



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA**

Resolución de Concejo No. GADMR-GSGC-2022-0169-R.

Señores

**ALCALDE DEL CANTÓN
PROCURADORA SÍNDICA MUNICIPAL**

Presente.

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Riobamba, en sesión ordinaria realizada el día miércoles treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; trató el punto 6.- Informes y Dictámenes de Comisiones y conoció el Memorando Nro. GADMR-CC-2022-1869-M, de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, suscrito por la Arquitecto Jaime López Martínez, Concejala del cantón, a través del cual da a conocer que la referida Comisión en sesión ordinaria de 16 de agosto de 2022 en el tratamiento del punto cuarto del orden del día: 4.- “Conocimiento y análisis del informe jurídico de cancelación parcial y constitución de hipoteca; y, autorización parcial de escrituración individual de la Urbanización San Pedro de Riobamba”:

Se da lectura al Memorando Nro. GADMR-PR-2022-0952-M, que contiene el Informe Jurídico y en la parte pertinente indica que: “Con un cordial saludo y en atención a sumilla inserta por el señor Alcalde en Oficio No. 021-CVSPR-2022, suscrito por el señor Marcelo Rosero, Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, referente al requerimiento de cancelación de hipoteca y autorización de escrituración individual de los lotes 1 al 22 de la Manzana A, 23 al 44 de la Manzana B, lotes del 46 al 52 de la Manzana C, lotes del 53 al 67 de la Manzana D, lotes del 68 al 76 de la Manzana E y los lotes del 78 al 86 de la Manzana F; y a fin de cubrir la garantía equivalente al 5% del valor de las obras civiles de acuerdo al Art. 17 de la Ordenanza No. 018-2019, se constituye en hipoteca de los lotes 115, 117 y 125 de la Manzana J; y se mantienen hipotecados los lotes 45 de la Manzana C y lote 77 de la Manzana F, lotes que conforman la Urbanización denominada "SAN PEDRO DE RIOBAMBA", adjunto se servirá encontrar el Memorando Nro. GADMR-PRO-PA-2022-00166-M, que contiene el criterio jurídico emitido por la Abogada Teresa Sandoval y revisado por la Abogada María José Jara, Integrante y Líder del Subproceso de Procedimientos Administrativos, con el aval e Procuraduría Institucional. De conformidad a los antecedentes expuestos y la normativa invocada en el informe jurídico, una vez que la Cooperativa "San Pedro de Riobamba" ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas en la Ordenanza No. 018-2019 de Urbanización, conforme se desprende de las actas de entrega recepción provisionales de las obras, además de contar con el informe técnico favorable emitido por parte de la Dirección de Gestión Obras Públicas, la constatación del área verde por parte de la



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como, el pago de nomenclaturas; amparada en lo establecido en los artículos 82 y 226 de la Constitución de la República, artículo 2336 del Código Civil y artículo 17 de la Ordenanza No. 018-2019, *la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda* está facultada para conocer el pedido de levantamiento de hipoteca y autorización de escrituras individuales de la Urbanización "San Pedro de Riobamba", emitiendo dictamen que ilustre la decisión del Concejo Municipal para su análisis y Resolución. (adjunto la propuesta de resolución). Debiendo indicar que, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza No. 018-2019, la Cooperativa San Pedro de Riobamba; ha planteado la constitución de hipoteca de los siguientes lotes: lote 115 manzana J; lote 117 manzana J; y, lote 125 manzana J, así como, mantener la hipoteca del lote 45 de la manzana C y lote 77 de la manzana F; cuyos avalúos, cubren el 5% del valor de las obras civiles de acuerdo a lo establecido en el informe técnico emitido mediante Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05303-M, de 14 de junio de 2022, suscrito por el Tec. José Luis Bonifaz Parra, Técnico de Avalúos y Catastros, debidamente revisado y aprobado por el Ingeniero Rafael Sánchez Martín, Líder de Equipo Subproceso de Avalúos y Catastros, mediante Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05366-M, de 16 de junio de 2022, para cuyo efecto se adjunta al informe jurídico, el documento correspondiente a la minuta de cancelación parcial y constitución de hipotecas sobre los lotes planteados por los representantes de la organización; y, en virtud de que los lotes 45 de la manzana C y 77 de la manzana F se mantienen en hipoteca y se incorporan los lotes 115 manzana J; lote 117 manzana J; lote 125 manzana J; la referida minuta, deberá elevarse a escritura pública, una vez que se cuente con la Autorización por parte del Concejo Municipal; para cuyo efecto, la Secretaría General del Concejo Municipal remitirá el expediente completo a la Secretaria Ad-hoc designada dentro del presente procedimiento a través de la Procuraduría Institucional.

Los informes técnicos sustento del presente análisis jurídico son de exclusiva responsabilidad de las Direcciones de Gestión de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial, Financiera; Empresa Municipal de Agua Potable EP EMAPAR; Empresa Eléctrica Riobamba S.A.; y, CNT EP; por lo que, el mismo se emite en base a los documentos detallados en los antecedentes siendo de responsabilidad de quien suscribe la veracidad de los datos consignados en los mismos".

Al respecto, luego de dar lectura y conocer del informe jurídico, por la moción presentada por el Ing. Marco Portalanza, Concejal del cantón, que: "Concejo Municipal, acoja los informes técnicos, jurídicos y la propuesta de resolución concerniente a la cancelación parcial y constitución de hipoteca; y, autorización parcial de escrituración individual de la Urbanización San Pedro de Riobamba"; con once votos a favor de los presentes, por mayoría, **RESOLVIÓ:** Dar por conocido el informe jurídico y acoger la propuesta de resolución concerniente a la cancelación parcial y constitución de hipoteca; y, autorización parcial de escrituración individual de la Urbanización San Pedro de Riobamba; en los siguientes términos:



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

â-â-

CONSIDERANDOâ-â-

â-

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

â-

â-

â-**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “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”;

â-

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

â-

Que, el artículo 54 la letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: “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”;

â-

Que, el artículo 57 letra d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece le corresponde al Concejo municipal expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

â-

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece: “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”;



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

â

Que, del artículo 100 del Código Orgánico Administrativo indica: “Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará: 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados; â

â

â**Que**, el artículo 2336 del Código Civil Ecuatoriano señala: “La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.â Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el cumplimiento de la condición resolutoria, según las reglas legales”; â

â

Que, el señor Marcelo Rosero, en calidad de Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, solicita la can cancelación de hipoteca y autorización de escrituración individual de los lotes 1 al 22 de la Manzana A, 23 al 44 de la Manzana B, lotes del 46 al 52 de la Manzana C, lotes del 53 al 67 de la Manzana D, lotes del 68 al 76 de la Manzana E y los lotes del 78 al 86 de la Manzana F; y a fin de cubrir la garantía equivalente al 5% del valor de las obras civiles de acuerdo al Art. 17 de la Ordenanza No. 018-2019, se constituye en hipoteca de los lotes 115, 117 y 125 de la Manzana J; y se mantienen hipotecados los lotes 45 de la Manzana C y lote 77 de la Manzana F, lotes que conforman la Urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”;â

Que, del Registro de Directivas de Organizaciones de la Economía Popular y Solidaria emitido por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, consta que el señor Marcelo Fabricio Rosero Cevallos, es el Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba;

Que, mediante certificado No. 7295, referencia 755.584, ficha registral 28260, de 2 de marzo de 2022, suscrito por el Doctor Javier Cevallos, Registrador de la Propiedad del que se desprende que la Cooperativa de Vivienda “San Pedro de Riobamba”, siendo propietaria del lote denominado SANTA ANA O EL PROGRESO, parroquia Lican, cantón Riobamba, con una superficie de 140.000 m2, adquirido mediante escritura pública de compraventa de 14 de marzo de 1984, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Riobamba, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, el 19 de abril de 1984; obtuvo la aprobación de la urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, mediante Ordenanza No. 018-2019, de 22 de mayo de 2019, protocolizada el 16 de julio de 2019, en la Notaría Cuarta del cantón Riobamba, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de julio de 2019, en base a la cual, se celebró la respectiva escritura de constitución de hipoteca abierta a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, sobre los lotes: 1 al 22 de la manzana A; 23 al 44 de la manzana B; lotes del 45 al 52 de la manzana C; lotes del 53 al 67 de la manzana D; lotes del 68 al 76 de la manzana E; y, los lotes del 77 al 86 de la manzana F, con el



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

objeto de garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura comprometidas;

Que, mediante Ordenanza N° 018-2019, de 22 de mayo del 2019, el Concejo Municipal aprobó la Urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, sobre el bien inmueble de propiedad de la Cooperativa de Vivienda “San Pedro de Riobamba”, ubicado en el sector norte de la ciudad, antes parroquia Lican hoy parroquia Lizarzaburu, entre el barrio Santa Ana del Norte y las Urbanizaciones Urdesa del Norte y Tierra del Norte, antes área de influencia inmediata ahora zona de planeamiento Z20, del cantón Riobamba. **Artículo 6** establece: *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 Cantonal; comunicará por escrito a la Dirección General de Gestión de Obras Públicas el inicio de las obras de urbanización. 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. EERSA; Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba GADM DE RIOBAMBA, se desglosa de la siguiente manera: bordillos, aceras, calzada, redes alcantarillado y agua potable, red eléctrica, red telefónica y área verde.* **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 inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad, 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. Esta garantía consistirá en: Primera hipoteca de los lotes 1 al 22 de la manzana A, 23 al 44 de la manzana B, lotes del 45 al 52 de la manzana C, lotes del 53 al 67 de la manzana D, lotes del 68 al 76 de la manzana E y los lotes del 77 al 86 de la manzana F, en total de 86 lotes, a través de escritura pública de hipoteca, cuya minuta será elaborada por Procuraduría Institucional del GADM Riobamba”. **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; depósito en moneda nacional, en efectivo o en cheque certificado; o, papeles fiduciarios, prendas de carácter industrial”. **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,



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

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. Quedando vigente la garantía contemplada en el artículo 16 de esta Ordenanza hasta que los lotes de la Urbanización se acometan al colector Abras Bajo”;

Que, mediante Carta Entrega Recepción Total Provisional constante en el Oficio No. U-UPACH-2021-10, de 28 de diciembre del 2021, suscrito por el Ingeniero Marco Nolivos, Jefe Técnico CNT Agencia Chimborazo; e, Ingeniero Agustín Cortez, Analista de Proyectos Agencia Chimborazo CNT, que en su parte pertinente indica: “(...) una vez que se ha cumplido con la etapa de fiscalización de la Red interna, la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP Agencia Chimborazo, procede a la **RECEPCIÓN TOTAL PROVISIONAL** de esta obra (...)”;

Que, mediante Acta Entrega Recepción Provisional de Aceras, bordillos, adoquinado y área verde suscrita el 31 de enero de 2022, por el Ing. José Luis Gómez Guadalupe, Director General de Obras Públicas, Ingeniero Erick Iglesias Guevara, Fiscalizador, Ingeniero Marcelo Rosero Cevallos, Gerente Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, en la cual en su parte pertinente señala: “(...) de acuerdo a la inspección realizada a la obra, la misma que se encuentra concluida en sujeción a las especificaciones técnicas, se debe anotar que en la presente Acta de Entrega Recepción Provisional se le hacen las siguientes observaciones (ninguna observación a la obra).”;

Que, mediante Acta Entrega Recepción Provisional de la Obra de alcantarillado y agua potable de la urbanización San Pedro de Riobamba, suscrita el 30 de noviembre del 2021, suscrita por el Ing. Fausto Reyes, Ing. José Herrera Miembros de la Comisión; Ing. Marlon Salazar, Fiscalizador; Ing. Ruth Puluche, Contratista; Ing. Marcelo Rosero, Gerente de la Urbanización en su parte pertinente indican: “(...) de acuerdo a lo que dejamos expresado en la presente fecha y **ACTA DE ENTREGA DE RECEPCIÓN PROVISIONAL**, queda a satisfacción de la EP-EMAPAR, los trabajos de la EP-EMAPAR los trabajos de la **URBANIZACIÓN SAN PEDRO DE RIOBAMBA**, en virtud de ellos se procede a recibir los trabajos legalizando de esta manera el presente documento (...)”;

Que, mediante Acta Recepción Técnica emitida por la Empresa Eléctrica Riobamba, de 13 de diciembre de 2021, suscrita por el Ing. Eléct. Rubén Naspud, Director de Ingeniería y Construcción; Ing. Eléct. Santiago Marcial, Jefe de Fiscalización (E); e, Ing. Giovanni Cuzco, Jefe Técnico Eteco Cia. Ltda., quien su parte pertinente manifiesta: “(...) Una vez que la obra ha sido concluida a satisfacción y el constructor ha procedido a entregar la respectiva memoria técnica de construcción, en la cual adjunta, entre otros, las facturas de los materiales utilizados, la EERSA da por recibida la obra en la parte técnica”;

Que, mediante Memorando No. GADMR-GOT-AC-2022-03434-M, de 25 de Abril de 2022, suscrito por el Ingeniero Rafael Sánchez Martín, Líder de Equipo Subproceso Avalúos y Catastros, mediante el cual adjunta el informe técnico respecto al **ÁREA**



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

VERDE de la Urbanización San Pedro de Riobamba, emitido mediante Memorando No. GADMR-GOT-AC-2022-03319-M, de 19 de Abril de 2022, suscrito por el Tec. José Luis Bonifaz, Técnico de Avalúos en el cual indica: **ÁREA VERDE 1** Datos SIIM y Ordenanza 6355.12 Levantamiento planimétrico 6437.43. **ÁREA VERDE 2** Datos SIIM y Ordenanza 2246.46 Levantamiento planimétrico 2245.34;

Que, mediante informe técnico emitido mediante Memorando No. GADMR-GOP-FIS-2022-0579-M, de 12 de mayo de 2022, suscrito por el Ing. Erick Iglesias Guevara, Servidor Municipal, que en su parte pertinente indica: “Conclusión: En el presente informe se indica que los urbanizadores responsables de la ejecución de las obras de infraestructura solicitadas en la Ordenanza No. 018-2019 de la Urbanización San Pedro de Riobamba han cumplido con todas ellas como son adoquinado, aceras, bordillos, área verde, sistema de agua potable y alcantarillado, sistema eléctrico y red de telefonía, mismas que han sido recibidas por sus entes competentes siendo estos la dirección de obras públicas del GADM Riobamba, EP-EMAPAR, EERSA y CNT, por lo tanto es procedente continuar con el trámite correspondiente al levantamiento de hipotecas (...)”, informe debidamente revisado y aprobado por el Arq. Pablo Romero Vásquez, Director General de Gestión de Obras Públicas, mediante Memorando Nro. GADMR-GOP-2022-00031-M, de 12 de mayo de 2022;

Que, mediante Oficio S/N, de 27 de Mayo de 2022, suscrito por el señor Marcelo Rosero, Representante de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, adjunta las Fichas registrales actualizadas y originales de los predios que se hallan hipotecados, detallados a continuación:

No.	Mz	Lote	Área	Ficha registral	Certificado/referencia	Fecha
1	A	1	286.1	59421	20076, 768.373	24 mayo 2022
2	A	2	286.1	59504	20077, 768.374	25 mayo 2022
3	A	3	286.1	59422	20078, 768.375	24 mayo 2022
4	A	4	286.1	59423	20079, 768.376	24 mayo 2022
5	A	5	286.1	59424	20081, 768.378	24 mayo 2022
6	A	6	286.1	59425	20082, 768.379	24 mayo 2022
7	A	7	286.1	59426	20083, 768.380	24 mayo 2022
8	A	8	286.1	59534	20086, 768.383	25 mayo 2022
9	A	9	286.1	59535	20087, 768.384	25 mayo 2022
10	A	10	286.1	59536	20088, 768.385	25 mayo 2022
11	A	11	286.1	59537	20089, 768.386	25 mayo 2022
12	A	12	286.1	59539	20091, 768.388	25 mayo 2022
13	A	13	286.1	59541	20092, 768.389	25 mayo 2022
14	A	14	286.1	59415	20094, 768.391	24 mayo 2022
15	A	15	286.1	59418	20096, 768.393	24 mayo 2022



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

16	A	16	28610	59420	20097, 768.394	24 mayo 2022
17	A	17	286.1	59428	20098, 768.395	24 mayo 2022
18	A	18	286.1	59430	20099, 768.396	24 mayo 2022
19	A	19	286.1	59429	20100, 768.397	24 mayo 2022
20	A	20	286.1	59487	20101, 768.398	25 mayo 2022
21	A	21	286.1	59468	20204, 768.501	25 mayo 2022
22	A	22	286.1	59488	20103, 768.400	25 mayo 2022
23	B	23	279.29	59497	20104, 768.401	25 mayo 2022
24	B	24	279.29	59498	20105, 768.402	25 mayo 2022
25	B	25	279.29	59501	20106, 768.403	25 mayo 2022
26	B	26	279.29	59502	20109, 768.406	25 mayo 2022
27	B	27	279.29	59500	20111, 768.408	25 mayo 2022
28	B	28	279.29	59461	20113, 768.410	25 mayo 2022
29	B	29	279.29	59462	20114, 768.411	25 mayo 2022
30	B	30	279.29	59463	20115, 768.412	25 mayo 2022
31	B	31	279.29	59464	20117, 768.414	25 mayo 2022
32	B	32	279.29	59465	20118, 768.415	25 mayo 2022
33	B	33	286.10	59466	20119, 768.416	25 mayo 2022
34	B	34	279.29	59520	20120, 768.417	25 mayo 2022
35	B	35	279.79	59521	20121, 768.418	25 mayo 2022
36	B	36	279.29	59522	20122, 768.419	25 mayo 2022
37	B	37	279.29	59523	20123, 768.420	25 mayo 2022
38	B	38	279.29	59524	20124, 768.421	25 mayo 2022
39	B	39	279.29	59525	20125, 768.422	25 mayo 2022
40	B	40	279.29	59412	20126, 768.423	24 mayo 2022
41	B	41	279.29	59413	20127, 768.424	24 mayo 2022
42	B	42	279.29	59484	20128, 768.425	25 mayo 2022
43	B	43	279.29	59467	20205, 768.502	25 mayo 2022
44	B	44	279.29	59485	20130, 768.427	25 mayo 2022
46	C	46	269.15	59493	20132, 768.429	25 mayo 2022
47	C	47	269.15	59494	20133, 768.430	25 mayo 2022
48	C	48	269.15	59443	20134, 768.431	24 mayo 2022
49	C	49	269.15	59448	20135, 768.432	24 mayo 2022
50	C	50	269.15	59449	20136, 768.433	24 mayo 2022
51	C	51	269.15	59450	20137, 768.434	24 mayo 2022
52	C	52	269.15	59451	20138, 768.435	24 mayo 2022
53	D	53	291.08	59496	20177, 768.474	25 mayo 2022
54	D	54	291.08	59414	20175, 768.472	24 mayo 2022
55	D	55	291.08	59416	20173, 768.470	24 mayo 2022
56	D	56	291.08	59417	20172, 768.469	24 mayo 2022
57	D	57	291.07	59419	20171, 768.468	24 mayo 2022



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

58	D	58	291.07	59551	20170, 768.467	26 mayo 2022
59	D	59	291.07	59507	20169, 768.466	25 mayo 2022
60	D	60	291.07	59483	20168, 768.465	25 mayo 2022
61	D	61	291.07	59542	20167, 768.464	25 mayo 2022
62	D	62	291.07	59513	20166, 768.463	25 mayo 2022
63	D	63	291.09	59447	20165, 768.462	24 mayo 2022
64	D	64	291.07	59446	20163, 768.460	24 mayo 2022
65	D	65	291.07	59444	20162, 768.459	24 mayo 2022
66	D	66	291.07	59442	20161, 768.458	24 mayo 2022
67	D	67	291.07	59431	20160, 768.457	24 mayo 2022
68	E	68	269.96	59512	20158, 768.455	25 mayo 2022
69	E	69	269.96	59511	20157, 768.454	25 mayo 2022
70	E	70	269.96	59510	20156, 768.453	25 mayo 2022
71	E	71	269.96	59509	20155, 768.452	25 mayo 2022
72	E	72	269.96	59508	20154, 768.451	25 mayo 2022
73	E	73	269.96	59455	20153, 768.450	24 mayo 2022
74	E	74	269.96	59495	20151, 768.448	25 mayo 2022
75	E	75	269.96	59479	20150, 768.447	25 mayo 2022
76	E	76	269.96	59526	20149, 768.446	25 mayo 2022
78	F	78	259.76	59453	20147, 768.444	24 mayo 2022
79	F	79	259.76	59477	20146, 768.443	25 mayo 2022
80	F	80	259.76	59476	20144, 768.441	25 mayo 2022
81	F	81	259.76	59475	20143, 768.440	25 mayo 2022
82	F	82	259.76	59474	20142, 768.439	25 mayo 2022
83	F	83	259.76	59473	20141, 768.438	25 mayo 2022
84	F	84	259.76	59472	20140, 768.437	24 mayo 2022
85	F	85	259.76	59454	20139, 768.436	24 mayo 2022
86	F	86	259.76	59481	20085, 768.382	25 mayo 2022

Que, mediante Orden de Procedimiento Primera, de 1 de junio de 2022, suscrita por el señor Alcalde, que en su parte pertinente indica: “(...) El peticionario deberá adjuntar: 1.- El registro de la directiva de la Urbanización en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. 2.- Copia de cédula del Gerente de la Urbanización. 3.- Certificado de no adeudar al GADM de Riobamba de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba. 4.- Deberá presentar los dos certificados de gravámenes faltantes de los lotes hipotecados (lote 20 de la manzana A y lote 66 de la manzana D) (...); y, 5.- Por cuanto el urbanizador propone como garantía para garantizar la ejecución de las obras hasta las actas entrega recepción definitivas los lotes (Mz C lote 45; Mz F lote 77; Mz J lote 115; Mz J lote 47; Mz J lote 125), el peticionario deberá presentar los certificados de gravamen de estos predios. Orden de procedimiento que fue notificada al correo electrónico marcelofroseroc@hotmail.es, señalado para recibir notificaciones. Ante lo



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

cual mediante oficio S/N de 6 de junio de 2022, suscrito por el señor Marcelo Rosero, constante a foja 280, adjunta la documentación solicitada;

Que, mediante Oficio No. 020-CVSPR-2022, de 6 de junio de 2022, suscrito por el señor Marcelo Rosero, Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, adjunta las Fichas Registrales actualizadas y originales de los predios que propone hipotecar, detallados a continuación:

No.	Mz	Lote	Área	Ficha registral	Certificado/referencia	Fecha
1	J	115	275.96	59811	22021 / 770.322	2 junio de 2022
2	J	117	275.96	59812	22022 / 770.323	2 junio de 2022
3	J	125	275.96	59912	22022 / 770.321	6 junio de 2022

Y, las Fichas Registrales actualizadas y originales de los predios que propone mantener hipotecados, detallados a continuación:

No.	Mz	Lote	Área	Ficha registral	Certificado/referencia	Fecha
1	C	45	269.15	59489	20131, 768.428	25 mayo 2022
2	F	77	259.76	59469	20148, 768.445	25 mayo 2022

Que, mediante Orden de Procedimiento Segunda, de 7 de junio de 2022, suscrita por el señor Alcalde, que en su parte pertinente dispone: “ (...) 1.- Al Subproceso de Avalúos y Catastros emita informe técnico en el que se detalle si los lotes (MZ C lote 45; MZ F lote 77; MZ J lote 115; MZ J lote 117; MZ J lote 125), cumplen con el 5% del valor de las obras que servirán para garantizar la buena calidad de las obras y de los materiales, garantía que se halla detallada en la Ordenanza No. 018-2019 constante a fojas 2 a 15 del expediente; así también, se servirá indicar si el ÁREA VERDE 2 de 2246.46 (ORDENANZA Y SIIM) - 2245.34 (AREA VERIFICADA DE MANERA FÍSICA) se encuentra dentro del error técnico ETAM. 2.- A la Empresa Pública de Agua Potable se sirva emitir una certificación en la que indique si la Urbanización San Pedro de Riobamba, se encuentra o no acometida al colector de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ordenanza No. 018-2019. 3.- A la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial se sirva realizar el cálculo del pago por nomenclatura de la urbanización.”;

Que, del Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05366-M, de 16 de junio de 2022, suscrito por el Ingeniero Rafael Sánchez Martín, Líder de Equipo Subproceso de Avalúos y Catastros, mediante el cual adjunta los siguientes informes: 1.- Informe técnico emitido mediante Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05303-M, de 14 de junio de 2022,



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

suscrito por el Tec. José Luis Bonifaz Parra, Técnico de Avalúos y Catastros que en su parte pertinente indica:

CLAVE	LOTE	MANZANA	SUPERFICIE	AVALÚO
060101004016030001000000000	45	C	269.15	15180.32
060101004016039001000000000	77	F	259.76	14650.71
060101004016051011000000000	115	J	275.96	15360.42
060101004016051013000000000	117	J	275.96	15360.42
060101004016051021000000000	125	J	275.96	15360.42
			TOTAL	75912.29

VALOR OBRAS CIVILES	\$ 840139.35
VALOR LOTES HIPOTECADOS	\$ 75912.29
5% VALOR DE LAS OBRAS CIVILES	\$ 42006.97

CONCLUSIÓN: Debo indicar que se ha procedido a emitir la información solicitada y la información de los valores de cada predio, en la cual se puede evidenciar que cumple con el 5% de las obras civiles.

2.- Informe técnico emitido mediante Memorando No.

GADMR-GOT-AC-2022-05361-M, de 16 de junio de 2022, suscrito por el señor Eddy Logroño Altamirano, Servidor Municipal de Apoyo 3 que en su parte pertinente indica “(...) como se puede identificar entre la superficie de la Ordenanza y el levantamiento planimétrico existe una diferencia de 1.12 m2 mismo que se encuentra dentro del ETAM, de acuerdo a la Ordenanza 002-2018, Art.8 Error técnico aceptable de medición (ETAM) literal c”;

Que, mediante Memorando No. GADMR-EP-EMAPAR-GG-2022-0156-M, de 30 de junio de 2022, suscrito por el Mgs. Marcelo Calvopiña Sigchay, Gerente General de EP-EMAPAR, quien adjunta el informe técnico emitido por el Ingeniero Marlon Salazar, Jefe de Estudios y Diseños de la EP-EMAPAR, emitido mediante Memorando No. EP-EMAPAR-FED-2022-00766-M, de 15 de junio de 2022, que en su parte pertinente indica: “(...) se ha podido verificar la conexión del sistema de alcantarillado de la Urbanización San Pedro de Riobamba, al colector Panamericana Ramal No. 2, por consiguiente, en esta dependencia se certifica que el sistema de alcantarillado de la Urbanización San Pedro de Riobamba se encuentra conectado al sistema del colector Panamericana Ramal No. 2, funcionando normalmente (...)”;

Que, mediante Memorando No. GADMR-GOT-2022-0959-M, de 4 de julio de 2022,



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

suscrito por el Ingeniero Jairo Aucancela, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial mediante el cual adjunta el informe técnico emitido por el Arquitecto Víctor Cárdenas, Analista de Ordenamiento Territorial emitido mediante Memorando No. GADMR-GOT-PTDU-2022-0195-M, de 24 de junio de 2022, que en su parte pertinente indica que por el pago de placas de toll de 1/32 con pintura anticorrosiva y letras en alto relieve de 70x20 cms y perforaciones para anclaje es USD 4004.00;

Que, mediante Orden de Procedimiento Tercera, de 6 de julio de 2022, suscrita por el señor Alcalde, que en su parte pertinente dispone: “(...) *A la Dirección de Gestión Financiera emita el título de crédito a nombre de la Cooperativa San Pedro de Riobamba, por concepto de pago de nomenclaturas de acuerdo a lo establecido en el Memorando No. GADMR-GOT-PTDU-2022-0195-M, de 24 de junio de 2022, suscrito por el Arquitecto Víctor Cárdenas Miranda, Analista de Ordenamiento Territorial informe debidamente revisado y aprobado mediante Memorando No. GADMR-GOT-2022-0959-M, recibido el 5 de julio de 2022, suscrito por el Ingeniero Jairo Aucancela Rivera, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 24 de la Ordenanza No. 018-2019 (...)*”;

Que, mediante Oficio No. 021-CVSPR-2022, de 12 de julio de 2022, suscrito por el señor Marcelo Rosero, Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, entrega el comprobante No. 001-008-000298900, en el que consta el pago de nomenclatura por un valor de \$4004.40, de acuerdo al informe técnico emitido mediante Memorando No. GADMR-GOT-PTDU-2022-0195-M, de 24 de junio de 2022, suscrito por el Arquitecto Víctor Cárdenas, Analista de Ordenamiento Territorial, debidamente revisado y aprobado por el Ingeniero Jairo Aucancela, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial mediante Memorando No. GADMR-GOT-2022-0959-M, de 4 de julio de 2022;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-PRO-PA-2022-00166-M, suscrito por Teresa Sandoval Rosero y María José Jara Vaca, Abogadas de Procuraduría Institucional, se emite informe jurídico el cual en su parte pertinente señala: “(...) Por todo lo indicado, una vez que la Cooperativa “San Pedro de Riobamba” ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas en la Ordenanza No. 018-2019, de Urbanización, conforme se desprende de las actas de entrega recepción provisionales de las obras, además de contar con el informe técnico favorable emitido por parte de la Dirección de Gestión Obras Públicas, la constatación del área verde por parte de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como, el pago de nomenclaturas; amparada en lo establecido en los artículos 82 y 226 de la Constitución de la República, artículo 2336 del Código Civil y artículo 17 de la Ordenanza No. 018-2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda está facultada para conocer el pedido de levantamiento de hipoteca y autorización de escrituras individuales de la Urbanización “San Pedro de Riobamba”, emitiendo dictamen que ilustre la decisión del Concejo Municipal para su análisis y Resolución. (adjunto la propuesta de resolución). Debiendo indicar que, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza No. 018-2019, la



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

Cooperativa San Pedro de Riobamba, a fin de levantar la hipoteca inicial hasta que medie la entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura; ha planteado la constitución de hipoteca de los siguientes lotes: lote 115 manzana J; lote 117 manzana J; lote 125 manzana J y mantener la hipoteca del lote 45 de la manzana C y lote 77 de la manzana F; cuyo avalúo, cubre el 5% del valor de las obras civiles de acuerdo a lo establecido en el informe técnico emitido mediante Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05303-M, de 14 de junio de 2022, suscrito por el Tec. José Luis Bonifaz Parra, Técnico de Avalúos y Catastros, debidamente revisado y aprobado por el Ingeniero Rafael Sánchez Martín, Líder de Equipo Subproceso de Avalúos y Catastros, mediante Memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2022-05366-M, de 16 de junio de 2022, por lo que adjunto al presente informe jurídico el documento correspondiente a la minuta de cancelación parcial y constitución de hipotecas sobre los lotes planteados por los representantes de la organización y en virtud de que el los lotes 45 de la manzana C y 77 de la manzana F se mantienen en hipoteca y se incorporan los lotes 115 manzana J; lote 117 manzana J; lote 125 manzana J; la cual podrá elevarse a escritura pública una vez que se cuente con la Autorización por parte del Consejo Municipal; para cuyo efecto, la Secretaría General del Concejo Municipal remitirá el expediente completo a la Secretaria Ad-hoc designada dentro del presente procedimiento a través de la Procuraduría Institucional. (...)", informe debidamente revisado y aprobado por la Abg. Paola Castañeda, Procuradora Síndica;â`

Que,â`el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba en los actos normativos o administrativos de autorización de fraccionamientos, impone ciertos gravámenes a los predios autorizados, los mismos que persisten hasta que ejecuten y entreguen de manera provisional y definitiva, las obras de infraestructura para su habilitación; en este contexto, revisada la petición realizada por el señor Marcelo Rosero, en su calidad de Gerente de la Cooperativa San Pedro de Riobamba, signada con el trámite Nro. 449183, de levantamiento de hipoteca y autorización de escrituración individual que conforman la Urbanización "San Pedro de Riobamba", aprobada mediante Ordenanza N° 018-2019, mediante el cual se estableció hipoteca de los lotes 1 al 22 de la manzana A, 23 al 44 de la manzana B, lotes del 45 al 52 de la manzana C, lotes del 53 al 67 de la manzana D, lotes del 68 al 76 de la manzana E y los lotes del 77 al 86 de la manzana F, de la Urbanización como garantía para la ejecución de las obras, la cual se mantendría vigente hasta que el urbanizador perfeccione las actas entrega recepción provisionales conforme así lo determina en los artículos 16 y 17â` de la Ordenanza de Urbanización, y que en el presente caso se ha verificado su cumplimiento con las actas de entrega-recepción provisionales de las obras de infraestructura, la verificación del área verde realizada por la Dirección de Ordenamiento Territorial; así como, el informe emitido por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, y Procuraduría institucional, es factible cancelación de hipoteca y autorización de escrituración individual de los lotes 1 al 22 de la Manzana A, 23 al 44 de la Manzana B, lotes del 46 al 52 de la Manzana C, lotes del 53 al 67 de la Manzana D, lotes del 68 al 76 de la Manzana E y los lotes del 78 al 86 de la Manzana F; y a fin de cubrir la garantía equivalente al 5% del valor de las



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

obras civiles de acuerdo al Art. 17 de la Ordenanza No. 018-2019, se constituye en hipoteca de los lotes 115, 117 y 125 de la Manzana J; y se mantienen hipotecados los lotes 45 de la Manzana C y lote 77 de la Manzana F, lotes que conforman la Urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”; a través de la correspondiente escritura pública; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN DE CANCELACIÓN PARCIAL Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA; Y AUTORIZACIÓN PARCIAL DE ESCRITURACION INDIVIDUAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”.

Artículo 1.- Se autoriza la cancelación de hipoteca de los lotes 1 al 22 de la Manzana A, 23 al 44 de la Manzana B, lotes del 46 al 52 de la Manzana C, lotes del 53 al 67 de la Manzana D, lotes del 68 al 76 de la Manzana E y los lotes del 78 al 86 de la Manzana F pertenecientes a la Urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”; la cual se perfeccionará mediante la respectiva escritura pública.

Artículo 2.- De conformidad con el artículo 17 de la Ordenanza No. 018-2019, por el tiempo que medie hasta la entrega recepción definitiva de las obras civiles, para garantizar la buena calidad de las mismas y de los materiales, el Urbanizador mantiene la hipoteca sobre los lotes 45 de la Manzana C y lote 77 de la Manzana F, constituida mediante escritura pública celebrada en la Notaria Cuarta de 16 de julio de 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 29 de julio de 2019; y, constituirá mediante escritura pública hipoteca sobre los lotes 115, 117 y 125 de la Manzana J, garantía equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) del valor de dichas obras.

Artículo 3.- Se autoriza la escrituración individual de los lotes resultantes de la Urbanización denominada “SAN PEDRO DE RIOBAMBA”, con excepción de aquellos que conforme el artículo precedente quedan hipotecados, esto es, lote 45 de la Manzana C; lote 77 de la Manzana F; lotes 115, 117 y 125 de la Manzana J, cuya escrituración individual será solicitada y autorizada contando con las actas de entrega recepción definitiva de las obras.

Artículo 4.- Procuraduría Institucional observando lo determinado en los artículos 1 y 2 elabore las correspondientes minutas de cancelación parcial y constitución de hipoteca para su respectivo trámite.



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

Artículo 5.- El señor Marcelo Rosero, Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Pedro de Riobamba, será el responsable de protocolizar la presente Resolución en la misma Notaría donde se protocolizó la Ordenanza de Urbanización, esto es la Notaría Cuarta del cantón Riobamba y posterior a ello inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba y entregará 1 copia de la misma con la razón de inscripción a Secretaría de Concejo.

Artículo 6.- Conforme consta en el artículo 19 de la Ordenanza No. 018-2019, de Urbanización “San Pedro de Riobamba”, 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.

Artículo 7.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

â

NOTIFÍQUESE Y EJECÚTESE.-

Atentamente.

Dr. Iván Fernando Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

Copia:

Señora Abogada
Cristina Alexandra Falconi Cumba
Concejala del Cantón Riobamba

Señora Doctora
Dolores del Rocio Pumagualli Jacome
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Doctor
Jorge Abelardo Morocho Moncayo
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Doctor
Luis Alfredo Carvajal Novillo
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Ingeniero
Marco Vinicio Sinaluisa Lozano
Concejal del Cantón Riobamba

Señorita Ingeniera



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2022-0169-R

Riobamba, 05 de septiembre de 2022

Maria Nathalia Urgilez Zabala
Concejala del Cantón Riobamba

Señora
Martha Cecilia Nuñez Bustos
Concejal del Cantón Riobamba

Señora Ingeniera
Martha Piedad Simbaña Remache
Vicealcaldesa del Cantón Riobamba

Señor Licenciado
Patricio Corral Davalos
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Doctor
Silvio Augusto Alvarez Luna, Ph.D
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Magíster
Washington Rolando Peralta Villacres
Especialista de Control Interno Institucional.

Señora Magíster
Gabriela Del Pilar Hidrobo Nina
Directora General de Comunicación

Señora Licenciada
Jessica Nataly Carrillo Chavez
Servidor Municipal de Servicios 1