Dominio**

Artículo. 106. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y lotes producto del fraccionamiento.-

La Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo protocolizada e inscrita, constituye el título de transferencia de dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Las transferencias de dominio de los lotes producto del fraccionamiento a favor de terceros, podrá realizarse una vez que el administrado haya obtenido las actas de entrega recepción provisionales de todas las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comuna.

SECCIÓN SEGUNDA

Aprobación del Anteproyecto y Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión de Suelo

Parágrafo Primero **Objeto, Alcance y Tipos de Subdivisión**

Artículo. 107. Objeto y Alcance del Anteproyecto y la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo.-

A través de la Licencia Urbanística de Subdivisión, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba autoriza al administrado la subdivisión requerida y de ser el caso el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico favorable del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

A través de la Aprobación de Anteproyectos de subdivisiones siempre que requiera la ejecución de obras de infraestructura básica, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería necesarios para la ejecución del proyecto de subdivisión.

Artículo. 108. Tipos de Proyectos de Subdivisión.-

Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las contribuciones de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías, estas pueden ser:

- a. Subdivisiones en suelo urbano.-** En áreas urbanas, la división del suelo propuesta no deberán contener más de diez lotes o solares, además de las áreas verdes y equipamiento comunitario que tendrán obligatoriamente frente a una vía pública vehicular.

En áreas históricas se permiten subdivisiones en predios inventariados siempre que no dividan a crujías o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta.

- b. Subdivisiones en suelo rural.-** En suelo rural, destinado a producción agropecuaria y expansión urbana se podrá subdividir observando las condiciones establecidas en el PUGS. Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional, y deberán tener frente a una vía pública certificada por el ente competente.

El suelo rural de aprovechamiento extractivo podrá ser subdividido observando las condiciones establecidas en el PUGS.

Se prohíbe la subdivisión del suelo rural de protección y conservación en predios catalogados como tales por el Ministerio Rector, para los demás casos se observará las condiciones establecidas en el PUGS.

No se considera como subdivisión:

- a. La individualización de lotes originados por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano o rural, sin embargo, deberán sujetarse a las afectaciones y zonificación del

Plan de Uso y Gestión del Suelo, porcentajes de contribución de área verde y equipamiento comunal; y, demás normativas vigentes.

- b. El fraccionamiento que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Riobamba mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera la contribución de áreas verdes y equipamiento comunal.
- c. El fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d. El fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes y equipamiento comunal. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el PUGS.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Anteproyectos y Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión

Artículo. 109. Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Subdivisión.-

Las solicitudes de Aprobación de Anteproyectos de Subdivisiones que requieran la realización de obras de infraestructura básica se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo. 110. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión.-

Las solicitudes de Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica se tramitarán mediante procedimiento simplificado, para tal efecto la administración verificará que tales obras se encuentren instaladas y en funcionamiento. En caso que se identifique la inexistencia de una de estas obras la solicitud de subdivisión se tramitará mediante el procedimiento general.

Artículo. 111. Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Subdivisión.-

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Informe de Factibilidad Urbanística;
- Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Dos originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Subdivisión;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.

Artículo. 111.1. Contenido de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Subdivisión.-

Para la aprobación de Anteproyectos de subdivisión, se deberá presentar la propuesta técnica del mismo suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y el profesional técnico respectivo, y contendrá lo siguiente:

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta
2. Planos en formato A1 o A0, con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - Propuesta vial observando: conectividad con la trama vial aprobada por la GADM de Riobamba en un radio mínimo de 500 m., las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Urbanismo para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el PUGS;
 - Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;

- Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a subdividir;
 - Área útil;
 - Área de vías y aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital)

Artículo. 112. Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Subdivisión.-

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante, en caso de Subdivisiones que requieran la realización de obras de infraestructura básica;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Subdivisión;
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes; de ser el caso;
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;
- Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento, en el caso que se autorice ejecutar obras para la subdivisión;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Artículo. 112.1. Contenido de la Propuesta del Proyecto Técnico de Subdivisiones.-

Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Subdivisión será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, y contendrá lo siguiente:

a. Para Proyectos Técnicos de subdivisión que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica instalada.

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.

2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen las vías existentes y de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a subdividir;
 - Área útil;
 - Áreas de afectación;
 - Áreas de protección;
 - De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,

3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

b. Para Proyectos Técnicos de subdivisión que requieran la realización de obras de infraestructura básica.

1. Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;
2. Se deberán anexar los estudios de ingeniería respectivos con sus correspondientes presupuestos aprobados por las dependencias competentes (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente)
3. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
 - Cronograma de ejecución de obras, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general.
 - Cronograma General de ejecución de obras para el área verde y equipamiento urbano de ser el caso, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra.
4. Planos en formato A1 o A0, con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - Propuesta vial observando: conectividad con la trama vial aprobada por la GADM de Riobamba en un radio mínimo de 500 m., las dimensiones y características de

- las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el PUGS;
- Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a subdividir;
 - Área útil;
 - Área de vías y aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
5. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes de los lotes a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

SECCIÓN TERCERA

Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria

Parágrafo Primero

Objeto y Alcance de la Reestructuración Parcelaria

Artículo. 113. Objeto y Alcance de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.-

A través de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes, de acuerdo al informe técnico favorable de cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

- a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Parágrafo Segundo
Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De
Reestructuración Parcelaria

Artículo. 114. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Reestructuración Parcelaria.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria se tramitará mediante procedimiento simplificado.

Artículo. 114.1. Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Reestructuración Parcelaria.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria son:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Informe de Factibilidad Urbanística;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria;
- Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas;
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.

Artículo. 114.2. Contenido del Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria.-

Para la tramitación de la Licencia de Reestructuraciones Parcelarias será preciso la presentación del Proyecto Técnico, suscrito por el propietario o propietarios de los predios, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos.

El Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria contendrá:

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de reestructuración parcelaria con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total de los predios existentes.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio una vez realizada la reestructuración.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado de los predios a ser reestructurados en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen las vías existente y de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - Propuesta de reestructuración de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total de los predios a reestructurar;
 - Área útil;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - Listado total de lotes reestructurados: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes de los lotes a reestructurar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

Parágrafo Tercero **De la Integración Parcelaria**

Artículo. 115. Procedimiento General.-

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GADMR procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del subproceso de Avalúos y Catastros.

SECCIÓN SEGUNDA

Aprobación de Anteproyectos y Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Urbanización

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Urbanización

Artículo. 116. Alcance de la Aprobación del Anteproyecto de Urbanización.-

A través de la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería necesarios para la ejecución del proyecto de urbanización.

Artículo. 117. Alcance de la Aprobación de la Licencia Urbanística de Urbanización.-

A través de la Licencia Urbanística de Urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico favorable y el cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo. 118. Proyectos de Urbanización y sus Tipos.-

Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón Riobamba calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes, comunal, vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización deberán observar obligatoriamente las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación previstas en el PUGS; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. Los proyectos urbanos arquitectónicos especiales que se propongan a partir de urbanizaciones en ningún caso podrán disminuir el tamaño del lote mínimo determinado en la zonificación respectiva.

Las urbanizaciones pueden ser:

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con Informe Técnico Favorable de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal, así como vías al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba de conformidad con este Libro.
2. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que podrán ser desarrolladas por un particular u organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio – organizativo y técnicos previstos para el efecto, calificadas por el subproceso de Asentamientos Humanos. Estas urbanizaciones deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal, así como vías al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, no haber sido beneficiarios del procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

En el caso que el proyecto de urbanización sea desarrollado por un particular, las transferencias de dominio de los lotes únicamente podrán realizarse a personas que no posean bienes inmuebles en el cantón Riobamba, previa la justificación mediante certificado de bienes raíces emitido por el Registro de la Propiedad. Realizada la primera transferencia de los lotes, los beneficiarios no podrán enajenar los mismos por el plazo de 5 años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Cuando el proyecto sea desarrollado por organizaciones sociales legalmente constituidas, los lotes podrán transferirse únicamente a los socios de dicha organización. Realizada la adjudicación de los lotes, los beneficiarios no podrán enajenar los mismos por el plazo de 5 años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme a un cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba o sus Empresas Públicas Municipales una vez que se hayan concluido. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los Títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba podrá renunciar a sus

derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de Procuraduría Institucional.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a. Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías.
- b. Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y equipamiento comunal deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la Administración Municipal.
- c. Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas municipales encargadas, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Construcción.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Anteproyectos y Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Urbanización

Artículo. 119. Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización.-

Las solicitudes de Aprobación de Anteproyectos de Urbanización se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo. 120. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Urbanización.-

Las solicitudes de Licencias Urbanísticas de Urbanización se tramitarán mediante procedimiento general.

Artículo. 121. Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización.-

Los requisitos para la aprobación de anteproyectos de urbanización son:

Requisitos generales:

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

5 de Junio y Veloz – Conmutador: 2966000 01-02-03 –Ext. 1055-1056 – Tele-Fax 2961014 – Casilla 06-01-24
Mail: sconcejo@gadmriobamba.gob.ec

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Informe de Factibilidad Urbanística;
- Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Dos originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Urbanización;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.

Artículo. 121.1. Contenido de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Urbanización.-

Para la aprobación del Anteproyecto será necesaria la presentación la propuesta técnica, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá lo siguiente:

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de urbanización con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de área verde, cuadro de coordenadas y área del predio conforme lo detallado en la presente ordenanza.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de vías, cuadro de coordenadas y áreas de vías propuestas.
 - Cuadro de coordenadas para áreas de afectaciones y áreas de protección,
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
 - Análisis y Propuesta de Equipamiento conforme a lo establecido en la presente ordenanza referente al Equipamiento Comunal.
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de

- protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
- Propuesta vial observando: conectividad con la trama vial aprobada por el GADM de Riobamba en un radio mínimo de 500 m. a partir del lindero del lote, las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el PUGS;
 - Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Construcción y al Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a urbanizar;
 - Área útil urbanizable;
 - Área de vías y aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - Área verde y equipamiento comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a urbanizar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

Artículo. 122. Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Urbanización.-

Los requisitos para el otorgamiento de licencias urbanísticas de urbanización son.

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Urbanización;
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes;
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;

- Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Artículo. 122.1. Contenido del Proyecto Técnico de Urbanización.-

Para la emisión de la Licencia Urbanística de Urbanización será necesario la presentación del proyecto técnico, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá los:

1. Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;
2. Se deberán anexar los estudios de ingeniería respectivos con sus correspondientes presupuestos aprobados por las dependencias competentes (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente)
3. Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
 - Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500; y,
 - Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.
4. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de urbanización con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta;
 - Especificaciones de estudios aprobados, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - Cronograma de ejecución de obras, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general.
 - Cronograma General de ejecución de obras para el área verde y equipamiento urbano de ser el caso, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra;
5. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el

detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable con detalle del equipo utilizado, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud sur, que deberá incluir construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, sistemas hidráulicos con sus respectivos márgenes de protección;

- Nomenclatura de vías, de acuerdo a la Ordenanza vigente;
 - Lámina de detalle de áreas verdes y equipamiento debidamente georeferenciado con áreas, linderos y dimensiones.
 - Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Construcción y al Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 - Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a urbanizar;
 - Área útil urbanizable;
 - Área de vías y aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - Área verde y equipamiento comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
6. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a urbanizar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

CAPÍTULO III

De las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas de Edificación

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Comunes

Artículo. 123. Actos sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación.-

Requieren Licencia o Autorización Urbanística de Edificación los procesos técnicos para construir edificios o cualquier otra obra constructiva para albergar personas o diversas actividades permitidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en particular:

- **Obras menores**, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y se ajustan a las Reglas Técnicas y Normas Administrativas determinadas en la normativa vigente.
- **Obras mayores**, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación.
- **Obras en Áreas Históricas**, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.
- **Obras de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales**, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico que requieren revisiones especiales.

Requieren de Aprobación Urbanística de Edificación las propuestas de anteproyectos de edificación; y, el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Artículo. 124. Actos no sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación.-

No será exigible la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación en los siguientes casos:

- a. Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- b. Intervenciones menores de mantenimiento y reparaciones no estructurales al interior de las edificaciones de escasa naturaleza técnica, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias y eléctricas, que no modifiquen el área de construcción, incluyen edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que no se altere áreas de uso comunal y cumplan con las Normas de Arquitectura y Construcción, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos. Se excluyen las intervenciones constructivas que se encuentren afectadas por ocupar retiros obligatorios en forma indebida, o emplazarse en las márgenes de ríos y quebradas, en vías o espacios públicos; o, estén inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas; o, que hayan sido objeto de medida cautelar en materia de fraccionamiento del suelo y construcción;
- c. El mantenimiento de cerramientos y cuidado predios;
- d. Las obras de equipamiento en urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados;
- e. Las intervenciones de los administrados previstas en este capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.

Sin perjuicio de lo prescrito en el inciso anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas,

bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo. 125. Objeto y Alcance de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación.-

A través de la Licencia o Autorización Urbanística de Edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo al informe técnico favorable del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

A través de la Aprobación Urbanística de Edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes; y, determina si el administrado puede o no acceder al incremento de número de pisos o índice creado conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores

Parágrafo Primero

Alcance y Tipo de Obras Menores

Artículo. 126. De las obras menores.-

Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico.

Estas obras son:

1. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:
 - a. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación en planta baja).
 - b. Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad, con la finalidad de intervención de proyectos de habilitación del suelo y edificación.
 - c. La construcción de cerramientos en área urbana consolidada.
 - d. Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones que se encuentren en áreas históricas o inventariadas y/o registradas por la Dirección de Gestión de Patrimonio.
 - e. Instalación, cambio y mantenimiento de cubiertas:

- En estructuras existentes.
 - En garajes, lavanderías, cuarto de máquinas, asaderos, BBQ o similares con materiales de fácil instalación.
- f. Conservación y mantenimiento de acera.
2. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:
- a. Cerramientos de mampostería, cercas vivas, alambrado, vallado de obras y predios en áreas rurales o urbanas no consolidadas.
3. La demolición de:
- a. Construcciones o edificaciones existentes en general.
- b. Construcciones o edificaciones que se encuentren en áreas Históricas. Cuando se trate de construcciones o edificaciones declaradas de ruina eminente, o bienes inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio, deberá contar con el respectivo informe técnico de dicha Dirección en observancia de la legislación nacional del ente competente.
4. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura, paisajístico o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, grafitis, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores

Artículo. 127. Procedimiento para la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores.-

Las solicitudes de Autorización Urbanística de edificación de obras menores se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo. 128. Requisitos para la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores.-

Los requisitos para la autorización urbanística de edificación de obras menores son los siguientes:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable de la obra cuando se requiera, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
- Informe de Regulación Municipal.
- Documento de identidad de los propietarios, sean personas naturales; y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.

- Certificado de gravamen actualizado.
- Copia de Título de propiedad.
- Para sectores rurales o en proceso de consolidación adjuntar la planimetría georeferenciada.
- En caso de cambio de cubiertas en estructuras existentes, se deberá presentar una certificación suscrita por el profesional responsable Ingeniero Civil, en la que indique que a las características estructurales de la edificación no serán afectadas.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- En caso de demolición de bienes inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio o que se encuentren en Áreas Históricas, total o parcial se deberá contar con el informe técnico favorable de la Dirección de Gestión de Patrimonio, la misma que se basará en la catalogación y nivel de protección del bien para emitir su criterio;
- Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC, para los siguientes casos:
 - Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación en planta baja).
 - La construcción de cerramientos en área urbana consolidada.
 - Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones que se encuentren en áreas históricas o inventariadas y/o registradas por la Dirección de Gestión de Patrimonio.
 - Instalación, cambio y mantenimiento de cubiertas.

SECCIÓN TERCERA

Aprobación Urbanística de Anteproyectos de Edificación

Parágrafo Primero

Alcance de las Aprobaciones Urbanísticas de Anteproyectos de Edificación

Artículo. 129. De los Anteproyectos de Edificación.-

Son procesos a través de los cuales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes para su aprobación.

Esta aprobación no autoriza intervención alguna en el territorio por parte del administrado.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Anteproyectos de Edificación

Artículo. 130. Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Edificación.-

Las solicitudes de aprobación de anteproyectos de edificación se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo. 131. Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Edificación.-

Los requisitos para la aprobación de anteproyectos de edificación son los siguientes:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Informe de Factibilidad Urbanística;
- Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones;
- Dos originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Edificación;
- Comprobante del pago de tasa administrativa;
- Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.
- Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se requerirá la presentación de lo siguiente:
 - Original o copia certificada de planos arquitectónicos aprobados; o, Licencia urbanística con el plano arquitectónico habilitante.
 - Memoria técnica justificativa de las modificaciones o ampliaciones y planos de la propuesta, conforme el artículo posterior.

Artículo. 131.1. Contenido de la Propuesta Técnica de Anteproyectos de Edificación.-

a) Para anteproyectos de edificación en general contendrán:

1. Memoria técnica justificativa, excepto para edificaciones unifamiliares menores a 400 m².
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, donde se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las

dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes

- Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Propuesta de diseño:
 - Arquitectónica: implantación general plantas, fachadas y perspectivas;
 - Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total.
 - En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad, cuadro que incluirá: área comunal, área verde y equipamiento.
 - Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad, se identificará de la siguiente manera:
 - Demoliciones: color amarillo
 - Construcción nueva: color rojo
 - Construcción sin demoler: color negro
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

b) Los anteproyectos de edificación en áreas históricas contendrán:

- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble;
- Planos del Estudio de patologías y estado actual del inmueble;
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;
- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;
- Planos arquitectónicos, que contendrá al menos, ubicación e implantación georeferenciadas en el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan COS PB y COS Total), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones; y, detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse;
- Memoria descriptiva e histórica del inmueble y de la propuesta con metodología de intervención;
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.
- Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad, se identificará de la siguiente manera:
 - Demoliciones: color amarillo
 - Construcción nueva: color rojo

- Construcción sin demoler: color negro

c) Los anteproyectos de edificación de proyectos especiales contendrán:

1. Memoria técnica justificativa;
 - Ubicación del Predio donde se implantará el proyecto.
 - Descripción del proyecto a realizar.
 - Especificaciones de estudios de infraestructura o dotación de servicios de acuerdo a la certificación de las empresas competentes, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - Descripción de ambientes y cuadro de áreas por nivel.
 - Análisis urbano arquitectónico del impacto que genere la propuesta al entorno natural y antrópico.
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, donde se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
 - Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Propuesta de diseño (Plan Masa):
 - Arquitectónica: plantas y fachadas y perspectivas conforme las Normas de Arquitectura y Construcción;
 - Urbanística: accesibilidad, adosamientos y retiros, espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales conforme al PUGS;
 - Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total. En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad horizontal en el cuadro se incluirá: área comunal, área verde y equipamiento.
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

SECCIÓN CUARTA

Aprobación Urbanística del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado

Parágrafo Primero

Alcance de la Aprobación del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado

Artículo. 132. Del Incremento de Número de Pisos o Índice Creado.-

Son procesos a través de los cuales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal determina si el administrado puede o no acceder al incremento de número de pisos o índice creado conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de número de pisos por sobre el índice normal, siempre y cuando en las zonas de planeamiento definidas en el PUGS se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán sujetarse a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Esta aprobación no autoriza intervención alguna en el territorio por parte del administrado.

Artículo. 133. Incremento de Número de Pisos o Índice Creado en Edificaciones Existentes.-

Los propietarios en cuyos predios se encuentren construcciones existentes y cuenten con sus respectivas autorizaciones, podrán solicitar el incremento de número de pisos o índice creado si la zonificación definida en el PUGS así lo permite, sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Parágrafo Segundo

De la Captación del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado

Artículo. 134. Captación del Incremento del Valor del Inmueble por Índice Creado.-

La captación del incremento del valor del inmueble derivado del índice creado podrá realizarse mediante concesión onerosa de derechos al GADM de Riobamba a través de pago en dinero.

El Concejo Cantonal normará los valores para la venta del índice de construcción creado conforme a la modalidad prevista en el presente artículo. Esta captación se realizará posterior a la emisión de la correspondiente Licencia Urbanística de Obra Mayor, en los términos establecidos en la Ordenanza para tal efecto.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para la Aprobación del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado

Artículo. 135. Procedimiento para la Aprobación del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado.-

El acceso al incremento de número de pisos o índice creado se tramitará dentro de las solicitudes de anteproyecto de edificación mediante procedimiento simplificado, y se aprobarán en el mismo acto administrativo.

Artículo. 136. Requisitos para la Aprobación del Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado.-

Para el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, no se precisará la presentación de requisitos adicionales a los establecidos para la aprobación de anteproyectos de edificación.

SECCIÓN QUINTA
Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores

Parágrafo Primero
Alcance y Tipo de Obras Mayores

Artículo. 137. De las Obras Mayores.-

Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de Licencia Urbanística de edificación la presentación de un Proyecto Técnico, que merece un proceso de revisión por parte de la Autoridad Municipal.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- a. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
- b. “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- c. “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- d. “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
- e. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.

Los proyectos de obra mayor podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas;

En el caso de proyectos de obra mayor por etapas deberá obtenerse la Licencia Urbanística de Edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente Informe Aprobatorio de Finalización de obras.

Proyecto técnico estructural y de instalaciones: son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores

Artículo. 138. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.-

Las solicitudes de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores se tramitarán mediante procedimiento general.

En el caso de propuestas de edificación de hasta dos pisos o 400 m² la aprobación del anteproyecto de edificación será opcional, pudiendo solicitar el administrado directamente el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obra Mayor.

Artículo. 139. Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.-

Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras mayores son los siguientes:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Edificación de Obra Mayor;

- De ser el caso, la Resolución de aprobación el Anteproyecto de Edificación con el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
- Para proyectos de edificación de más de dos pisos o 400 m², se anexará la constancia de ingreso a las dependencias competentes de los estudios de instalaciones para su aprobación;
- En proyectos de edificación menores a dos pisos o 400 m², planos estructurales; o, diseño estructural con memoria de cálculo para edificaciones mayores a dos pisos o 400 m². En caso de ampliaciones o modificaciones a construcciones existentes se anexará su respectiva evaluación estructural.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
 - Ubicación de extintores para edificaciones menores a dos pisos o 400 m².
 - Diseño de sistema contra incendios para edificaciones mayores a dos pisos o 400 m².
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Copia del RUC del profesional responsable;
- Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.
- En proyectos hoteleros y de servicios turísticos:
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
 - Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo.
 - Licencia Ambiental en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas.
- En proyectos de industrias I2, I3, I4:
 - Licencia ambiental emitido por la autoridad ambiental encargada.
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- En proyectos de cementerios con o sin cremación:
 - Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la Empresa de Agua Potable.
 - Informe Técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.
 - Tratamiento de áreas verdes y de circulación.
 - Licencia Ambiental.
- En proyectos de equipamientos:
 - Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
 - Informe Técnico favorable de la propuesta por parte del organismo competente, según el caso.
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
 - Licencia Ambiental.

- En proyectos de gasolineras y Estaciones de Servicio:
 - Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
 - Licencia Ambiental.
 - Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
- En proyectos ubicados en cono de aproximación de los aeropuertos:
 - Informe sobre altura de edificación máxima permitida emitido por la DAC.

Artículo. 139.1. Contenido del Proyecto Técnico de Edificación de Obras Mayores.-

Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Edificación de Obra Mayor será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrán los siguiente:

1. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
 - Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Plantas:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo. (Patios de iluminación y ventilación)
 - En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
 - Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
 - Cortes:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.

- Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.
 - Fachadas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
 - Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total.
 - En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad, cuadro que incluirá: área comunal, área verde y equipamiento
 - Planos estructurales en proyectos de edificación de más de dos pisos o 400 m²:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.
 - Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad. Se identificará de la siguiente manera:
 - Demoliciones: color amarillo
 - Construcción nueva: color rojo
 - Construcción sin demoler: color negro.
2. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

En el caso que el Proyecto de Edificación de Obra Mayor se desee declarar bajo régimen de propiedad horizontal, ésta deberá proyectarse conforme a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción en la sección referente a propiedad horizontal.

SECCIÓN SEXTA

Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas

Parágrafo Primero

Alcance y Tipo de Obras

Artículo. 140. Obras en Áreas Históricas.-

Son los procesos constructivos que tienen como finalidad preservar e integrar el patrimonio histórico del Cantón y que requieren para su concreción el desarrollo de estudios y proyecto técnico especializados.

Las obras en bienes inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas son:

- a. Restauraciones, rehabilitaciones, conservaciones, preservaciones, remodelaciones, reconstrucciones, acondicionamientos, liberaciones o incorporaciones y otros tipos de intervenciones en edificaciones existentes incluyéndose las demoliciones o proyectos de nueva edificación que consten en los inventarios de arquitectura con protección absoluta o parcial de manera individual y que se localicen en las Áreas históricas del Cantón Riobamba.
- b. Las obras permitidas de demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas

Artículo. 141. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas.-

Las solicitudes de Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas se tramitarán mediante procedimiento general.

En el caso de propuestas de edificación de hasta dos pisos o 400 m² en la zona de planeamiento ZH2 que no se encuentren inventariadas o que no colinden con edificaciones inventariadas, no se precisará de la aprobación del anteproyecto de edificación, debiendo solicitar directamente el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas.

Artículo. 142. Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas.-

Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación en áreas históricas son los siguientes:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Patrimonio. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Edificación en Áreas Históricas;

- De ser el caso, la Resolución de aprobación el Anteproyecto de Edificación con el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
- Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes, de ser el caso;
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Copia del RUC del profesional responsable;
- Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.

Artículo. 142.1. Del Proyecto Técnico de Edificación en Áreas Históricas.-

Para la tramitación de la Licencia de Edificación en Áreas Históricas será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes debidamente certificados por el GADM de Riobamba.

El Proyecto Técnico para Obras en Áreas Históricas comprende la elaboración de planos: arquitectónicos, análisis estructural, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas de telecomunicaciones y planos de detalles sujetos a disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia patrimonial.

Las obras podrán construirse por etapas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad y se deberá obtener la respectiva Licencia Urbanística de Edificación para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el Informe Técnico Aprobatorio de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa.

Artículo. 142.2. Contenido del Proyecto Técnico de Edificación en Áreas Históricas.-

Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrán los siguiente:

- Un juego completo del anteproyecto aprobado, de ser el caso;
- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble;
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;

- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental;
- Proyecto Técnico de Edificación de Obra Mayor, que contendrá al menos, ubicación e implantación georeferenciadas tomando en cuenta el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur WGS 84, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso del suelo), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse;
- Metodología de intervención que contenga además la descripción de la tectónica a utilizar en la propuesta (materiales);
- Memoria descriptiva e histórica (de disponer) del inmueble y de la propuesta de intervención;
- Los proyectos deberán presentar estudios estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, telecomunicaciones, contra incendio aprobados por las entidades competentes, aprobación del Cuerpo de Bomberos. Según la magnitud y complejidad del proyecto, podrán requerirse estudios especiales; y,
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

SECCIÓN SÉPTIMA

Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales

Parágrafo Primero

Alcance y Tipo de Obras

Artículo. 143. De los Proyectos Especiales.-

Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del Gobierno Central y los proyectos urbanos arquitectónicos especiales, que por su escala o importancia para la ciudad califican para obtener asignaciones de uso y zonificación mayores a los previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y por lo tanto requieren un proceso de aprobación especial.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales

Artículo. 144. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales.-

Las solicitudes de Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales se tramitarán mediante procedimiento general.

Para el otorgamiento de la licencia urbanística de proyectos especiales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el Informe Técnico Favorable para su aprobación.

Artículo. 145. Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales.-

Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de Proyectos Especiales son los siguientes:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Edificación de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales;
- Resolución de aprobación Anteproyecto de Edificación de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales aprobado con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
- Estudios de instalaciones debidamente aprobados por las dependencias competentes;
- Diseño estructural con memoria de cálculo aprobado.
- Informe aprobatorio por parte del Cuerpo de Bomberos, del sistema contra incendios.
- Comprobante de pago de tasa administrativa;
- Copia del RUC del profesional responsable;
- Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado o mediante poder.
- Informes Técnicos favorables de la propuesta por parte de los organismos competentes, según el caso.

Artículo. 146. Contenido del Proyecto Técnico de Edificación de Proyectos Especiales.-

Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrán los siguiente:

1. Memoria técnica justificativa con lo siguiente:
 - Ubicación del Predio donde se implantará el proyecto.
 - Descripción del proyecto a realizar.

- Especificaciones de estudios de infraestructura o dotación de servicios de acuerdo a la certificación de las empresas competentes, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - Descripción de ambientes y cuadro de áreas por nivel.
 - Análisis urbano arquitectónico del impacto que genere la propuesta al entorno natural y antrópico.
2. Planos arquitectónicos en formato A1 o A0 conforme normas INEN , y en formato digital con lo siguiente:
- Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
 - Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.
 - Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Plantas:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.
 - En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
 - Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
 - Cortes:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.
 - Fachadas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
 - Cuadro de Áreas: Incluir cuadro.
 - Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, comunicaciones y especiales de ser el caso; aprobados por las empresas competentes.
 - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.

- Planos estructurales:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.
3. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

CAPÍTULO IV

Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal

Sección Primera

Objeto, Alcance y Sujeción

Artículo. 147. Alcance de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.-

A través de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba habilita al administrado a celebrar la escritura pública donde declare someterse a este régimen, de conformidad a la ley y reglamento que la regula.

Artículo. 148. Condiciones generales para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.-

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.
2. La autorización urbanística preliminar puede ser obtenida, según sea la elección del interesado en el mismo trámite destinado a la obtención de la Licencia Urbanística de edificación o un procedimiento posterior.
3. Para conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas o rurales que se proyecten declarar bajo este régimen, y se encuentren inmersos en la trama vial establecida en los instrumentos de planificación municipal, previamente deberá agotar el procedimiento de habilitación del suelo correspondiente.
4. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con un área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²).
5. La propuesta de propiedad horizontal debe guardar total coherencia con los planos de construcción previamente aprobados, consecuentemente queda prohibido modificar los mismos a través de la autorización administrativa preliminar de propiedad horizontal.
6. Ninguno de los copropietarios puede ejecutar obras que impliquen modificaciones de carácter estructural, ni realizar ampliaciones de edificación en ningún sentido, sin contar con la aprobación del 75% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

7. Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

Sección Segunda
Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal

Artículo. 149. Procedimiento para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.-

Para la obtención de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal o cualquier tipo de variación a la misma, se sujetará al procedimiento general.

Artículo. 150. Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.-

Los requisitos para el otorgamiento de la autorización urbanística preliminar de propiedad horizontal son los siguientes:

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Planos aprobados o Licencia Urbanística de Obra Mayor con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Propiedad Horizontal (cuadro de alícuotas, cuadro de áreas verde y comunales, memoria técnica, planos de la propuesta).
- Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos Complementarios:

- **Para edificaciones que se encuentren concluidas:**
 - Informe favorable de finalización de obra, excepto en edificaciones que cuenten con planos aprobados con anterioridad al 07 de diciembre de 2017.
 - Planos de ubicación de redes de instalaciones que tuviere la edificación.
- **Para el caso de edificaciones que cuenten con planos aprobados con anterioridad al 07 de diciembre de 2017:**
 - Informe de Factibilidad Urbanística (IFU).

Requisitos para variaciones a la propiedad horizontal:

- Licencia urbanística de obra mayor (cuando exista modificaciones o ampliaciones en la edificación).
- Resolución de declaratoria de propiedad horizontal o Autorización urbanística preliminar de propiedad horizontal aprobada con todos sus documentos habilitantes.
- Autorización de los copropietarios en el porcentaje del 60% en caso modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura; y, el 75% para obras que impliquen modificaciones de carácter estructural, aumentos de edificación en cualquier sentido.

Artículo. 151. Del Proyecto Técnico para la obtención de la autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal.-

El proyecto técnico constará de:

- Planos y archivo digital identificando los bienes de dominio exclusivo diferenciados de los bienes de dominio común, y áreas verdes con su delimitación sobre las plantas de los planos de edificación aprobados.
- Cuadro de alícuotas, cuadro de bienes comunes y cuadro de áreas verdes con sus respectivas áreas, linderos y dimensiones.
- Ubicación que debe abarcar un radio de 300 metros, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales la ubicación debe ser georeferenciada.
- Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones, ejes viales, áreas verdes, bienes exclusivos y bienes comunes.
- Plano de Planta baja general del terreno:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los bienes exclusivos, bienes comunes y áreas verdes. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Dentro de cada espacio que delimita las áreas exclusivas y comunes se identificará su designación, área y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- Memoria técnica que contendrá la descripción pormenorizada de la propuesta de propiedad horizontal, ubicación, linderos del terreno, área del terreno, naturaleza y fin del inmueble (vivienda, comercio o mixto), descripción de espacios, descripción de áreas verdes y vías internas; cuadro de alícuotas, cuadro de bienes comunes, cuadro de áreas verdes con sus con sus respectivas linderos y dimensiones coherentes con los planos de la propuesta.
- La propuesta de propiedad horizontal deberá cumplir con las condiciones técnicas establecidas en el Libro IV de Normas de Arquitectura específicas para propiedad horizontal de la presente Ordenanza.

No se asignará alícuota a los bienes de dominio común.

TÍTULO II
DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE
ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE PARA EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO EN EL CANTÓN
RIOBAMBA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
Objeto, Alcance y Definiciones

Artículo. 152. Objeto de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

La licencia de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA), tiene por objeto normar y regular las condiciones a las que se sujetará la instalación o construcción de estructuras fijas de soporte de antenas o construcción de infraestructura relacionada con el servicio móvil avanzado (SMA), en el Cantón Riobamba garantizando la seguridad de las personas así como de los bienes públicos.

Artículo. 153. Alcance de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

A través de esta licencia urbanística, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, autoriza al administrado la utilización o aprovechamiento del suelo y espacio para la implantación y construcción de estructuras fijas y necesarias para el soporte y funcionamiento del servicios móvil avanzado.

Artículo. 154. Definiciones.-

Para la comprensión y aplicación del presente Título se establecen las siguientes definiciones:

Antena: Es el elemento de un sistema de radiocomunicación especialmente diseñado para la recepción y transmisión o ambas, de las ondas radioeléctricas.

Área de infraestructura: Para efecto de esta Ordenanza se refiere a aquella en la que se encuentra circunscrita las instalaciones y equipos utilizados para establecer la telecomunicación.

Estructura Fija de Soporte: Término genérico para referirse a torres, torretas, mástiles, monopolos, soportes en edificaciones, en las cuales se instalan antenas y equipos de telecomunicaciones para la prestación del Servicio Móvil Avanzado.

Estación radioeléctrica (estación): Uno o más transmisores o receptores, o una combinación de transmisores o receptores, incluyendo las instalaciones accesorias necesarias para asegurar un servicio de radiocomunicación.

Estación central fija: Estación particular del servicio fijo, enlaces punto multipunto (multiacceso) y sistemas que distribuye el tráfico entre las estaciones fijas en su área de cobertura.

Prestador de servicio móvil avanzado: todas aquellas personas naturales o jurídicas que posea una concesión, autorización o registro emitido por el órgano gubernamental correspondiente, que habilite la operación de estaciones radioeléctricas de los servicios de radiocomunicaciones fijo y móvil terrestre; o, que realicen tales actividades a fin de garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de los prestadores de servicios y usuarios.

Servicio de telecomunicación: es un servicio que implica la transmisión, emisión, y la recepción de ondas radioeléctricas para fines específicos de telecomunicación.

Servicio fijo: servicios de radiocomunicación entre puntos fijos determinados.

Servicio móvil terrestre: servicio móvil entre estaciones de base y estaciones móviles terrestres.

Implantación: Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soporte de las radio bases y antenas móvil avanzado, sobre un terreno o edificación determinada.

Mimetización: Proceso mediante el cual una estructura es asimilada al entorno existente, tratando de disminuir la diferencia entre sus características físicas y las del contexto urbano, rural y arquitectónico en el que se emplaza.

Redes Físicas: Son redes desplegadas que utilizan medios físicos para la transmisión, emisión y recepción de voz, imágenes, vídeo, sonido, multimedia, datos o información de cualquier naturaleza, para satisfacer las necesidades de telecomunicaciones y comunicación de la población.

Cuarto de Equipo (recinto contenedor): Habitáculo en cuyo interior se ubican elementos o equipos pertenecientes a una red de telecomunicaciones.

Permiso de Implantación: Documento emitido por el Gobierno Municipal, que autoriza la implantación de una estructura fija de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el Servicio Móvil Avanzado SMA.

Servicio Móvil Avanzado (SMA): Servicio final de telecomunicaciones del servicio móvil terrestre, que permite toda transmisión, emisión y recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos, voz, datos o información de cualquier naturaleza.

Telecomunicaciones: Se entiende por telecomunicaciones toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, textos, vídeo, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza, por sistemas alámbricos, ópticos o inalámbricos, inventados o por inventarse. La presente definición no tiene carácter taxativo, en consecuencia, quedarán incluidos en la misma, cualquier medio, modalidad o tipo de transmisión derivada de la innovación tecnológica.

Artículo. 155. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Gestión Patrimonial según su ámbito de acción, es la autoridad competente para otorgar la licencia de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

Artículo. 156. Vigencia y Prórroga de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

El plazo para iniciar y terminar los actos licenciados materia del presente libro será de dos años a partir de la fecha de su notificación.

La vigencia de la Licencia, podrá prorrogarse a solicitud presentada por el titular antes del vencimiento de la misma; en cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia.

Artículo. 157. Caducidad de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

Esta Licencia caducará y por lo tanto se extinguirá en los siguientes casos:

- a. Cuando haya vencido el plazo de la licencia urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado.
- b. Cuando el prestador del servicio público pierda la concesión; y,
- c. En los demás casos previstos en el Ordenamiento jurídico Municipal.

SECCIÓN SEGUNDA

Del Procedimiento y Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado

Artículo. 158. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

El otorgamiento de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado se sujetarán al siguiente procedimiento simplificado:

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado la solicitud en especie valorada con los requisitos que correspondan a la actuación materia de licenciamiento.
2. El trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de

acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, emita el informe correspondiente.

- 2.1. Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.

- 2.2. En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

- 2.3. Si cuando del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Licencia Urbanística, este se enviara a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

Cuando dos o más operadoras requieran el mismo espacio para su implantación, las solicitudes ingresadas para la obtención de la licencia urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA), se sujetaran al derecho de prelación, esto es, la primera operadora que solicite la licencia y haya entregado toda la documentación establecida será la primera en ser atendida.

Las propuestas presentadas por los interesados, podrán ser observadas por parte de la administración por una sola vez y de manera integral.

Las observaciones deberán ser subsanadas por parte de los interesados en el tiempo establecido en el presente artículo, en caso de no satisfacer los requerimientos se notificará por segunda ocasión advirtiendo al interesado que la persistencia del incumplimiento será causal de la devolución del trámite.

Los datos consignados así como el cumplimiento de las reglas técnicas y Normas Administrativas, son de exclusiva responsabilidad del interesado.

La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

El flujo y temporalidad de procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo. 158.1. Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado.-

Para obtener la licencia urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado, se requerirá presentar lo siguiente:

- Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Gestión de Patrimonio, suscrita por personas naturales o jurídicas; y de ser el caso del representante legal de la empresa prestadora del servicio de telecomunicaciones.
- Informe de Compatibilidad de Uso del Suelo (ICUS), del que se desprenda que el uso de suelo es compatible.
- Copia notariada del título habilitante para la operación del servicio de telecomunicaciones, emitido por la ARCOTEL o por el órgano gubernamental correspondiente;
- Licencia o Registro Ambiental correspondiente emitido por la Autoridad Ambiental de aplicación responsable competente;
- Plano de la implantación de las instalaciones, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la infraestructura para servicio público.
- Planos estructurales, que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte, y que las instalaciones no afectarán las estructuras de las edificaciones existentes;
- Comprobante de pago de la tasa administrativa por instalación o construcción de infraestructura para servicio móvil avanzado;
- Si la implantación se realizare en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal e implica obras que modifiquen la estructura del inmueble, aumento de edificación horizontal o vertical o modificaciones en las fachadas, se requerirá el consentimiento del 75% de los copropietarios;
- Si la implantación se realizare en un inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal que no implica modificaciones estructurales y se ubica en áreas comunales, se requerirá la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración. Así como también, se requerirá de la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación de un bien de uso privado.

SECCIÓN TERCERA

De las Estructuras Fijas de Soporte para el Servicio Móvil Avanzado

Artículo. 159. Condiciones generales para la implantación de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).-

La implantación de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado cumplirá con las condiciones de uso del suelo y sus relaciones de compatibilidad determinadas para cada zona de planeamiento en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y demás normativa aplicable para el caso, así como las siguientes condiciones generales:

- a. Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de proporción y mimetización de conformidad al cumplimiento de la normativa vigente emitida por la autoridad competente. En el informe técnico favorable se deberá manifestar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por la autoridad correspondiente.
- b. Los equipos y elementos deben ser proyectados, instalados, utilizados, mantenidos y controlados ajustándose a las determinaciones de protección de la salud, calidad medioambiental y la seguridad de los operarios que laboran en el mantenimiento y control; estos datos constan dentro del Registro Ambiental y su seguimiento y control es competencia del Ministerio del Ambiente.
- c. Las estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA), contempladas en el presente Título, deberán contar con las protecciones y la señalización correspondiente, que en forma clara reseñe el peligro y prohibición de ingreso de la población en general a las áreas pertinentes, de conformidad con las normas técnicas emitidas por la autoridad competente.
- d. Para la implantación en zonas de protección y conservación, las del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o Patrimonios Forestales del Estado (PFE), el prestador de servicios de telecomunicaciones, deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente;
- e. La implantación en los monumentos históricos, en los bienes que pertenecen al Patrimonio Nacional; en Áreas y Centro Históricos legalmente reconocidos, así como en áreas arqueológicas no edificadas solo podrán efectuarse previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Patrimonio; y,
- f. Las instalaciones objeto de este Título deberán incorporar placas con la información técnica correspondiente y el nombre de la empresa u operadora propietaria de la infraestructura de servicio público.

Artículo. 160. Condiciones particulares de la implantación de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).-

- a. En las zonas urbanas podrá implantarse estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA) en solares públicos, privados; y, en edificaciones ya construidas, siempre y cuando, se cuente con la respectiva autorización de los propietarios.
- b. Podrá implantarse estructura fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA), hasta 36 metros de altura medidos desde el nivel de la acera, junto a las edificaciones construidas; y, en predios no construidos, conforme las especificaciones determinadas en el Registro Ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente y las disposiciones técnicas de la ARCOTEL.
- c. En construcciones de hasta 24 metros (8 pisos) de altura, la estructura de servicio móvil avanzado se ubicará sobre terrazas de loza plana, sobre la loza de tapa grada o de ductos, con estructuras que armonicen con la edificación, siempre que no sobrepase en conjunto, la altura de cuarenta y ocho metros (36 m), medidos desde el nivel de la acera.

- d. En las zonas rurales en las que no haya alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 100 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo.
- e. En las fachadas de las construcciones, la estructura para el servicio móvil avanzado deberá ubicarse en las áreas sólidas ajustándose a las características de la fachada, y respetando los criterios de mimetización emitidos en la normativa vigente por la autoridad competente;
- f. La estructura para el servicio móvil avanzado (SMA) deberá mantener la distancia de separación del retiro frontal, conforme lo establecido para cada zona de planeamiento en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa Municipal vigente;
- g. Es responsabilidad del prestador de servicio de SMA adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de antenas;
- h. El área que ocupare la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para la obtención de la Licencia Urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

Artículo. 161. Condiciones de implantación de cuarto de equipo.-

- a. El cuarto de equipo podrá ubicarse sobre cubiertas planas de las edificaciones o adosadas a la caja de escaleras, dicha implantación no dificultará la circulación necesaria para la realización de trabajo de mantenimiento de la edificación y sus instalaciones;
- b. Podrán ubicarse e instalarse guardando la protección debida, en las plantas bajas de los edificios, en los retiros laterales o posteriores y en los subsuelos, no así en el retiro frontal. Deberá mantener una distancia de separación de los predios colindantes de conformidad con la normativa municipal vigente;
- c. Podrán adosarse a las construcciones existentes, adaptándose a las características arquitectónicas del conjunto;
- d. No se instalará en cubiertas inclinadas o sobre cualquier otro elemento que sobresalga de las cubiertas; y,
- e. Los generadores de energía deberán guardar las protecciones necesarias, pudiendo ubicarse aislados en los retiros laterales o posteriores de los terrenos o en el último subsuelo de los edificios.

Artículo. 162. Condiciones de implantación de cableado en edificios.-

- a. En edificaciones existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipo demande, deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio o por zonas no visibles. En las fachadas, de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura para telecomunicaciones; y,

- b. En los proyectos de construcción nueva o de rehabilitación constructiva, el cableado se realizará a través de una tubería prevista exclusivamente para estructura de telecomunicaciones.

Artículo. 163. Suministro de energía eléctrica.-

El Suministro de energía eléctrica que demande la instalación y uso de la infraestructura de servicio móvil avanzado, deberá ser independiente de la red general del inmueble en donde se vaya a realizar la implantación.

Artículo. 164. Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.-

El área de la estructura para el servicio móvil avanzado (SMA), deberá propender a lograr el menor tamaño de complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Artículo. 165. Norma Técnica.-

El o los propietarios de una estructura o infraestructura de servicio público, implantada en la jurisdicción del cantón Riobamba, podrán compartirla, debiendo observar para el efecto, las normas técnicas emanadas por la ARCOTEL, y que se encuentran contempladas en el Reglamento sobre el acceso y uso compartido de infraestructura física necesaria para fomentar la sana y leal competencia en la prestación de servicios de telecomunicaciones, publicada en el Registro Oficial No. 081, de lunes 18 de septiembre de 2017, y las reformas que se hicieren al mismo.

Esta Norma Técnica no aplica para la infraestructura y redes de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional; así como a la infraestructura y redes que sean utilizadas o destinadas a objetivos de seguridad nacional, pública o ciudadana, en concordancia con la Resolución Administrativa ARCOTEL 2017-0807.

CAPÍTULO II
DE LOS COSTOS POR INSTALACIÓN, CONSTRUCCIÓN O USO DE ESTRUCTURAS RELACIONADAS
CON EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO

Artículo. 166. Costos por infraestructura de servicio público.-

- a. Cada estructura relacionada con el servicio móvil avanzado (SMA) mientras la infraestructura se encuentre instalada, se pagará por una sola vez hasta diez Remuneraciones Básicas Unificadas, (10 RBU);
- b. Si la estructura relacionada con el servicio móvil avanzado (SMA) tiene un costo menor a 42 remuneraciones básicas unificadas, pagarán por una sola vez dos remuneraciones básicas unificadas. (2RBU).

Artículo. 167. Costo por la utilización del cableado aéreo y soterrado.-

Los costos por la ocupación de cableado aéreo y soterrado para infraestructura de telecomunicaciones será el siguiente:

- a. Por el cableado aéreo no tendrá valor alguno; y,
- b. Por el cableado soterrado, pagará el equivalente a cinco centavos de dólar por cada metro y en cada año, siempre y cuando el GADM Riobamba haya ejecutado las obras para el despliegue de infraestructura soterrada.

Artículo. 168. Cálculo del valor a pagar por la obtención de la Licencia Urbanística de Instalación o Construcción de Estructuras Fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).-

La fórmula para la determinación del valor a pagar por la obtención de la licencia de uso de suelo, instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA) es la siguiente:

- a. **Para estructuras que tienen un costo menor a 42 remuneraciones básicas unificadas.**

$$VLUS = CI < 42SBU = 2SBU$$

$$VLUS = 2SBU$$

Donde:

VLUS = Valor de licencia urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

CI = Costo de la estructura de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

SBU = Salario Básico Unificado.

- b. **Para estructuras que tienen un costo mayor a 42 remuneraciones básicas unificadas.**

$$VLUS = \frac{CI * 2SBU}{42SBU}$$

Donde:

VLUS = Valor de licencia urbanística de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

CI = Costo de la estructura de soporte para el servicio móvil avanzado (SMA).

SBU = Salario Básico Unificado

TÍTULO III

DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO, EDIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 169. Del control territorial.-

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado licenciadas o autorizadas estén de acuerdo con las normas administrativas, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo. 169.1. Objetivos del control territorial.-

El control del uso y ocupación del suelo, persigue los siguientes propósitos:

- a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón Riobamba, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias y autorizaciones urbanísticas.
- b. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo. 169.2. Responsable del control de los actos licenciados o autorizados en los procesos de habilitación del suelo y edificación.-

La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial a través del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, es el responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo y edificación.

Corresponde a la Dirección de Gestión de Patrimonio, ejercer el control respecto de las licencias o autorizaciones de habilitación del suelo o edificación, en predios ubicados en áreas históricas o bienes inventariados y/o registrados por dicha Dirección.

El responsable del control podrá ordenar las medidas provisionales establecidos en el régimen sancionador.

Artículo. 169.3. Reglas Técnicas objeto de control.-

Las reglas generales aplicables para el control son:

1. Las reglas técnicas son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo, edificar, o declarar un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza su funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente, coadyuvando al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las reglas técnicas objeto de control, según se trate de control previo o posterior, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, en las actuaciones del administrado objeto de Licencia o Autorización Urbanística, son las siguientes:
 - a. Las reglas técnicas tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lote, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; y de construcción, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; afectaciones por líneas férreas, las áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción.
 - b. Las reglas técnicas específicamente determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.
 - c. En el caso de las viviendas de interés social, por su carácter vulnerable y de otras categorías definidas expresamente en esta Ordenanza, el control técnico comprenderá, además de las reglas técnicas referidas en las letras anteriores, la verificación de la sujeción de la construcción de la edificación a los planos, diseños y especificaciones provistas por el interesado, en los aspectos expresamente previstos en la regla técnica pertinente por la autoridad municipal encargada.
3. No obstante lo previsto en el número anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto, y el promotor de ser el caso, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y

en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Artículo. 169.4. Reglas técnicas específicas.-

Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento o autorización urbanística, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, la Ordenanza de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas; La Norma Ecuatoriana de la Construcción, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, para la presentación las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

- a. **INEN 567:** Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- b. **INEN 568:** Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas; y,
- c. **INEN 569:** Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

Artículo. 170. Planificación y Construcción de Obras Licenciadas o Autorizadas.-

Toda obra pública o privada deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con Título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección.

Artículo. 170.1. Ámbito de Competencia Profesional.-

Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias o autorizaciones urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro:

| Requerimiento Técnico | Profesional responsable |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Diseño Arquitectónico y/o urbano | Arquitecto. |
| Diseño Estructural | Ingeniero Civil. |

| | |
|--|--|
| Diseño Estructural en Acero | Ingeniero Civil o Mecánico. |
| Diseño Eléctrico | Ingeniero: Eléctrico o Electromecánico. |
| Diseño Hidráulico | Ingeniero Civil. |
| Diseño Infraestructura Urbana | Ingeniero: Civil, Eléctrico o Electromecánico. |
| Diseño Proyectos de Restauración | Arquitecto. |
| Diseño y Formulación de Planes Ambientales | Ingeniero Ambiental o Especialista en gestión ambiental. |
| Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano | Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico. |
| Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios. | Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial o Especialista en seguridad industrial. |
| Dirección de construcciones u obras. | Ingeniero Civil o Mecánico; Arquitecto con experiencia en construcción. |
| Otros | Profesionales según el área que le corresponda. |

Artículo. 170.2. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.-

Todo profesional del diseño, planificación y construcción de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba y las entidades nacionales.

Artículo. 170.3. Dirección técnica.-

En toda obra de habilitación del suelo y edificación a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto, Ingeniero Civil o Mecánico, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto al notificar el inicio de la construcción se presentará el contrato privado entre el propietario del predio y el profesional debidamente reconocido firma y rubrica ante un notario o juez, copia del RUC del profesional que suscribe dicho contrato.

Será solidariamente responsable de las sanciones que se impongan por el cometimiento de infracciones urbanísticas contenidas en el régimen sancionador el profesional que suscribió el contrato de técnica de la obra.

Artículo. 170.4. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.-

El propietario o promotor instalarán al inicio de la obra un rótulo en formato A0 en las edificaciones en general y en formato A1 para las edificaciones en áreas históricas, de identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la Licencia o Autorización Urbanística de Edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, y, del profesional responsable de la dirección de la ejecución de la obra con el correspondiente registro de SENESCYT.

Artículo. 170.5. Responsabilidad de las obras.-

Todo profesional -persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, autorizaciones, especificaciones técnicas de construcción, ensayos de materiales, reportes, libro de obra, bitácoras, etc., documentos que el responsable del control podrá solicitar cuando se requiera.

Artículo. 170.6. Autorización para modificaciones a los proyectos.-

Para la modificación de los proyectos que hayan obtenido licencia o autorización urbanística, se deberá contar con la autorización del profesional que suscribió los mismos.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con la respectiva licencia o autorización urbanística que faculte dichos cambios.

Si el profesional hubiese incurrido en este hecho incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la respectiva licencia o autorización urbanística, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al profesional responsable de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

Artículo. 171. De las obligaciones durante el proceso de construcción.-

En el lugar de la construcción, deberá disponerse:

- a. Rótulo de identificación en el acceso a la obra, en lugar visible y legible de acuerdo a lo previsto en la presente sección.
- b. Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
- c. Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón; y,
- d. Reposición de obras destruidas.- Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo. 172. Incumplimiento en obras.-

En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas o autorizadas y lo evidenciado in situ, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

Si se evidenciare in situ un proceso constructivo sin la respectiva licencia o autorización, de igual forma se deberá dejar constancia en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

SECCIÓN SEGUNDA

CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo. 173. Control para habilitación de suelo y edificación.-

El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados o especiales.

Cuando producto de estos controles, el responsable de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, verifique posibles infracciones establecidas en la presente Ordenanza, emitirá una citación requiriendo a la o el administrado concurra a justificar en tres días hábiles de manera documentada el hecho.

Parágrafo Primero

Controles Aleatorios

Artículo. 174. Controles aleatorios.-

El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación de suelo y edificaciones en construcción, a fin de verificar la existencia de la licencia o autorización correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas o autorizadas.

Parágrafo Segundo Controles Programados

Artículo. 175. Controles programados.-

Para garantizar el cumplimiento y calidad de las obras de habilitación del suelo y edificación. El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, realizará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

- **En obras de habilitación del suelo:**
 - **Control 1:** Cuando se haya realizado la apertura de vías para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios; retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.
 - **Control 2:** Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, incluyendo las correspondientes a las vías y recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto el Líder del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o el Director de Gestión de Patrimonio, según corresponda, requerirá los informes respectivos de las Direcciones y/o empresas encargadas de la prestación del servicio.

Una vez que tenga estas constancias se podrá emitir el informe favorable de finalización de obras.

- **En obras mayores de edificación:**
 - **Control 1:** Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural; los retiros de edificación y no afectación a predios colindantes. En el caso de obras que contemplen la construcción de dos o más viviendas el control se realizará por unidad de vivienda.
 - **Control 2:** Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del

planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada. Si la edificación es mayor a un piso este control se realizará por cada piso construido.

- **Control 3:** Al finalizar el proceso constructivo, en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la Licencia Urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.

Artículo. 176. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados.-

A fin de que la Administración Municipal planifique la ejecución de los controles respectivos, el propietario del predio o el promotor en el caso que corresponda, deberá notificar obligatoriamente a través del respectivo formulario normalizado al Líder del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o al Director de Gestión de Patrimonio, según corresponda:

La fecha de inicio de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores. A esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras, copia de planos aprobados en la Licencia Urbanística, copia del RUC del profesional a cargo de la ejecución de obras y el respectivo pago de la tasa administrativa.

La notificación de la fecha de realización de las obras tipificadas para el control programado 1 en obras de habilitación del suelo, y, para los controles programados 1 y 2 del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores, se realizará con al menos cinco días de anticipación.

La fecha de finalización de la construcción de obras: (control programado 2 en obras de habilitación del suelo y control programado 3 en el proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores). En el formulario correspondiente de esta notificación constará la solicitud del Informe Aprobatorio de Finalización de Obras que será emitido en el plazo de diez días, a esta notificación se anexará el comprobante de pago de la respectiva tasa administrativa y el registro de controles en obra suscritos por el profesional responsable de la obra y el técnico responsable del control.

Parágrafo Tercero

Del Informe Aprobatorio de Finalización de obras de Habilitación de Suelo o Edificación

Artículo. 177. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación.-

Constituye la acreditación de que la ejecución de obras o la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística

respectiva fue otorgada, y, que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico.

Artículo. 177.1. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación.-

1. El Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:
 - a. Contar con los sistemas de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y, alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas en funcionamiento.
 - b. Presentación de estudios de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y, alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas debidamente aprobados por las empresas correspondientes, de ser el caso.
 - c. Que el Cuerpo de Bomberos haya emitido el Permiso de Ocupación.
 - d. Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas, recubrimiento de pisos, piezas sanitarias, pintura y enlucido.
 - e. En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
 - f. Las edificaciones con otros usos, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
 - g. Las edificaciones que se hayan constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas; y, el interesado deberá presentar la constancia de haber inscrito en el Registro de Propiedad los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones de conformidad al reglamento de propiedad horizontal.
2. El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, o sus respectivos delegados, emitirán el Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación.
3. El Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación se podrá emitir por cada etapa ejecutada.
4. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, para lo cual y previo a su emisión el interesado adjuntará el comprobante de pago de la respectiva tasa administrativa y el técnico responsable realice el control respectivo.

Parágrafo Cuarto
Controles Especiales

Artículo. 178. Controles Especiales.-

La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o la Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, realizará inspecciones a las obras en ejecución por requerimiento del Concejo Municipal o del Alcalde y emitirá el correspondiente informe a los requirentes en el término de dos días.”

SECCIÓN TERCERA

CONTROL A LOS PROCESOS DE INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE PARA EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO

Artículo. 179. Controles para la instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado.-

Todas las implantaciones o construcciones de infraestructura del servicio móvil avanzado, estarán sujetas a la facultad de control que le corresponde a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial a través del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, o a la Dirección de Gestión de Patrimonio según su ámbito de acción, dependencias que realizaran el seguimiento y control conforme a la determinación del emplazamiento de los elementos y equipos del servicio móvil avanzado, y sus condiciones de funcionamiento se acomodarán a los requisitos establecidos en este Libro, así como determinar el cumplimiento o incumplimiento de la Licencia otorgada, sin perjuicio de los que pudieran establecerse por otras Administraciones en materia de sus competencias.

En los casos que se requiera ingresar al área de instalaciones, se notificará en el domicilio del prestador del Servicio con dos días laborables de anticipación; solicitando el apoyo técnico a los organismos especializados en materia de telecomunicaciones, para solventar oscilaciones referentes a parámetros técnicos establecidos en el presente Libro.

Las instalaciones o construcciones de estructuras fijas de soporte para el servicio móvil avanzado, se sujetarán a los controles establecidos para la edificación de obras mayores, con independencia de los controles que correspondan a otras Administraciones.

Nota: Libro sustituido por Ordenanza N° 012-2019, publicada en Registro Oficial Edición Especial N° 959 de 14 de Junio de 2019.