



**ORDENANZA No. 011-2019**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

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

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

**Que**, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo dice: “Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”;

**Que**, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo indica: “Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho”;

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

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

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular”;

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: letra c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

**Que**, la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

**Que**, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica.- “Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio (...)”;

**Que**, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica.- “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas”;



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

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

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

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

**Que**, el artículo 10 de la Ordenanza N° 13-1998 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la ciudad de Riobamba. (Vigente al inicio del procedimiento) determina: “Área de influencia inmediata de la Ciudad de Riobamba.- Esta área forma parte del territorio rural microregional y está constituida por el territorio rural adyacente al perímetro urbano (...)”;

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

**Que**, mediante Resolución de Concejo Nro. 2018-0054-SEC, de 25 de abril de 2018 suscrita por el Doctor Iván Paredes García, Secretario General, el Concejo Municipal resuelve aprobar el Anteproyecto de la Urbanización “MENDOZA-MORAN”, de propiedad de Luis Gustavo, Douglas Ernesto, Graciela Yolanda y Mario Fernando Mendoza Morán ubicado al



Sur de la ciudad de Riobamba, área de influencia inmediata Sector de Planeamiento P11-S2”;

**Que**, al contar la propuesta de Urbanización “Mendoza Morán” con la aprobación de Anteproyecto y Proyecto Definitivo, aprobado mediante Resoluciones de Concejo Nro. 2019-0079-SE; 2019-0081-SEC, de 30 abril y 02 de mayo de 2019, el proyecto se encuentra vigente en apego a lo que determina el artículo 5 número 12 de la Ordenanza de Subdivisiones Prediales, reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social, Popular en la ciudad de Riobamba, con los antecedentes expuestos al cumplir con lo establecido en el artículo 470 del COOTAD, así como al contar con el informe técnico suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, mediante memorando N° GADMR-GOP-2019-0082-M de 21 de enero de 2019, con el informe emitido mediante memorando N° GADMR-GOT-CT-2019-05484-M de 19 de febrero de 2019 suscrito por el Ingeniero Rafael Sánchez, Especialista de Ordenamiento Territorial a través del cual se da a conocer los lotes de terreno resultantes que van a ser hipotecados hasta que el Urbanizador concluya con las obras de infraestructura en cumplimiento con lo preceptuado en el artículo 9 de la Ordenanza Tipo de Urbanizaciones N° 016-2013, en tal sentido es procedente se continúe con la discusión de la Ordenanza de Urbanización “Mendoza Morán”.

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

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 “MENDOZA MORAN” DE PROPIEDAD DE LUIS GUSTAVO, DOUGLAS ERNESTO, GRACIELA YOLANDA Y MARIO FERNANDO MENDOZA MORÁN, UBICADA EN LA AVENIDA LEOPOLDO FREIRE, VÍA CHAMBO, PARROQUIA SAN LUIS, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, SECTOR DE PLANEAMIENTO P11S2.**

### **CAPÍTULO I**

**Artículo 1.-** Facúltese a los señores Luis Gustavo, Douglas Ernesto, Graciela Yolanda y Mario Fernando Mendoza Morán propietarios del inmueble ubicado en el Área de Influencia

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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



del cantón Riobamba ubicada en la Avenida Leopoldo Freire, vía Chambo, parroquia San Luis, área de influencia inmediata de la ciudad de Riobamba, sector de planeamiento P11S2.

**Artículo 2.-** El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie total de 5592,16 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Riobamba, limitado por los siguientes linderos y dimensiones:

| UBICACIÓN    | DIMENSIONES | LINDEROS                                |
|--------------|-------------|---|
| <b>NORTE</b> | 137.49 m    | Antonio León hoy Urbanización San Roque |
| <b>SUR</b>   | 126.97 m    | Alfonso Gallegos                        |
| <b>ESTE</b>  | 42.70 m     | Av. Leopoldo Freire                     |
| <b>OESTE</b> | 44.15 m     | Heriberto Ayala y Benjamín Ayala        |

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada en la ciudad de Riobamba, el 1 de marzo de 1980, ante el Notario Público Simón Dávalos Avilés e inscrita el 10 de abril de 1980, en el Registro de la Propiedad, conforme se desprende de la Ficha Registral 2807, certificado N° 46002, Referencia N° 601.378, de 29 de noviembre de 2018, suscrito por el Doctor Javier Cevallos; predio que no reconoce ningún gravamen ni se halla prohibido de enajenar.

**La Urbanización queda conformada por 3 manzanas en 21 lotes, cuya singularización se detalla a continuación:**

#### **MANZANA A**

##### **LOTE 1 – Área: 174,85 m<sup>2</sup>**

**Norte** 13,42 m Urb. San roque  
**Sur** 8,06 m Calle A  
**Este** 16,75 m Av. Leopoldo Freire  
**Oeste** 16,57 m Lote 2

##### **LOTE 2 – Área: 156,79 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,59 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 16,57 m Lote 1  
**Oeste** 16,78 m Lote 3

##### **LOTE 3 – Área: 158,67 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A

#### **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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



**Este** 16,78 m Lote 2  
**Oeste** 16,98 m Lote 4

**LOTE 4 – Área: 160,57 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 16,98 m Lote 3  
**Oeste** 17,18 m Lote 5

**LOTE 5 – Área: 162,46 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 17,18 m Lote 4  
**Oeste** 17,38 m Lote 6

**LOTE 6 – Área: 164,35 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 17,38 m Lote 5  
**Oeste** 17,58 m Lote 7

**LOTE 7 – Área: 165,91 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 17,58 m Lote 6  
**Oeste** 17,72 m Lote 8

**LOTE 8 – Área: 167,17 m<sup>2</sup>**

**Norte** 9,40 m Urb. San Roque  
**Sur** 9,40 m Calle A  
**Este** 17,71 m Lote 7  
**Oeste** 17,85 m Lote 9

**LOTE 9 – Área: 214,06 m<sup>2</sup>**

**Norte** 11,94 m Urb. San Roque  
**Sur** 11,93 m Calle A  
**Este** 17,85 m Lote 8  
**Oeste** 18,02 m Calle 1

## MANZANA B

### LOTE 1 – Área: 149,96 m<sup>2</sup>

|              |         |                     |
|--------------|---------|---------------------|
| <b>Norte</b> | 12,36 m | Calle A             |
| <b>Sur</b>   | 8,08 m  | Alfonso Gallegos    |
| <b>Este</b>  | 15,38 m | Av. Leopoldo Freire |
| <b>Oeste</b> | 14,74 m | Lote 2              |

### LOTE 2 – Área: 147,24 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,74 m | Lote 1           |
| <b>Oeste</b> | 14,65 m | Lote 3           |

### LOTE 3 – Área: 145,41 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,65 m | Lote 2           |
| <b>Oeste</b> | 14,43 m | Lote 4           |

### LOTE 4 – Área: 144,23 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,43 m | Lote 3           |
| <b>Oeste</b> | 14,45 m | Lote 5           |

### LOTE 5 – Área: 144,75 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,45 m | Lote 4           |
| <b>Oeste</b> | 14,50 m | Lote 6           |

### LOTE 6 – Área: 145,30 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,50 m | Lote 5           |
| <b>Oeste</b> | 14,56 m | Lote 7           |

### LOTE 7 – Área: 145,85 m<sup>2</sup>

|              |         |         |
|--------------|---------|---------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A |
|--------------|---------|---------|

#### 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

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,56 m | Lote 6           |
| <b>Oeste</b> | 14,61 m | Lote 8           |

**LOTE 8 – Área:** 146,34 m<sup>2</sup>

|              |         |                  |
|--------------|---------|------------------|
| <b>Norte</b> | 10,00 m | Calle A          |
| <b>Sur</b>   | 10,00 m | Alfonso Gallegos |
| <b>Este</b>  | 14,61 m | Lote 7           |
| <b>Oeste</b> | 14,63 m | Calle 1          |

**MANZANA C**

**LOTE 1 – Área:** 163,88 m<sup>2</sup>

|              |         |                |
|--------------|---------|----------------|
| <b>Norte</b> | 9,00 m  | Urb. San Roque |
| <b>Sur</b>   | 9,00 m  | Calle A        |
| <b>Este</b>  | 18,15 m | Calle 1        |
| <b>Oeste</b> | 18,27 m | Lote 2         |

**LOTE 2 – Área:** 164,93 m<sup>2</sup>

|              |         |                |
|--------------|---------|----------------|
| <b>Norte</b> | 9,00 m  | Urb. San Roque |
| <b>Sur</b>   | 9,00 m  | Calle A        |
| <b>Este</b>  | 18,27 m | Lote 1         |
| <b>Oeste</b> | 18,38 m | Lote 3         |

**LOTE 3 – Área:** 166,02 m<sup>2</sup>

|              |         |                |
|--------------|---------|----------------|
| <b>Norte</b> | 9,00 m  | Urb. San Roque |
| <b>Sur</b>   | 9,00 m  | Calle A        |
| <b>Este</b>  | 18,38 m | Lote 2         |
| <b>Oeste</b> | 18,52 m | Lote 4         |

**LOTE 4 – Área:** 184,06 m<sup>2</sup>

|              |         |                                  |
|--------------|---------|----------------------------------|
| <b>Norte</b> | 9,33 m  | Urb. San Roque                   |
| <b>Sur</b>   | 10,46 m | Calle A                          |
| <b>Este</b>  | 18,52 m | Lote 1                           |
| <b>Oeste</b> | 18,71 m | Heriberto Ayala y Benjamín Ayala |

**Artículo 3.-** La Urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) o las

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



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° 060104007005005009000, se protocolizarán con esta Ordenanza en una de las Notarías Públicas del cantón Riobamba.

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

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

**Artículo 5.-** El Urbanizador transfiere en forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba el dominio de las siguientes superficies:

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

Linderos y superficies:

**Área Verde** – 573,54 m<sup>2</sup>

|        |         |                                  |
|--------|---------|----------------------------------|
| Norte: | 38,08 m | Calle A                          |
| Sur:   | 38,90 m | Propiedad Sr Alfonso Gallegos    |
| Este:  | 14,53 m | Calle 1                          |
| Oeste: | 15,42 m | Heriberto Ayala y Benjamín Ayala |

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

**CALLE A** (Transversal B)

|              |  |
|--------------|--|
| Norte:       | Manzana “A” con 85,79 m, Calle 1 con 10,00 m y Manzana “C” con 37,46 m |
| Sur:         | Manzana “B” con 82,36, Calle 1 con 10,00m y Área Verde con 38,03 m     |
| Este:        | Av. Leopoldo Freire con 10,00 m  |
| Oeste:       | Propiedad de Heriberto Ayala y Benjamín Ayala con 10,00                |
| <b>Área:</b> | <b>1318,87 m<sup>2</sup></b>   |

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)

### CALLE 1 (Noruega)

Norte: Urbanización San Roque con 10,00 m  
 Sur: Propiedad de Alfonso Gallegos con 10,00 m  
 Este: Manzana "A" con 18,02 m y Manzana "B" con 14,63 m  
 Oeste: Manzana "C" con 18,15 m y Área Verde con 14,53 m  
**Área: 326,95 m<sup>2</sup>**

**Área Total de vías: 1645,82 m<sup>2</sup>**

### ESTUDIO DE ÁREAS

Las áreas del terreno quedarán conformadas de la siguiente manera:

| Descripción                 | Total          |                        | Subtotal       |                        | Observación         |
|-----------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
|                             | Porcentaje (%) | Área (m <sup>2</sup> ) | Porcentaje (%) | Área (m <sup>2</sup> ) |                     |
| Áreas de afectación de vías | 29,43          | 1645.82                | 23.58          | 1318.87                | Afectación Calle A  |
|                             |                |                        | 5.85           | 326.95                 | Afectación Calle 1  |
| Área Útil                   | 70.57          | 3946.34                | 60.31          | 3372.80                | Área de lotes       |
|                             |                |                        | 10.26          | 573.54                 | Área verde (14,53%) |
| Área total del terreno      | 100.00         | 5592.16                | 100.00         | 5592.16                |                     |

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

Por motivos de valoración y capitalización el presupuesto referencial para obras de infraestructura de conformidad con los estudios respectivos aprobados por: Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADM de Riobamba), según se desprende del memorando N° GADMR-

#### 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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



GOP-2019-0082-M, de 21 de enero de 2019, suscrito por el Ingeniero Edgar Medina, Director de Gestión de Obras Públicas, es de \$ **73.789,00** desglosado de la siguiente manera:

| DESCRIPCIÓN VALOR OBSERVACIÓN                        | VALOR               | OBSERVACIÓN |
|--|---------------------|-------------|
| Adoquinado de vías                                   | \$ 20.166,13        |             |
| Aceras de Hormigón simple $f'c=180\text{kg/cm}^2$    | \$ 6.893,87         |             |
| Bordillos de Hormigón simple $f'c=180\text{kg/cm}^2$ | \$ 3.746,00         | EJECUTADA   |
| Red de Alcantarillado Combinado y Agua Potable       | \$ 17.283,00        | EJECUTADA   |
| Redes Eléctricas                                     | \$ 10.200,00        | EJECUTADA   |
| Redes de Telecomunicaciones                          | \$ 12.500,00        |             |
| Área verde y comunal                                 | \$ 3.000,00         |             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$ 73.789,00</b> |             |

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

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

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

## **CAPÍTULO III** **DEL CONTROL**

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

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

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO V DE LAS GARANTÍAS**

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

| MANZANA | PREDIO | AREA   | TOTAL AVALUO |
|---------|--------|--------|--------------|
| C       | lote 2 | 164,92 | 16911,00     |
| C       | lote 3 | 166,06 | 17027,90     |
| C       | lote 4 | 184,06 | 18873,63     |
| A       | lote 9 | 214,00 | 22815,88     |
| TOTAL   |        |        | 75628,41     |

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



**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.**

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

**CAPÍTULO VI  
DE LAS MULTAS**

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

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

**CAPITULO VII  
DE LAS SANCIONES**

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



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

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

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

**Artículo 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**

**Artículo 23.-** Para que el Urbanizador pueda celebrar escrituras individuales requerirá expresa autorización del Concejo Municipal, previos los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional, adjuntando las actas de entrega recepción provisional de las obras incluidas las respectivas de Empresa Pública-Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones; a las que se obligan en esta Ordenanza. Las actas no deberán tener observaciones, en el mismo acto se autorizará al Señor Alcalde la suscripción de las escrituras de Levantamiento de Hipoteca; aceptando además la garantía presentada por el Urbanizador de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO IX DEL DOMICILIO TRIBUTARIO, NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES**

**Artículo 24.-** Los nombres de las avenidas, calles, pasajes y parques de la Urbanización serán determinados por el Concejo Municipal, de conformidad con la Ordenanza que Normaliza



el uso de un Sistema Único de Nomenclatura Urbana de Avenidas, Calles, Parques, Plazas y Espacios Públicos de la Ciudad de San Pedro de Riobamba.

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

- a) Memoria Técnica;
- b) Planos Topográficos georeferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;
- c) Planos urbanísticos;
- d) Plano de Adosamientos y Retiros, corte de vías, área verde y comunal, diseño de juegos infantiles.
- e) Plano de diseño vertical de vías;
- f) Proyecto de la red telefónica. ; y,
- g) Certificado de gravámenes.

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

## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

**TERCERA:** El Urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Procuraduría Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba cualquier cambio de domicilio de su representante legal, del coordinador general del Proyecto, y miembros del equipo técnico que ejecuten las



obras de urbanización. En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión de los trabajos y este tiempo será imputable al cronograma de avance de obra.

**VIGENCIA.-** La presente Ordenanza se mantendrá vigente hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo determinado en el artículo 98 y número 3 del artículo 103 del Código Orgánico Administrativo.

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

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “MENDOZA MORAN” DE PROPIEDAD DE LUIS GUSTAVO, DOUGLAS ERNESTO, GRACIELA YOLANDA Y MARIO FERNANDO MENDOZA MORÁN, UBICADA EN LA AVENIDA LEOPOLDO FREIRE, VÍA CHAMBO, PARROQUIA SAN LUIS, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, SECTOR DE PLANEAMIENTO P11S2,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 30 de abril y 02 de mayo de 2019.- **LO CERTIFICO.**

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

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “MENDOZA MORAN” DE PROPIEDAD DE LUIS GUSTAVO, DOUGLAS ERNESTO, GRACIELA YOLANDA Y MARIO FERNANDO MENDOZA MORÁN, UBICADA EN LA AVENIDA LEOPOLDO FREIRE, VÍA CHAMBO, PARROQUIA SAN LUIS, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, SECTOR DE PLANEAMIENTO P11S2,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)



Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 10 de mayo de 2019

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

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN “MENDOZA MORAN” DE PROPIEDAD DE LUIS GUSTAVO, DOUGLAS ERNESTO, GRACIELA YOLANDA Y MARIO FERNANDO MENDOZA MORÁN, UBICADA EN LA AVENIDA LEOPOLDO FREIRE, VÍA CHAMBO, PARROQUIA SAN LUIS, ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, SECTOR DE PLANEAMIENTO P11S2,** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 10 de mayo de 2019

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

**CERTIFICACIÓN.-** El infrascrito Secretario General de Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Dr. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D., Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

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

MJJ/tpc.

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)

**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](mailto:sconcejo@gadmriobamba.gob.ec)