



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 2024-006-GADMR-GOT-URB

Mgs. Juan Diego Remache Rivera

DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONSIDERANDO:

Que, el Ing. Juan Diego Remache Rivera nombrado legalmente en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, mediante Acción de Personal N° 2023-0057-DGTH, que rige a partir del 24 de mayo del 2023.;

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 número 2 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que dentro de sus competencias exclusivas corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, estipula que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, 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 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización preceptúa que: “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”;

Que, el inciso primero del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: “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 472 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: “Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: “Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso, público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”;

Que, el número 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reza: “Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo”;

Que, el número 16 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe: “Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: “Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;

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”;

Que, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo indica que todo acto administrativo debe estar motivado y se deberá observar: 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 y 3.- La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados;

Que, el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo dispone: “Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente



materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo. **Dentro de los tres días siguientes al de la notificación del acto administrativo, la persona interesada puede solicitar, al órgano competente, las aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. El órgano competente debe decidir lo que corresponde, en un término de tres días. (...)**” (Énfasis añadido);

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expide Resolución Nro. 009-CTGUS-2020 que contiene los PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN, que en su artículo 22 indica: “Subdivisión de más de 10 predios. - De los requisitos físicos.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y, c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.”;

Que, el artículo 26 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 885, de 23 de mayo 2023) señala: “Autoridad Otorgante de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. - Por delegación del Alcalde, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, será el competente para otorgar las Licencias Urbanísticas, excepto las de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales cuya emisión le corresponderá al Concejo Municipal. El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción o su respectivo delegado, es el encargado de otorgar las Autorizaciones de obra menor y las Aprobaciones Urbanísticas, excepto las de Anteproyectos Urbano Arquitectónicos Especiales cuya emisión le corresponderá al Concejo Municipal. Por delegación del Alcalde, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción, será el competente para otorgar la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. Las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable o Informe Técnico Favorable.”;

Que, el artículo 31 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba establece: “Después de expedida la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en caso de existir errores por efectos de copia, de referencia, de cálculos numéricos y en general los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en las resoluciones, deberá el interesado solicitar su rectificación o subsanación dentro de los tres días posteriores al de la notificación del acto administrativo, el órgano competente contará con el mismo tiempo para atender lo solicitado.”;

Que, el artículo 33 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba señala: **Vigencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas.** a. Notificada la Licencia de Habilitación del Suelo, previo a la notificación e inicio de la ejecución de obras por parte del Administrado, este deberá protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad en un término no mayor a 60 días, entregando en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda una copia del certificado de gravamen actualizado para constancia. Caso contrario la Municipalidad procederá a la inscripción a costa del administrado con un recargo del 20%. La vigencia de la Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo, cuando no se requiera la realización de obras de infraestructura, será de un año a partir de su notificación. El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación del Suelo cuando se requiera la realización de obras, será de un año a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá



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

Que, el artículo 38 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial N° 885, del 23 de mayo del 2023) dispone: “Procedimiento Administrativo General para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas, Aprobaciones y Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.- Se sujetan al procedimiento administrativo general las Licencias Urbanísticas de Subdivisiones de dos a diez lotes que impliquen realización de obras de infraestructura básica; Subdivisiones de más de diez lotes (Urbanizaciones); (...).”;

Que, el artículo 39 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba expresa: “**Del Informe Técnico Legal o informe técnico favorable.-** El informe técnico legal favorable del anteproyecto o proyecto técnico elaborado por la Mesa Técnica Institucional permanente con delegados de Procuraduría y de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones, cuya coordinación la llevará la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Dirección de Gestión de Patrimonio según corresponda (...). En fraccionamientos que requieran la realización de obras de infraestructura básica, en el informe técnico legal favorable se hará constar la validación de los presupuestos para ejecución de Aceras, Bordillos, Calzada con capa de rodadura terminada; y, áreas verdes y equipamiento comunal (...). El Informe técnico legal favorable o informe técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna.”;

Que, el artículo 40 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba señala: **Habilitación de Suelo.** - La habilitación del suelo es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos (Subdivisión, Urbanización y Fraccionamiento Agrícola), integración o unificación de lotes y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio. Toda habilitación de suelo que se realicen en el Cantón Riobamba deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en este Libro y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. No se exigirá el cumplimiento del lote mínimo en aquellas reestructuraciones parcelarias cuyos lotes intervinientes no cumplan con el área solicitada.;

Que, el artículo 42 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba manifiesta: “**Garantía para la habilitación del suelo.-** Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación de suelo y asegurar que el administrado ejecute y entregue las obras conforme el proyecto técnico, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Riobamba una garantía de entre las previstas en éste párrafo, por un monto equivalente al 100% del valor total de las obras a ejecutarse. Las garantías referidas en el inciso anterior podrán ser devueltas o canceladas una vez suscritas las actas de entrega recepción provisionales; y, la garantía por concepto de fiel cumplimiento para garantizar el correcto funcionamiento de las obras construidas, por un monto equivalente al 5% del valor total de las obras cuya recepción le corresponde directamente al GADM de Riobamba, hasta la obtención del Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de estas garantías. Las garantías serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera la cual emitirá la respectiva certificación de su recepción. Se exonera de esta garantía a los fraccionamientos que no requieran la realización de obras de infraestructura básica.”;



Que, el artículo 43 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba establece: “**Artículo 43. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba aceptará como garantías: 1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística. 2. Prendas. 3. Papeles fiduciarios. 4. Garantías bancarias. 5. Pólizas de seguros. 6. Depósitos en moneda en curso legal. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad: ● Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos. ● Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.”;

Que, el artículo 45 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización de Código Urbano para el cantón Riobamba señala: “**De las Transferencias de Dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y lotes producto del fraccionamiento.** - La Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo protocolizada e inscrita, constituye el título de transferencia de dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. Las transferencias de dominio de los lotes producto del fraccionamiento a favor de terceros, podrá realizarse una vez que el administrado haya obtenido las actas de entrega recepción provisionales de todas las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunal.”;

Que, el artículo 63 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba determina: “Alcance de la Aprobación de la Licencia Urbanística de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización).- A través de la Licencia Urbanística de subdivisión de más de diez predios (Urbanización), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba autoriza al administrado la ejecución del proyecto requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico legal favorable y el cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.;

Que, el artículo 69 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba dice: “Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización). - Los requisitos para el otorgamiento de licencias urbanísticas de Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización) son.

- Solicitud en formulario normalizado, dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- Aprobación del Anteproyecto con sus respectivos habilitantes;
- Un original en físico y digital de la Propuesta Técnica del proyecto de Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización), para efecto de revisión de la propuesta, una vez que la misma sea aprobada deberá presentarse 2 originales adicionales;
- Comprobante de pago de tasa administrativa;



- Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telefonía (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente);
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;
- Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento;
- Copia del RUC y patente del profesional responsable;
- Certificado de Gravamen actualizado;
- En el caso de que existiera variación en la situación física o jurídica del inmueble respecto de la cual se otorgó el IPRUS que sirvió como habilitante para el anteproyecto, se presentará el IPRUS actualizado;
- Pago del impuesto predial
- Copia simple de la escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad
- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente.
- Para Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización) de interés social y desarrollo progresivo se deberá incluir proyecto arquitectónico de la vivienda tipo a ser implantada en los lotes resultantes de la Subdivisiones de más de diez predios (Urbanización).
- Visto bueno del cuerpo de bomberos Requisitos complementarios:
- En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en el formulario normalizado, mediante autorización con reconocimiento de firma y rúbrica o mediante poder.”;

Que, el artículo 70 de la Ordenanza 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba dispone: “Contenido del Proyecto Técnico de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización). – Para la emisión de la Licencia Urbanística de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización) será necesario la presentación del proyecto técnico, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá lo siguiente:

1. Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
 - Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500; y,
 - Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.
2. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de Subdivisión de más de diez predios (Urbanización) con los siguientes datos:
 - Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - Linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta;
 - Especificaciones de estudios aprobados, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - Cronograma de ejecución de obras, área verde y área comunal, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra;
 - Antecedentes, condicionantes urbanas, propuesta urbana, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
3. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - Replanteo total del proyecto de Subdivisión de más de diez predios (urbanización) en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con



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

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

Que, el número 11) del artículo 87 de la Resolución Administrativa 005-2023-SEC que contiene el Manual de Administración del Talento Humano del “Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba” establece: (...) “El Director o Directora General de Gestión de Ordenamiento Territorial tiene como Competencia (...) 11) Otorgar licencias urbanísticas de subdivisión con obras y urbanizaciones mediante informe técnico legal de mesa técnica.”;

Que, el artículo 1 de la Resolución Nro. GADMR-ALC-2023-0115-R de 26 de octubre de 2023 suscrito por el Arq. John Henry Vinueza Salinas Alcalde del cantón Riobamba establece: “Delegar al Director o Directora General de Gestión de Ordenamiento Territorial, el ejercicio de las siguientes atribuciones: Comparecer ante las Notarías Públicas del Cantón, para que suscriba la o las escrituras públicas para la constitución y levantamiento de hipotecas, como garantía para la ejecución de obras para la habilitación del suelo.”;

Que, de la ficha registral Nro. 6495, certificado Nro. 16079, Ref.: 868.457, de 25 de abril de 2024, suscrito por el Doctor Javier Eduardo Cevallos Chávez, Registrador de la Propiedad, del cual se desprende que la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos es propietaria del Lote 1, predio ubicado en la Avenida Ecuador y calle Feliciano Checa, barrio San Francisco de Macají, parroquia Lizarzaburu, con una superficie de 13197,47 metros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son: Norte: calle Pública, Ingeniero Jaime Zavala y Economista Adriana Moreno con 105,58 m; Sur: Línea Férrea con 27,57 m, 23,43 m y 21,24 m; Este: Herederos de Manuel Chávez con 10,90 m, 26,82 m, 101,77 m y 15,59 m; Oeste: Arquitecta Marcela Hidalgo con 4,90 m, 20,60 m, 1,03 m, 24,12 m, 39,20 m, 16,24 m, 44,95 m, 7,70 m, 21,57 m. El predio fue adquirido mediante, escritura de compraventa celebrada el 23 de julio de 1981, celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Riobamba, donde los señores Luis Felipe Hidalgo Abarca y Macrina Gallegos de Hidalgo, venden una hectárea más o menos a favor de la señorita FRANCISCA EDITH HIDALGO GALLEGOS, dicho acto ha sido inscrito en el registro de la propiedad el 11 de marzo de 1982, (NP 334-NH-205/1982). De la revisión del certificado se verifica la existencia de 10 movimientos registrales, esto es: 1 compraventa con reserva de usufructo, 1 cancelación de usufructos, 2 demandas 2 aclaración y rectificación, 2 cancelación de demanda, 1 Resolución de Diferencia, N° 2021-035-GOT-RED, de fecha 5 de febrero de 2021, y finalmente la inscripción con fecha 25 de marzo de 2022 de la Resolución Administrativa Nro. 003-2021-GADMR-DGOT-RP de 27 de octubre de 2021,



protocolizada el 21 de marzo de 2022 en la Notaría Segunda del cantón Riobamba, donde se aprueba la licencia urbanística de reestructuración parcelaria sin obras de los inmuebles propiedad de la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos y Silvia Marcela Hidalgo Gallegos, donde se establece como lote 1 al inmueble de propiedad de la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos con la superficie y linderos descritos en líneas anteriores.;

Que, consta el IFU/IPRUS Nro. 2022-0309, suscrito por el Arquitecto Pablo Larrea Rey, Técnico Coordinador del IFU, quien certifica que el lote de la señora Francisca Hidalgo Gallegos, tiene un área de 13.1974,47 m² según constatación planimétrica y certificado de gravamen. Además, que el predio se encuentra en la zona de planeamiento Z14-A bajo las siguientes condicionantes: implantación: continua a línea de fábrica; lote mínimo: 120 m², lote intermedio: 160 m², lote máximo >200 m², COS PB: 80% y COS Total: 160%.;

Que, mediante Resolución Administrativa No. 2023-05-GOT-CON, del 10 de marzo de 2023, suscrita por el Ingeniero Jairo Iván Aucancela Rivera, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial (de ese entonces) que expide: “Resolución Administrativa de Convalidación a la Resolución Administrativa Nro. 2022-004-GOT-AURB, que expide la autorización de anteproyecto de Urbanización en el inmueble de propiedad de la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos, ubicado en la Avenida Ecuador y calle Feliciano Checa, zona de planeamiento Z14-A, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba (SIIM 570724.;

Que, consta el MEMORANDO Nro. GADMR-GPC-CPC-2023-00022-M, de fecha 3 de marzo de 2023, suscrito por el Ingeniero Danilo Fabián Mejía Caderón, Especialista de Gestión de Patrimonio – Líder de Equipo, en el que indica: “Según la información geográfica disponible en la Dirección de Gestión de patrimonio Cultural del GADM Riobamba, se puede definir que el 100% del lote se encuentra fuera de la ZONA DE PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA DEL CANTÓN RIOBAMBA”.

Que, constan los planos del anteproyecto de Urbanización denominado “MACAJÍ 6”, suscritos por la señora Francisca Hidalgo Gallegos, propietaria y el Arquitecto Santiago Cano, proyectista.;

Que, mediante el formulario de revisión de las reglas técnicas de subdivisión de más de diez predios (urbanización) sujetas a reglamentación general Nro. FRM-RTURG-R-011 del proyecto de Urbanización denominado “MACAJÍ 6”, suscrito por la señora Francisca Hidalgo Gallegos, propietaria y el Arquitecto Santiago Cano, proyectista.;

Que, consta la Memoria Técnica Descriptiva del proyecto de Urbanización denominado “MACAJÍ 6”, en la que se incluye el presupuesto y cronograma valorado de obras, suscrita por el Arquitecto Santiago Cano, proyectista.;

Que, constan planos del estudio eléctrico del proyecto denominado “MACAJÍ 6”, aprobados el 22 de septiembre de 2023 por la Dirección de Ingeniería de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A.;

Que, constan los planos del estudio de telecomunicaciones del proyecto denominado “MACAJÍ 6”, aprobados el 22 de marzo de 2023 mediante Oficio Nro. 003-4-4PCH-2023 (PON), suscrito por el Ingeniero Agustín Cortez, Analista de Proyectos CNT EP Chimborazo e Ingeniero Marco Nolivos, Jefe Técnico CNT EP Chimborazo.;

Que, constan los planos del estudio hidrosanitario del proyecto denominado “MACAJÍ 6”, aprobados el 14 de julio de 2023 mediante Informe de Revisión de Estudios Nro. 032-DGI-JH-EP-EMAPAR-2023, 4 de julio de 2023, suscrito por el Ingeniero José Herrera, Técnico de Ingeniería e Ingeniero Jordy Velásquez Sevilla, Director de Gestión de Ingeniería de la EP-EMAPAR.



Que, consta el Registro Único de Contribuyentes con número RUC: 0603473182001, perteneciente al Arquitecto Miguel Santiago Cano Silva.;

Que, consta el pago del impuesto predial con comprobante Nro. 001-008-000318096, correspondiente al pago del impuesto predial, perteneciente al predio con clave catastral 06010100400705503;

Que, el Proyecto de Urbanización “Macají 6” posee el Registro Ambiental otorgado mediante Resolución Nro. GADPCH-SUIA-RA-2024-241, de fecha 4 de marzo de 2024, suscrita por Richard Jackson Vilches Moreno, representante del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Chimborazo.;

Que, consta el VISTO BUENO DE PLANOS del proyecto denominado “MACAJÍ 6”, de fecha 4 de octubre de 2023, suscrito por el Director de Prevención del CBGADMR.;

Que, consta MEMORADO Nro. GADMR-GOT-PTDU-2024-02171-M, de fecha 16 de agosto de 2024, suscrito por el Ingeniero Víctor Hugo Yaulema Llangarí, Servidor Municipal 3, en el que concluye: “ Una vez realizada la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos solicitada, se emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE**, en lo referente al Estudio Geotécnico y de Mecánica de Suelos bajo firma de responsabilidad de la Ingeniera. Carolina Barrigas. - Una vez realizada la revisión del Estudio de Diseño Vial solicitada, se emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE**, en lo referente al Cálculo y Diseño Vial bajo firma de responsabilidad del Ingeniero Rubén Aguilar Miranda con Registro Senescyt Nro. 1019-2017-1790552”;

Que, consta el MEMORANDO Nro. GADMR-GSM-2024-00848-M, de fecha 29 de mayo de 2024, suscrito por el Arquitecto Julio Parra Vizuete, Analista de Obras Públicas 2, en el que indica: “Me permito informar que se realizó la inspección técnica, se revisó el expediente y se aprueba el presupuesto, cronograma valorado y análisis de precios unitarios de los rubros de infraestructura (calzada, bordillo, vereda y área verde) comprobando que están completos y acorde a las cantidades de obra constatadas, como consta en el Informe de Inspección anexo al presente”; además, recomienda: “Verificar la respectiva autorización y el seguimiento constructivo pertinente de los rubros que ya han sido ejecutados en la conformación del alcantarillado sanitario y pluvial, replanteo y nivelación de terreno y excavaciones, así como la fundición de pozos y cajas de revisión”. Informe que cuenta con el aval de la Dirección de Gestión de Obras Públicas mediante Memorando No. GADMR-GOP-2024-00958-M, de fecha 03 de junio de 2024, suscrito por el Ingeniero Mario Adolfo Córdova Machado, Director de Gestión de Obras Públicas

Que, mediante memorando Nro. GADMR-GOT-AC-2024-02298-M, de fecha 10 de julio de 2024, suscrito por el Ingeniero Marco Alexis Vallejo Pataron, Servidor Municipal 3, en el que concluye: “Los avalúos de los predios provisionales antes descritos en la anterior tabla: tienen un valor de \$ 199.348,77 en letras ciento noventa y nueve mil trescientos cuarenta y ocho dólares americanos con setenta y siete centavos americanos CUMPLIENDO con la valorización de garantía por obras emitido por Ing. Mario Adolfo Córdova Machado Director de Gestión de Obras Públicas en foja 262. Los predios se encuentran vinculados tanto alfanumérica como gráfica pre eliminados hasta que se remita la resolución”; los lotes en mención son los siguientes: Lote 4, lote 5, lote 6, lote 7, lote 8, lote 9, lote 10, lote 11, lote 12 y lote 13”;

Que, del Memorando Nro. GADMR-GOT-PTDU-2024-02500-M de 23 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. Solange Puebla Servidor Municipal 3, se desprende el informe técnico legal aprobatorio mediante Memorando Nro. GADMR-GOT- MTI-2024-037-ATL suscrito por el Abg. David Erazo Andrade, Delegado de Procuraduría Institucional, y Arq. Solange Puebla Revelo, Delegada de Ordenamiento Territorial, en sus calidades de integrantes de la Mesa Técnica Institucional 2, que en su parte pertinente indican: “**CONCLUSIÓN Se emite INFORME TÉCNICO**”



LEGAL FAVORABLE DE PROYECTO DEFINITIVO del proyecto de Subdivisión Predial de Más de Diez Predios (Urbanización) denominado "MACAJÍ 6", en el inmueble ubicado en la Avenida Ecuador y calle Feliciano Checa, zona de planeamiento Z14-A, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, de propiedad de la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos. El presente informe únicamente habilita a los interesados a realizar los procedimientos pertinentes para el pago de la tasa administrativa y la obtención de la garantía para asegurar el cumplimiento de las obras que deben ejecutar. RECOMENDACIÓN De conformidad con el artículo 38 de la Ordenanza 016-2023, Ordenanza de Actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 885 de fecha 23 de mayo de 2023), el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial debe emitir la orden de cobro de la tasa administrativa y notificar a los interesados para que dentro de 10 días hábiles cancelen los valores correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas. Los interesados deberán realizar lo siguiente: - Realizar el pago de la tasa administrativa correspondiente. - Entregar la garantía por el 100% de las obras a ejecutar esto es, por la cantidad de \$ 196.594,65 (CIENTO NOVENA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS, CON 65/100 CENTAVOS), las cuales, conforme el artículo 43 de la Ordenanza 016-2023, Ordenanza de Actualización del Código Urbano para el Cantón Riobamba (publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 885 de fecha 23 de mayo de 2023), podrán ser: 1. Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. **Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística.** 2. Prendas. 3. Papeles fiduciarios. 4. Garantías bancarias. 5. Pólizas de seguros. 6. Depósitos en moneda en curso legal. - Conforme la Memoria Técnica Descriptiva del proyecto de Urbanización denominado "MACAJÍ 6", suscrita por el Arquitecto Santiago Cano, proyectista, en el apartado referente a GARANTÍAS indica: "A fin de garantizar la ejecución de las obras de habilitación las garantías que se van a presentar son: - **HIPOTECARIA**: Por el 100% del valor total de las obras a ejecutarse - **GARANTIA BANCARIA**: Por el 5 % por concepto de fiel cumplimiento garantizando el correcto funcionamiento de las obras construidas. Dando cumplimiento conforme lo establecen los artículos 42 y 43 de la ordenanza 016-2023. **NOTA: Se asume el valor de la mitad del costo total en el rubro de energía eléctrica ya que, en el estudio comprende dos urbanizaciones es decir san francisco de Macají 5 y san francisco de Macají 6".** - Conforme el Avalúo de los predios certificado mediante MEMORANDO Nro. GADMR-GOT-AC-2024-02298-M, de fecha 10 de julio de 2024, suscrito por el Ingeniero Marco Alexis Vallejo Pataron, Servidor Municipal 3, los lotes: Lote 4, lote 5, lote 6, lote 7, lote 8, lote 9, lote 10, lote 11, lote 12 y lote 13, "tienen un valor de \$ 199.348,77 en letras ciento noventa y nueve mil trescientos cuarenta y ocho dólares americanos con setenta y siete centavos americanos **CUMPLIENDO** con la valorización de garantía por obras emitido por Ing. Mario Adolfo Córdova Machado Director de Gestión de Obras Públicas en foja 262". 1. El interesado entregará en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud. 2. Con el informe técnico legal o informe técnico favorable, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística. El presente informe técnico legal se emite en base a los documentos detallados en los antecedentes siendo la veracidad de los mismos responsabilidad de quien los suscribe; además, se debe enfatizar que el análisis técnico realizado



en el presente informe es de exclusiva responsabilidad del delegado de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como también el análisis jurídico atañe exclusivamente al delegado de Procuraduría Institucional.

Que, la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna; siendo la habilitación del suelo un procedimiento previo en el cual se exige al urbanizador la dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público, lo cual permitirá a sus propietarios posteriormente edificar sus viviendas al amparo de las normas dictadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en ejercicio de la facultad de control sobre el uso y ocupación del suelo, y consecuentemente materializar dicho derecho para sí y sus familias; en este contexto, el Director de Ordenamiento Territorial, en uso de sus atribuciones se encuentra facultado para autorizar la urbanización de predios que cumplen con los requisitos de la normativa nacional y local, y cuenten con los correspondientes estudios aprobados para la construcción de las obras de infraestructura acorde a lo dispuesto en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que garanticen la transferencia de espacios públicos a favor de la ciudadanía, como es el caso de la Urbanización a desarrollarse en un predio de propiedad de la señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos, cuya propuesta cuenta con el análisis técnico y jurídico de Mesa Técnica; y,

En uso de mis atribuciones contempladas en el artículo 26 de la Ordenanza Nro. 016-2023 Ordenanza Nro. 016-2023 que contiene la Actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba, así como el número 11) del artículo 87 de la Resolución Administrativa 005-2023-SEC, que contiene el Manual de Administración del Talento Humano del “Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba” y en fiel cumplimiento del artículo 100 del Código Orgánico Administrativo.

EXPIDE:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL DE MÁS DE DIEZ PREDIOS (URBANIZACIÓN) DENOMINADO “MACAJI 6” (SIIM 763378).

Artículo 1.- Licencia Urbanística.-Se otorga Licencia Urbanística de Subdivisión Predial de Más de Diez Predios (Urbanización) denominado “MACAJI 6”, de propiedad de los señora Francisca Edith Hidalgo Gallegos, en el inmueble signado con el número 1, con clave catastral 06010100400705503, ubicado en la Avenida Ecuador y calle Feliciano Checa, zona de planeamiento Z14-A, parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo.

Artículo 2.- Bien inmueble objeto de la Licencia Urbanística, georreferenciación y cuadro de áreas. El inmueble cuya Urbanización se autoriza tiene una superficie total de 13.197,47 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

- Norte:** Calle Pública, Ingeniero Jaime Zavala y Economista Adriana Moreno con 105,58 m.
- Sur:** Línea Férrea con 27,57 m, 23,43 m y 21,24 m.
- Este:** Herederos de Manuel Chávez con 10,90 m, 26,82 m, 101,77 m y 15,59 m.
- Oeste:** Arquitecta Marcela Hidalgo con 4,90 m, 20,60 m, 1,03 m, 24,12 m, 39,20 m, 16,24 m, 44,95 m, 7,70 m, 21,57 m

CUADRO DE ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD
Área Total del Lote (gravamen)	13197,47	m ²
Área Total del Lote (IFU/IPRUS)	13197,47	m ²



Área Verde y Comunal	1233,83	m ²
Área de Afectación Vial	4229,34	m ²
Área de Vías Propuestas	742,90	
Área Útil Urbanizable	8225,23	m ²
COS PB	80	%
COS Total	160	%
Densidad Bruta	197,01	hab/hect
Densidad Neta	372,86	hab/hect

Artículo 3.- Lotes resultantes de la Urbanización. - La Urbanización queda conformada por 26 lotes, cuya singularización se detalla a continuación:

MANZANA	LOTE	ÁREA (m2)	MANZANA	LOTE	ÁREA (m2)	MANZANA	LOTE	ÁREA (m2)	
A	1	292,29	B	10	236,54	C	19	278,78	
	2	251,37		11	236,20		20	332,85	
	3	251,38		12	241,27		21	281,43	
	4	251,35		13	236,23		22	281,37	
	5	251,31		14	255,22		23	332,76	
	6	251,36		15	325,55		24	225,46	
B	7	277,63	C	16	256,53	D	25	307,66	
	8	237,21		17	250,03		E	26	363,86
	9	236,52		18	249,24				

Artículo 4.- Transferencia gratuita de áreas verdes, vías incluidas implementaciones.- El urbanizador, transfiere en forma definitiva y gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para vías, incluidas y/o implementaciones que en ellas se realicen conforme los planos de diseño de vías, que se encuentran descritos en la memoria técnica del proyecto de “Urbanización Macají 6”, suscrita por el Arquitecto Miguel Santiago Cano Silva Proyectista, , los cuales están comprendidos en los siguientes linderos:

PROPUESTA DE VIAS

DESCRIPCIÓN	ACERA (m)	CALZADA (m)	ANCHO TOTAL (m)	ÁREA (m ²)
Calle Feliciano Checa	1,75	8,50	12,00	982,698
Calle Isidro Gallegos	1,75	8,50	12,00	1088,296
Avenida Ecuador	2,50	19,00	24,00	1785,208
Afectación Vial - Línea Férrea	1,75	9,10	18,00	373,138
Pasaje A	2,10	6,00	10,20	742,90

9.- ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

ÁREA VERDE: 618,55 m²



ORIENTACIÓN	LINDEROS	VÉRTICE	X	Y
Norte	Lotes 9, 10 Y 11	P60	758319,7617	9815971,8226
Sur	Pasaje A	P62	758345,5347	9815944,8876
Este	Área Comunal 1	P61	758351,0917	9815963,2092
Oeste	Lote 13	P63	758314,2669	9815953,7136

ÁREA COMUNAL 1: 356,65 m²

ORIENTACIÓN	LINDEROS	VÉRTICE	X	Y
Norte	Lotes 11 Y 12	P67	758371,5659	9815957,5752
Sur	Pasaje A	P62	758345,5347	9815944,8876
Este	Herederos Chávez	P66	758360,8512	9815940,5644
Oeste	Área Verde	P64	758351,0917	9815963,2092

ÁREA COMUNAL 2: 258,85 m²

ORIENTACIÓN	LINDEROS	VÉRTICE	X	Y
Norte	Av. Ecuador	P70	758271,1106	9815887,2172
Sur	Vía Férrea	P55	758315,6123	9815870,8030
	Vía Férrea	P73	758295,3319	9815873,6683
	Vía Férrea	P74	758280,1495	9815875,3174
	Vía Férrea	P53	758273,2680	9815876,0639
Este	Herederos Chávez	P41	758315,7600	9815871,1212
Oeste	Lote 26	P69	758268,2794	9815876,4462

Artículo 5.-Prohibición de fraccionamiento de los lotes resultantes y condicionantes de edificación.- Queda expresamente prohibido el fraccionamiento de los lotes resultantes, en consecuencia, cualquier fraccionamiento que se realice será nulo y estará sujeto al régimen sancionador vigente.

En los lotes de la Urbanización se respetarán las siguientes condicionantes de edificación:

IFU / IPRUS Nro. 2022-0309			
ZONA DE PLANEAMIENTO: Z14-A			
Lote Mínimo:	120 m ²	Retiro Frontal:	0 m.
Lote Intermedio:	160 m ²	Retiro Lateral:	0 m.
Lote Máximo:	>200 m ²	Retiro Posterior:	3 m.
Frente Mínimo:	7 m	Uso principal:	R2
COS PB %	80 %	COS Total:	160 %
Tipo de Implantación:	Continua a línea de fábrica	Urbano:	Rural:
		X	-
Vías Certificadas	Sección (m)	Vías Certificadas	Sección (m)
Calle Isidro Gallegos	12	Avenida Ecuador	24
Calle Feliciano Checa	12	Línea Férrea	18

Las condicionantes de edificación y prohibición de fraccionamiento deben constar en las respectivas escrituras públicas de transferencia de dominio de los lotes de la Urbanización. Particular que deberá ser observado y requerido por los Notario Públicos y Registrador de la Propiedad.

Artículo 6.- Presupuesto de valoración de las obras de infraestructura.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba (GADM de Riobamba), aprueba el presupuesto



general para la ejecución de obras de infraestructura, establecido en un valor de \$ \$ 196.594,65 (CIENTO NOVENA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS, CON 65/100 CENTAVOS), de conformidad con los estudios respectivos aprobados por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EP-EMAPAR); Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); Empresa Eléctrica Riobamba S.A.(E.E.R.S.A); y, mediante Memorando No. GADMR-GOP-2024-00958-M, de fecha 03 de junio de 2024, suscrito por el Ingeniero Mario Adolfo Córdova Machado, Director de Gestión de Obras Públicas.

Artículo 7.-Responsabilidad y plazo para la ejecución de las obras de infraestructura. - El urbanizador es responsable de ejecutar por su cuenta las obras de infraestructura, para lo cual se le confiere el plazo de 5 meses, 7 días tiempo establecido de conformidad al cronograma presentado por el urbanizador y aprobado por el GADMR, plazo que se contará a partir de la fecha de inicio de ejecución de obra consignada por el propietario y el proyectista en el respectivo formulario de notificación.

Las obras de infraestructura se ejecutarán 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), 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.

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 del predio del Urbanizador.

Artículo 8.- Notificación para Controles programados y designación de fiscalizador de las obras de infraestructura de la Urbanización.- El Urbanizador, por lo menos 5 días antes del inicio de ejecución de las obras de infraestructura, mediante el formulario respectivo, notificará a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial (para que realice los controles programados) y a la Dirección de Gestión de Obras Públicas (para que designe el fiscalizador de las obras de infraestructura que son de competencia de GADM Riobamba), el día en el que dará inicio a dichos trabajos, el cual fijará el inicio del plazo de 36 meses autorizados para su ejecución, de acuerdo el cronograma aprobado, a esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras, copia de planos aprobados en la Licencia Urbanística, copia del RUC del profesional a cargo de la ejecución de obras y el respectivo pago de la tasa administrativa.

Artículo 9.- Prórroga de plazo para la ejecución de las obras de infraestructura.- El urbanizador podrá solicitar prórroga de plazo antes de su vencimiento, adjuntando a su pedido el o los informes favorables de los fiscalizadores de las obras, sean del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba o de las Empresas Públicas Supervisoras según corresponda. La ampliación de plazo, será conocida, analizada y autorizada por el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial mediante la respectiva Resolución, en cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia.

Artículo 10.-Propiedad de las obras de infraestructura.- Las obras de urbanización ejecutadas en las áreas públicas como son: calzadas, aceras, bordillos, y cualquier obra anexa a éstas, pasarán a ser de propiedad municipal a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega-recepción definitiva, o de ser pertinente de la recepción presunta realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.



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.

Las obras de electrificación serán de propiedad de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (EERSA), de conformidad con el inciso cuarto del artículo 65 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

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

Artículo 11.- Garantía por la ejecución de las obras de infraestructura.- El urbanizador para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización entrega en primera hipoteca a favor del GADMR los lotes: Lote 4, lote 5, lote 6, lote 7, lote 8, lote 9, lote 10, lote 11, lote 12 y lote 13 producto de la presente urbanización, para el efecto, se entregará al propietario la correspondiente minuta de hipoteca luego de haberse realizado el sorteo de Notaría por parte de Consejo de la Judicatura. Por lo tanto, la presente Licencia Urbanística una vez protocolizada y elevada a escritura pública la hipoteca de los lotes referidos, ambos documentos se inscribirán de forma conjuntamente en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12.- Entrega Recepción Provisional y garantía de buena calidad de obras de infraestructura y materiales.- Para la entrega recepción provisional de las obras comprometidas en esta Licencia Urbanística y que son de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, la Dirección General de Gestión de Obras Públicas Municipales, requerirá al Urbanizador la garantía de fiel cumplimiento del 5%, esto es, por la cantidad de \$ 9.829,73 (nueve mil ochocientos veintinueve dólares americanos con 73/100) del presupuesto aprobado, así como las actas de entrega recepción provisionales emitidas por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Riobamba, Empresa Eléctrica Riobamba S.A. y la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

Esta garantía puede ser: 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.

En el caso de que el urbanizador insinúe su voluntad de entregar como garantía primera hipoteca del o los lotes de la urbanización u otros diferentes, la misma deberá ser por escrito, dirigida al Director de Gestión de Obras Públicas a la cual deberá acompañar certificado de gravámenes del o los lotes que desea hipotecar y cédula de los propietarios. Con el pedido y los documentos referidos, el Director General de Gestión de Obras Públicas, solicitará informe técnico al Subproceso de Avalúos y Catastros para que refiera si los lotes insinuados alcanzan a cubrir el 5 % del presupuesto de la Urbanización.

Con el informe técnico favorable del Subproceso de Avalúos y Catastros, el Director de Gestión de Obras Públicas remitirá el pedido a Procuraduría Institucional a fin de que elaboren la minuta de hipoteca del o los lotes a favor del GADM Riobamba y soliciten el respectivo sorteo en el Consejo de la Judicatura, por lo que, una vez efectuado el sorteo, entregará al urbanizador los documentos necesarios para el perfeccionamiento de la escritura pública en la Notaría seleccionada por el Consejo de la Judicatura. Consecuentemente, el urbanizador, deberá inscribir la escritura hipotecaria en el Registro de la Propiedad.

El urbanizador entregará en la Dirección de Gestión Obras Públicas, copia de la escritura pública de hipoteca y el certificado de gravamen en el que conste la inscripción de la hipoteca, a fin de que ésta



dependencia suscriba las actas de entrega recepción provisional de las obras que son de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Ante la entrega de cualquier tipo de garantías previstas en el presente artículo, el Director de Gestión de Obras Públicas enviará a la Dirección General de Gestión Financiera, para su custodia y archivo a través de Tesorería Municipal, hasta que se formalicen las actas entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura y se disponga su devolución.

Artículo 13.- Devolución de garantía para asegurar el cumplimiento de las obras de infraestructura y autorización para escrituración individual.- El urbanizador podrá solicitar la devolución de la garantía otorgada para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura y la autorización de escrituración individual una vez que cuente con los siguientes documentos: A) Todas las actas de entrega recepción provisionales de las obras que se obliga en la presente Licencia Urbanística; B) Copia certificada de la garantía del 5% referida en el artículo precedente. Con todo ello, el Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, solicitará mediante resolución administrativa a la Dirección General de Gestión Financiera la devolución de la garantía prevista en el artículo 11 de esta Licencia Urbanística y autorizará la escrituración individual de los lotes que conforman la urbanización.

Artículo 14.- Entrega Recepción Definitiva de Obras de Infraestructura y devolución de la garantía del 5% de fiel cumplimiento.- El Urbanizador con las actas de entrega recepción provisional y una vez transcurridos 6 meses a partir de su suscripción, solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, por medio de la Dirección de Gestión de Obras Públicas la recepción definitiva de las obras de urbanización, adjuntando las actas de entrega recepción definitivas emitidas por cada empresa (Empresa Pública 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.

Una vez suscritas todas las actas de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura, el urbanizador podrá solicitar al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial la devolución o cancelación de la garantía entregada para el efecto, deberá adjuntar lo siguiente: A) Todas las actas entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura; y, B) Informe de finalización de obras de habilitación del suelo. Verificados los mismos, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial oficiará a la Dirección de Gestión Financiera, a fin de que proceda a la devolución de la garantía del 5% de fiel cumplimiento entregada, o en su defecto, de haberse hipotecado bienes inmuebles, oficiará a Procuraduría Institucional para que elaboren la minuta de cancelación de hipoteca correspondiente.

Si transcurridos 7 meses a partir de la recepción provisional, el Urbanizador no presentare la solicitud de recepción definitiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba a través de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, podrá notificar al Urbanizador en las direcciones electrónica santi_cano@hotmail.com señalada para recibir notificaciones, a fin de que en el término de 10 días comparezca a la suscripción de dichas actas; y, en caso de negativa o falta de comparecencia, el Alcalde o su delegado expedirá la correspondiente Resolución motivada, sobre la base del informe de la citada dependencia, disponiendo la recepción presunta y ejecución de la garantía del 5% de fiel cumplimiento, la misma que será notificada al Urbanizador.

Artículo 15.-Protocolización e inscripción de la Licencia Urbanística: El Urbanizador tiene la obligación de protocolizar la presente Licencia Urbanística conjuntamente con los siguientes documentos que constituyen sus habilitantes y por en forman parte de la misma:

- a) Formulario de revisión de las reglas técnicas de subdivisión de más de diez predios (urbanización) sujetas a reglamentación general Nro. FRM-RTURG-R-011 del proyecto de



- Urbanización denominado “MACAJÍ 6”, suscrito por la señora Francisca Hidalgo Gallegos, propietaria y el Arquitecto Santiago Cano, proyectista.
- b) Memoria Técnica;
 - c) Planos Topográficos georreferenciados, planimétricos y de ubicación con ejes de vías;
 - d) Planos del proyecto de urbanización;
 - e) Plano de Adosamientos y Retiros;
 - f) Planos del Proyecto de redes de agua potable;
 - g) Planos del Proyecto de red de alcantarillado sanitario, pluvial o combinado y Bomberos;
 - h) Planos del Proyecto de la red de energía eléctrica;
 - i) Planos del Proyecto de telecomunicaciones; y,
 - j) Ficha Registral No. *6495*, suscrito por el Registrador de la Propiedad;

Luego de lo cual, el urbanizador procederá a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba en el término de 60 días, y posterior a ello, deberá entregar a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial 4 copias de las mismas (licencia y habilitantes) con la razón de la inscripción y su respectivo certificado de gravamen en el que conste dicha inscripción; y si el urbanizador no ha cumplido con la protocolización e inscripción de la presente Licencia Urbanística (el término deberá ser contabilizado por la Secretaría de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial desde el día siguiente a la notificación de la presente Licencia Urbanística), el GADM Riobamba a través de la Dirección de Procuraduría Institucional, realizará la protocolización e inscripción de la misma, de cuyos costos más el recargo del 20 % se generará el título de crédito correspondiente a nombre de la señora Francisca Hidalgo Gallegos, o en los supuestos de cesión o transmisión de herencia a nombre de los beneficiarios.

El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial con las copias certificadas de las Licencias Urbanísticas y sus habilitantes inscritas en el Registro de la Propiedad, la distribuirá de la siguiente forma:

- 1) Subproceso de Avalúos y Catastros para que se realice el ingreso de los lotes resultantes de la urbanización al catastro municipal;
- 2) Secretaria General de Concejo para su archivo;
- 3) Dirección de Gestión de Tecnologías de la información (únicamente la licencia urbanística) para que sea elevada a la página WEB institucional en un término de 60 días; y,
- 4) Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para su archivo.

Artículo 16.- Prohibición de ejecución de obras de urbanización.- Se prohíbe toda ejecución de construcción de obras de infraestructura hasta que el urbanizador notifique a las Direcciones Generales de Gestión de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, el inicio de controles programados y designación de fiscalizador de acuerdo al artículo 8 del presente Licencia Urbanística.

Artículo 17.- Ejecución sustitutoria.- Si el urbanizador no ejecuta las obras de infraestructura o no finalizare las mismas en el plazo establecido en la Licencia Urbanística otorgada, se hará efectiva la garantía para la ejecución de las obras de infraestructura en su totalidad o en la proporción equivalente al incumplimiento, más el recargo por concepto de ejecución sustitutoria de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público. (Artículo 239 del Código Orgánico Administrativo).

Artículo 18.- Régimen Sancionador.- Si el Urbanizador inicia o realiza trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones de esta Licencia Urbanística o incurre en otra infracción urbanística queda sujeto al régimen sancionador previsto en la Ordenanza No. 016-2023 en concordancia con el marco jurídico vigente.

Artículo 19.- Nombres de avenidas, calles pasajes y parques.- 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 Riobamba.

Artículo 20.- Vigencia de la Licencia Urbanística.- La presente Licencia tendrá una vigencia de 1 año a partir de su notificación, para solicitar el inicio de controles programados y designación de fiscalizador conforme el artículo 8 de la presente Licencia Urbanística, transcurrido el cual y si el urbanizador no ha cumplido con esta obligación, la Licencia Urbanística caducará de forma automática o en su defecto habiendo notificación del inicio de controles y designación de fiscalizador tendrá una vigencia de 3 años, pasado el mismo, caducará de forma automática.

Artículo 21.- Prohibición de otorgamiento de Licencias, Autorizaciones Urbanísticas de construcción y avisos de transferencias de dominio: El Gobierno Autónomo Descentralizado a través de sus dependencias no podrá otorgar Licencias, Autorizaciones Urbanísticas de construcción y avisos de transferencias de dominio, 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.

Artículo 22.- Notificación de transferencia o cesión de la Licencia Urbanística.- En caso de cesión de derechos o transmisión de la presente Licencia Urbanística, el Urbanizador deberá notificar a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para los fines legales pertinentes. Realizada la notificación, tanto los herederos como el cesionario se subrogarán en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Artículo 23.- Notificación, Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones de la Licencia Urbanística.- Notifíquese a la señora Francisca Hidalgo Gallegos y el Arquitecto Santiago Cano, proyectista en la dirección electrónica santi_cano@hotmail.com señalados para recibir notificaciones.

Así mismo, de conformidad con el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo los urbanizadores tienen el término de 3 días para solicitar las aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones de la presente Licencia Urbanística.

Riobamba, 16 de octubre de 2024

Mgs. Juan Diego Remache Rivera
DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL