



ORDENANZA No. 016-2016

EL CONCEJO MUNICIPAL DE RIOBAMBA

Visto el informe No. GADMR-CC-2016-1410-M, de 30 de septiembre de 2016, de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución No. 2014-085-SEC de 11 de Marzo de 2014 el Concejo Municipal de Riobamba aprobó el proyecto definitivo de la urbanización del Programa de Vivienda de Interés Social Progresivo Donovilsa II.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE LA URBANIZACION "PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO DONOVILSA II", UBICADA EN LA PARROQUIA MALDONADO SECTOR DE PLANEAMIENTO P09S2 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA

CAPÍTULO I

Art. 1.- Facúltese a la Compañía Nuevo Amanecer DONOVILSA S.A., para que urbanice el inmueble de su propiedad ubicado en el sector de planeamiento P09S2 parroquia Maldonado del cantón Riobamba.

Art. 2.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de dieciséis mil ciento sesenta y cinco punto cuarenta y cinco metros cuadrados y está conformada por 61 lotes.

El predio se encuentra ubicado en el sector de planeamiento P09S2 limitado por los siguientes linderos y dimensiones:

UBICACIÓN	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	88.08	Calle Innominada
SUR	84.21	Calle Pública
ESTE	210.66	Urb. Escobar Salazar
OESTE	241.97	Plan de Vivienda Nuevo Amanecer



NUMERO: 38427

CERTIFICADO DE GRAVAMENES

HOJA: 1/2

El infrascrito Registrador de la propiedad (E) de este Cantón, a petición del señor Guido Hermel Vilema Orozco, Certifica: Que mediante escritura pública celebrada el 05 de julio del 2006, ante la Notaria Dra. Elba Fernández Cando, inscrita en el Registro de Propiedad con la partida número 2931, hoja número 2934, con fecha 26 de julio del 2006, los señores Laura Judith Benalcázar Yépez, Ángel Gabriel Benalcázar Yépez, Ana María Benalcázar Yépez, María Teresa Benalcázar Yépez, José Fernando Benalcázar Yépez, representado por la señora María Benalcázar Yépez; y, Celso Enrique Benalcázar Yépez, representado por la señora María Esther Benalcázar Yépez, viuda, VENDEN a favor de la COMPAÑÍA NUEVO AMANECER DONOVILSA S.A, representada por Guido Hermel Vilema Orozco y Luis Gustavo Donoso Calderón, en sus calidades de Gerente General y presidente, respectivamente, la totalidad del sobrante del predio TINTUL, de la superficie DIECISEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, CUARENTA Y CINCO DECIMETRO CUANDRADOS (16.165.45 M2), más o menos, situado en la parroquia Maldonado del cantón Riobamba, comprendido dentro de los siguientes linderos: por el Norte: propiedad de la Familia Escobar Salazar, en doscientos veinte metros, cuarenta y seis centímetros; por el Sur, Urbanización "Nuevo Amanecer", en la longitud de doscientos setenta y cinco metros, diez centímetros; por el Este, propiedad del Colegio Juan de Velasco, es sesenta y seis metros, noventa y nueve centímetros; y, por el Oeste familia Pérez, en setenta y seis metros cero un centímetro.- CLÁUSULA CONDICIONAL.- Las parte de común acuerdo conviene en realizar el presente traspaso de dominio con las condiciones siguientes, las mismas que deberán darse estricto cumplimiento. a) Que la COMPAÑÍA DONOVILSA S.A, con recursos propios, efectúe las obras de Urbanización de la superficie total adquirido.- b) Que posteriormente la COMPAÑÍA NUEVO AMANECER DONOVILSA S.A, transferirá en forma gratuita y mediante escritura pública a las vendedoras señoras: MARIA ESTHER BENALCAZAR YEPEZ, LAURA JUDITH BENALCAZAR YEPEZ, MARIA TERESA BENALCAZAR YEPEZ, ANA MARIA BENALCAZAR YEPEZ. el área total de UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, repartidas en los siguientes lotes: UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, a la Sra. MARIA ESTHER BENALCAZAR YEPEZ; DOSCIENTOS METROS CUADRADOS A LA Sra. LAURA JUDITH BENALCAZAR YEPEZ; DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, a la Sra. MARIA TERESA BENALCAZAR YEPEZ; Y, DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, a la Sra. ANA MARIA BENALCAZAR YEPEZ.- Dejándose indicado que las superficies que se entregarán corresponden a la manzana D, frente a la vía principal, localizada en la mitad de la urbanización.- c) Que los señores CELSO ENRIQUE BENALCAZAR YEPEZ, JOSE FERNANDO BENALCAZAR YEPEZ, ANGEL GABRIEL BENALCAZAR YEPEZ, renuncia a formular reclamo alguno por la entrega de terreno que se realizará a las personas indicadas en el literal b) que antecede.- Porque ellos serán reconocidos económicamente al momento de recibir el precio pactado.- El inmueble antes mencionado, no reconoce gravamen hipotecario de ninguna clase, ni se halla embargado, ni arrendado, ni en anticresis, ni prohibido de enajenar o gravar.- HISTORIA DE DOMINIO: Los vendedores lo adquirieron mediante escritura de Donación celebrada el 22 de Junio de 1999, ante el notario Ab. Marcelo Aulla Erazo, inscrita el 29 de Marzo del 2000.- Mediante escritura de Aceptación y Aclaración, celebrada el 21 de Marzo

2



del 2.003, ante el Notario Abogado Marcelo Aulla Erazo, inscrita el 25 de Junio del 2.003.- Conforme aparece de las partidas de defunción, los cónyuges Caciano Hipólito Benalcázar Buñay y Victoria Yépez Yánez, son fallecidos, en tal virtud el derecho de usufructo y habitación que tenían a su favor queda extinguido, consolidándose el derecho de dominio sobre la totalidad del inmueble a favor de los Vendedores.- Cert. Ant. 36169-2012, 7522/2015; 18824/2015; 38306/2015.- Riobamba, 15 de octubre del 2015.- gmrch.

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

Todos los planos que tienen la clave 0001060400204200 se protocolizarán junto con esta Ordenanza en una de las Notarías Públicas del Cantón Riobamba.

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

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

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

Área verde, recreacional comunal:

Bien Municipal de DOMINIO PÚBLICO Clasificado como de uso público:

Linderos y superficies:

Área Verde

Superficie: 1.070,54 m²

(UBICACIÓN Y LINDEROS):

ÁREA: 1 070.54 m²

FRENTE: Calle Innominada con 60.10m

FONDO: Pasaje "D" con 58.82m

COSTADO DERECHO: Lote No. 1 con 27.47

COSTADO IZQUIERDO: Urb. Escobar Salazar con 9.05m



URBANIZACIÓN

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

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

CAPÍTULO III DEL CONTROL

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

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

Art. 9.- El Urbanizador se obliga a ejecutar a su costo todas las obras de acuerdo a los estudios, especificaciones técnicas y planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba y las diferentes Empresas proveedoras de servicios.

CAPÍTULO IV PLAZOS Y ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD

Art. 10.- Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán y entregarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, de acuerdo al cronograma de trabajo presentado a la Dirección de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 12 meses, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

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

Art. 12.- Las obras de urbanización ejecutadas en las áreas públicas como son: calzadas, aceras, bordillos, áreas verdes, recreacionales y/o comunales; pasarán a ser de propiedad



municipal a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega-recepción definitiva.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS

Art. 16.- El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta Ordenanza entregará en el plazo de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente Ordenanza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba una garantía que cubrirá el 100% del valor de las obras a ejecutar de acuerdo al presupuesto referencial aprobado y actualizado a la fecha de inicio de las obras, garantía que se mantendrá vigente hasta la entrega recepción provisional total de las mismas. Esta garantía consistirá en: primera hipoteca de todos los lotes de la Urbanización.

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



y de cobro inmediato; depósito en moneda nacional, en efectivo o en cheque certificado; o, papeles fiduciarios, prendas de carácter industrial.

CAPÍTULO VI DE LAS MULTAS

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

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

CAPITULO VII DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

Art. 22.- Las Direcciones de Gestión de Obras Públicas, y Ordenamiento Territorial y la Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba (EP-

7



EMAPAR), podrán modificar las especificaciones técnicas de las obras a realizarse previo informe favorable de los fiscalizadores respectivos y de la Comisión a cuya área corresponda el tema y en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN

Art. 23.- Para que el Urbanizador pueda celebrar escrituras individuales requerirá expresa autorización del Concejo Municipal, previos los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional, adjuntando las actas de entrega recepción provisional de las obras incluidas las respectivas de Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., a las que se obligan en esta Ordenanza. Las actas no deberán tener observaciones.

Al ser un Programa de Interés Social se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza de Subdivisiones Prediales Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y proyectos de Interés Social Popular en la Ciudad de Riobamba, para lo cual el Subproceso de Rentas Municipales verificará el estricto cumplimiento de esta condición, esto es que exclusivamente se efectúen las transferencias de dominio a personas que no posean otro bien inmueble dentro del área urbana de la ciudad de Riobamba, para cuyo efecto se solicitará a los administrados presenten la correspondiente certificación emitida por el Registro de la Propiedad, conforme consta del artículo 23 de la Propuesta de Ordenanza.

CAPÍTULO IX DEL DOMICILIO TRIBUTARIO, NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES

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

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

- a) Memoria Técnica.
- b) Planos Topográficos georeferenciados, Planimétricos y de ubicación con ejes de vías.
- c) Plano de Adosamientos y Retiros.
- d) Proyecto de redes de agua potable.
- e) Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado.
- f) Plano de diseño vertical de vías.



- g) Proyecto de la red de energía eléctrica.
- h) Certificado de gravámenes.

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el Alcalde y su publicación por los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Riobamba a los a ocho días del mes de noviembre de dos mil dieciséis.

Ing. Fernando Núñez Aguirre
ALCALDE DE RIOBAMBA
SUBROGANTE

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO DONOVILSA II”, UBICADA EN LA PARROQUIA MALDONADO SECTOR DE PLANEAMIENTO P09S2 DE LA**



CIUDAD DE RIOBAMBA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba

en sesiones realizadas el 25 de octubre y 8 de noviembre de 2016.- **LO CERTIFICO.-**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO DONOVILSA II”, UBICADA EN LA PARROQUIA MALDONADO SECTOR DE PLANEAMIENTO P09S2 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 14 de noviembre de 2016.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACION “PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO DONOVILSA II”, UBICADA EN LA PARROQUIA MALDONADO SECTOR DE PLANEAMIENTO P09S2 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA,** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE Y NOTIFÍQUESE.-

Riobamba, 14 de noviembre de 2016.

Ing. Napoleón Cadena Oles
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA** que: El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que

10



antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

EBP/imm.