



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA

ORDENANZA No. 015-2017

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

Visto el Dictamen No. 2017-045-C.O.T.U.V, mediante Memorando Nro. GADMR-CC-2017-1049-M, de 19 de julio de 2017, de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución No. 2016-0150-SEC, de 05 de octubre de 2016, el Concejo Municipal de Riobamba aprobó el proyecto definitivo de la Urbanización “Arcos” de propiedad de la **SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”**.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “ARCOS”, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”, UBICADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, EN LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA TENIENTE HUGO ORTIZ Y CALLE PASTAZA, SECTOR EL RETAMAL DE TAPI.

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Facúltese a la Sra. María Paz Córdova Chiriboga en calidad de representante legal de la **SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL TRIANA SCC**, persona jurídica propietario del inmueble ubicado en el Área de Influencia del cantón Riobamba en la prolongación de la Avenida Teniente Hugo Ortiz y calle Pastaza, para que urbanice el inmueble de su propiedad ubicado en el sector norte de la ciudad en la prolongación de la calle Teniente Hugo Ortiz y calle Pastaza, sector el Retamal de Tapi, del cantón Riobamba, representada legalmente para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza por la Sra. María Paz Córdova Chiriboga.

Art. 2.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de 17.546,67 metros cuadrados y está conformada por 67 lotes.

El predio se encuentra ubicado en la ciudad de Riobamba, limitado por los siguientes linderos y dimensiones:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA

UBICACIÓN	DIMENSIONES	LINDEROS
NORTE	129.56 m.	Calle Pastaza
SUR	129.33 m.	Prolongación Calle Innominada
ESTE	130.15 m.	Calle A
OESTE	141.39 m.	Prolongación Av. Tnte. Hugo Ortiz

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada en la ciudad de Riobamba, el 10 de enero de 2017, ante la Doctora María Cristina Mera, Notaria Pública Tercera de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba con fecha 19 de enero de 2017 conforme se desprende del certificado de gravámenes No. 3335 de 25 de enero de 2017; predio que no reconoce ningún gravamen ni se halla prohibido de enajenar, (NH 170 NP 150/ 2017).

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 Ordenamiento Territorial, Empresa Pública Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Riobamba (EP-EMAPAR), Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (E.E.R.S.A), Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) o las empresas o instituciones que se encarguen de estos servicios, quienes exigirán que los diseños definitivos guarden estricta relación con las ordenanzas municipales vigentes y demás normas técnicas que rigen dentro del ámbito de la construcción.

Todos los planos que tienen la clave N° 06195216002272447, se protocolizarán con esta Ordenanza en una de las Notarías Públicas del cantón Riobamba.

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

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.- En la Urbanización que se aprueba no se contempla un espacio destinado al área verde ya que en el proyecto de subdivisión predial aprobado con Resolución Administrativa N° 300-SEC, de fecha 30 de Octubre del 2012, se destinó el espacio de área verde correspondiente al porcentaje establecido por la Municipalidad, de todo el predio global, en el cual está incluido el predio donde se proyecta la Urbanización Arcos.

ESTUDIO DE ÁREAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	Nº LOTES	AREA (m2)	%
AREA ÚTIL	67,00	14.968,95	85,31
AREA DE VÍAS		2.556,12	14,57
AREA CUARTO TRANSFORMACIÓN	21,60		0,12
ÁREA TOTAL DEL TERRENO.		17.546,67	100,00

Art. 6.- El Urbanizador tiene el plazo de **60 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza** para protocolizar la misma en una de las notarías e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, y entregar 6 copias certificadas de la misma en Secretaría General del Concejo Municipal; comunicará por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de Urbanización y entregará al Tesorero Municipal las garantías que establece esta Ordenanza.

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A.(E.E.R.S.A); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba), según se desprende del Memorando N° GADMR-GOP-2016-2383-M, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, es de \$ 518.086,60 desglosado de la siguiente manera:

-Obras civiles:	
- Vías (adoquinado o asfalto)	\$ 88.976,26
- Bordillos:	\$ 12.994,29
- Aceras:	\$ 17.645,85
-Obras de alcantarillado	\$ 77.251,51
- Obras de agua potable	\$ 17.192,40
- Alcantarillado Sanitario	\$ 70.647,64
-Obras eléctricas	\$195.886,46
-Obras Telefónicas	\$ 37.492,19

Total Presupuesto \$ 518.086,60

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA

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.

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

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

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 y aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, siendo este plazo de 24 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

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 éstas 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.

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

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. y la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

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

CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS

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,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

garantía que se mantendrá vigente hasta la entrega recepción provisional total de las mismas. Esta garantía consistirá en: primera hipoteca de todos los lotes que conforman la Urbanización “**ARCOS**” **DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”**. La cual se constituirá mediante escritura pública, previo a la elaboración de la minuta por parte de la Procuraduría Institucional, protocolización e inscripción de la presente ordenanza.

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.

CAPÍTULO VII DE LAS PROHIBICIONES Y 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

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, Gestión de Ordenamiento Territorial y la Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba (EP-EMAPAR), podrán modificar las especificaciones técnicas de las obras a realizarse previo informe favorable de los fiscalizadores respectivos y en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

CAPÍTULO VIII DE LA ESCRITURACIÓN

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., Corporación Nacional de Telecomunicaciones; a las que se obligan en esta Ordenanza. Las actas no deberán tener observaciones, en el mismo acto se autorizará al Señor Alcalde la suscripción de las escrituras de Levantamiento de Hipoteca; aceptando además la garantía presentada por el Urbanizador de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IX DEL DOMICILIO TRIBUTARIO, NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES

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;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

- b) Planos Topográficos georeferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;
- c) Planos urbanísticos;
- d) Plano de Adosamientos y Retiros;
- e) Proyecto de redes de agua potable;
- f) Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado;
- g) Plano de diseño vertical de vías;
- h) Proyecto de la red de energía eléctrica;
- i) Proyecto de la red telefónica. ; y,
- j) 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 la Dirección de Gestión de Tecnología de la Información junto con la Ordenanza aprobada debidamente notariada y protocolizada, **en un plazo de 60 días contados a partir de su vigencia.**

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el Alcalde y será publicado 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 ocho días del mes de agosto de dos mil diecisiete.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA

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 “ARCOS”, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”, UBICADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, EN LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA TENIENTE HUGO ORTIZ Y CALLE PASTAZA, SECTOR EL RETAMAL DE TAPI,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 1 y 8 de agosto de 2017.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “ARCOS”, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”, UBICADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, EN LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA TENIENTE HUGO ORTIZ Y CALLE PASTAZA, SECTOR EL RETAMAL DE TAPI,** 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, 15 de agosto de 2017.

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 URBANIZACIÓN “ARCOS”, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL Y MERCANTIL “TRIANA SCC”, UBICADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD, EN LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA TENIENTE HUGO ORTIZ Y CALLE PASTAZA, SECTOR EL RETAMAL DE TAPI,** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA

324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-
Riobamba, 15 de agosto de 2017.

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE 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 antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

imm.-