



ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud de lo que contempla el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización una de las atribuciones del Concejo Municipal, en su literal "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones".

Se ha presentado una solicitud para obtener la autorización de aprobación de la Urbanización "Cazares Castro" cuyos propietarios son los señores Luis Fernando Cazares Castro, Isabel Beatriz Cazares Castro y Marcelo Antonio Cazares Castro, con su respectiva Ordenanza.

La Urbanización se encuentra ubicada en la parroquia Izamba, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Mediante solicitud 0883430 de fecha 14 de marzo del 2025, los señores propietarios, ingresan el trámite para aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización, una vez que adjunta los planos con el diseño vial y los respectivos certificados de las empresas públicas, cumpliendo con todos los requisitos.

Mediante Resolución Administrativa RA-DGS-AP-24-140, aprobado con fecha 7 de agosto 2024, suscrito por el Arq. Manuel Guzmán Aguilar, director de Gestión del Suelo del GAD Municipalidad de Ambato, se aprueba el anteproyecto de la Urbanización.

La Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio N° CERT-DCA-CD-CC-2021-123 (Fw:7004-21) de fecha 17 de marzo 2021 certifica que el área actual del lote es 4.306,01m².

De acuerdo a informe legal DGS-HS-IL-24-0225 de fecha 30 de julio 2024, que forma parte del expediente, se señalan los antecedentes de dominio del predio sometido a fraccionamiento, indicándose que se ha justificado la propiedad del mismo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 224 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la aplicación del PUGS 2033 Ambato.

Mediante formulario de normas particulares de fecha 01/07/2024, el GADMA extiende certificado de normas particulares a través de la página WEB.

Replanteo de línea de fábrica número 0046180 de fecha 19 de julio 2022, emitido por la ingeniera Sandra Hurtado, funcionaria de la Unidad Vial, se señala las afectaciones viales que presenta el lote.

En oficio DP-DV-2025-0670-OF/2025-16210 de fecha 2 de abril 2025 se revisa el expediente de la Urbanización por parte de la Unidad de Diseño Vial, para que continúe con el trámite legal pertinente.

Según oficio N° DCA-VC-25-184 (Fw: 16210-25) de fecha 15 abril de 2025 emitido por la Unidad de Valoración Catastral, se indica el valor del metro cuadrado del predio de \$34,62 USD/m².

Según oficio GADMA-PS-2025-1864-OF/2025-16210 de fecha 16 de julio de 2025 emitido por Procuraduría Síndica, " (...) concluye que es procedente continuar con el trámite de aprobación del Proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO", por cuanto los informes técnicos de los departamentos de las Direcciones de Planificación, Gestión de Suelo y Catastros y Avalúos, garantizaron el valor real y actual de los costos de las obras de infraestructura; por lo tanto conforme lo dispuesto en el artículo 211 del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS-2033".





EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades los Gobiernos Municipales expedirán ordenanzas cantonales;
- Que el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;
- Que el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su literal a) Establece que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";
- Que el literal c) del artículo 54 del Cuerpo Legal invocado, señala que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal "...Establecer el Régimen de Uso de Suelo y Urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...";
- Que el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo menciona: "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. (...) La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. (...)";
- Que el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. 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;
- Que el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: "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 numeral 16 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define Urbanización como el conjunto de obras de dotación infraestructuras, equipamientos y espacio público;
- Que el numeral 6 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que son atribuciones y obligaciones de los GAD municipales o metropolitanos: "Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable;
- Que el artículo 161 del Código Orgánico Administrativo indica que las administraciones públicas, salvo disposición en contrario, de oficio o a petición de parte y siempre y cuando que no perjudiquen derechos de una tercera persona, pueden conceder la ampliación de los términos o plazos previstos que no excedan la mitad de los mismos;
- Que el artículo 203 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2033, numeral 1, primer inciso, establece que: "Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Ambato o de sus cabeceras parroquiales, aptas para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS AMBATO 2033 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; que tenga un número mayor a diez (10) lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez (10), que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.- Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares y se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.- Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.";
- Que el artículo 224 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033, primer inciso establece que la Dirección de Gestión de Suelo una vez que haya analizado los títulos escriturarios, emitirá informe legal con el cual se justifica la propiedad de la totalidad del inmueble sometido a fraccionamiento;
- Que los artículos: 209, 210, 211, 233, 234, 235, 237 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033 establecen el procedimiento y las garantías que pueden aceptarse para la aprobación de urbanizaciones;

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 57 literales: a) y x) en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO

Artículo 1.- Esta Ordenanza regula a la Urbanización de propiedad de los señores Luis Fernando Cazares Castro, Isabel Beatriz Cazares Castro y Marcelo Antonio Cazares Castro, cuyo profesional responsable es el arquitecto Alex Zurita.

El predio está ubicado en la parroquia de Izamba en la calle Alberto Cobo y San Pedro de Macorís y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte: En una parte en 35,10 m, con la calle Macorís.





Sur: Con 31,70 m, calle Alberto Cobo.
Este: Con 102,95 m, con varios propietarios.
Oeste: Con 110,83 m, con varios propietarios.

Artículo 2.- La superficie total del inmueble a urbanizarse se estructura de la siguiente manera:

Área Útil	3.480,30 m ²
Área Pasaje	793,75 m ²
Área afectaciones	31,96 m ²
Área Total	4.306,01 m²

a) REGISTRO DE LOTES DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con el plano, el mismo que se adjunta como documento habilitante en el trámite, el predio va a ser fraccionado de la siguiente manera:

LOTE	ÁREA (m ²)
LOTE 1	331,99
LOTE 2	292,68
LOTE 3	292,68
LOTE 4 (ÁREA VERDE Y COMUNAL)	522,05
LOTE 5	257,12
LOTE 6	255,36
LOTE 7	257,82
LOTE 8	255,34
LOTE 9	252,86
LOTE 10	250,40
LOTE 11	256,00
LOTE 12	256,00

b) Los datos de superficies totales y parciales así como los linderos y especificaciones en los planos de la URBANIZACIÓN son de exclusiva responsabilidad del Urbanizador o del proyectista de la urbanización, por lo tanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato no asume ninguna responsabilidad sobre tales datos y queda claro que la aprobación de los planos presentados, no constituye ninguna titularización que pueda hacerse válida en contra de terceros en conflictos de linderos de dominio o de cualquier otra clase de juicio.

Por lo contrario, la Municipalidad podrá revocar la aprobación de los planos, y dejar sin efecto los permisos expedidos con relación a la URBANIZACIÓN CAZARES CASTRO; si se comprobare que se han presentado datos falsos, títulos erróneos o cualquier otro motivo que vicie la tenencia o propiedad del inmueble en el que se implanta la urbanización.

Artículo 3.- Las normas particulares de uso de suelo y de edificación para esta urbanización corresponde a las viviendas conforme a formulario de normas particulares adjunta de fecha 01/07/2024; cumplirán la norma codificada; con vivienda de media densidad.

La normativa se establece de la siguiente manera

PIT:	IZA-10
Retiro Frontal:	5,00m.
Retiros Laterales:	3,00m.
Retiro Posterior:	3,00m.
Altura máxima en pisos:	3 pisos = 9,00m en altura
Forma de implantación:	B=PAREADA con retiros
COS en planta Baja:	45%
CUS en otros pisos:	135%
Frente mínimo:	10,00m
Lote área mínima:	240,00m ²
Índice de habitabilidad	24





Artículo 4.- En esta Urbanización se permitirán los siguientes usos complementarios:

USOS SECTORIALES.- Aplicado a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la vivienda, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. En esta categoría pueden construirse exclusivamente edificaciones unifamiliares con un máximo de dos pisos de altura, según se indique en cada Polígono de Intervención Territorial detallados en los anexos 1, 3, 4 y 5 de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- De acuerdo con los planos presentados y en conformidad con el trazado vial aprobado por el GAD Municipalidad de Ambato, el pasaje público propuesto sin nombre en la URBANIZACIÓN tiene la siguiente especificación:

Pasaje Público	8,00m de ancho (5,60m de calzada y 1,20m. de aceras a cada lado) Curva de retorno R=8,00m
----------------	---

Artículo 6.- El urbanizador está obligado a ejecutar por su cuenta y bajo su responsabilidad todas las obras de Infraestructura en la calle pública propuesta sin nombre, de conformidad a los planos aprobados, que se detallan a continuación:

6.1. Replanteo del terreno y movimiento de tierras para la conformación y compactación de sub-rasantes, nivelación, apertura del pasaje público con curva de retorno.

6.2. Amojonamiento del lote municipal.

6.3. Construcción de las redes de alcantarillado y sus accesorios con las respectivas conexiones domiciliarias individuales, la construcción completa de las redes generales de **agua potable** y sus accesorios con sus respectivas conexiones individuales en cada uno de los lotes; de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EP-EMAPA. La canalización incluirá las instalaciones de pozos de revisión, sumideros de aguas lluvias y descarga del **alcantarillado** se regirá a los planos de diseño cálculo y especificaciones de trabajo aprobados con oficio EP-EMAPA-GPI-01-0114-2025 de fecha 16 de enero 2025.

6.4. Construcción completa de las redes de distribución de energía eléctrica generales y sus accesorios para servicio individual domiciliario, alumbrado del pasaje propuesto de conformidad con planos de diseño, cálculo y especificaciones técnicas aprobadas por el departamento técnico de la EEASA. La red de distribución eléctrica será soterrada y comprenderá la instalación de líneas de alta y baja tensión, para servicio público y privado, con todos los accesorios incluyendo transformador, postes y artefactos de alumbrado de vías, de acuerdo con las especificaciones de la Empresa Eléctrica Ambato S.A. conforme al informe de revisión del Proyecto Eléctrico DISTRIBUCION/DC APROB. N° 126/2024 del Departamento Comercial, de fecha 8 de octubre de 2024.

6.5. Construcción completa de las redes telefónicas generales y sus accesorios, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones). Mediante la aprobación de red Interna con oficio N° CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2024-189-0 emitido el 16 de octubre de 2021.

6.6. Construcción de aceras y bordillos en el pasaje público propuesto, y colocación de la capa de rodadura sea esta adoquinado o asfalto en los anchos y longitudes que corresponden a la Urbanización, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

6.7. Delimitar con mojoneros y alambrado el área verde comunal.

Artículo 7.- El urbanizador tiene la obligación de nombrar un director de obra, profesional de la construcción, quien será el responsable de la ejecución de la obra de infraestructura vial, el profesional deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas se asigne un fiscalizador para dar cumplimiento al respectivo cronograma.

Es obligación del profesional comunicar por escrito a la Dirección de Obras Públicas municipales y las respectivas empresas públicas correspondientes, el inicio, avance y terminación de los trabajos de infraestructura de la urbanización.





El plazo para la finalización de todas las obras de la urbanización es de seis meses, según cronograma presentado, la iniciación de las obras es con oficio del fiscalizador.

Artículo 8.- El fiscalizador solicitará al urbanizador presente los respectivos informes favorables de la planificación con respecto a la trama vial propuesta por el urbanizador. Documentos favorables que se emitirán siempre y cuando se haya cumplido de conformidad con los planos y especificaciones técnicas determinadas para la urbanización; la Dirección de Obras Públicas de manera obligatoria realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes viales nivelados;
- Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas;
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente;
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- Cuando las obras se hayan concluido.

Se fiscalizará que las obras de infraestructura se realicen a cabalidad, además las empresas de EP-EMAPA-A, EEASA e internet, verificarán periódicamente de acuerdo a sus funciones especificaciones el avance de las obras señaladas en la presente ordenanza, con el propósito de obviar inconvenientes que puedan suscitarse al momento de recibir las obras ejecutadas, con la finalidad de que se cumplan con todas las especificaciones determinadas para la urbanización, exigiendo que se apliquen los parámetros establecidos de calidad y durabilidad.

Artículo 9.- Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura vial de acuerdo a plano aprobado, por un monto de 38.794,64 USD el urbanizador debe hipotecar a favor de la Municipalidad los lotes con una superficie mínima de 1.137,85m², valor que garantizarán los costos de los trabajos por ejecutar de la Urbanización, y así mismo los lotes hipotecados no podrán ser enajenados mientras no se realice la correspondiente Acta-Entrega-Recepción de Obra y esté vigente la hipoteca.

La urbanizadora entrega los siguientes lotes como hipoteca:

LOTE	AREA (m2)
1	331,99
2	292,68
6	255,36
7	257,82
ÁREA TOTAL LOTES GARANTÍA	1.137,85m²
AVALÚO CATASTRAL m² DE TERRENO	\$ 34,62
TOTAL, VALOR EN GARANTÍA	\$ 39.392,36 USD
VALOR DE OBRAS	\$38.794,64 USD

Las garantías al ser hipotecarias serán aceptadas una vez que el urbanizador inscriba la protocolización de la Resolución de Concejo, en coordinación con Procuraduría Síndica Municipal.

Se procederá a la elaboración del Acta Entrega Recepción, siempre y cuando se haya comprobado mediante los informes respectivos, la terminación de todos los trabajos de infraestructura de la urbanización.

Para la cancelación de hipoteca que garantiza la ejecución de obras de urbanización, con resolución de Concejo Municipal de cancelación de hipoteca en garantía, que será inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

Artículo 10.- Una vez protocolizada en una notaría e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad la resolución y la presente Ordenanza con la que se autoriza y aprueba la urbanización, constituirá título de transferencia de dominio de las siguientes áreas: el área verde de 522,05 m², lote signado con el número 4, el área de afectación vial 31,96 m² y área de 793,75 m² que corresponde al pasaje propuesto con sus redes de agua potable, alcantarillado y red telefónica, a





excepción del servicio de energía eléctrica, quedarán de exclusivo beneficio y a título gratuito del GAD Municipalidad de Ambato, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 11.- Si por causas debidamente justificadas el urbanizador no pudiere cumplir con la ejecución de las obras contempladas dentro del cronograma de obra, podrán solicitar al Concejo Municipal de Ambato la ampliación del plazo, misma que se concederá por el tiempo proporcional a la cantidad de obras faltantes, previo el informe de fiscalización de Obras Públicas. Esta prórroga se concederá por una sola vez, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 12.- Vencido el plazo para la ejecución de las obras, la Dirección de Obras Públicas Municipales constatará que se ha culminado con dichas obras y emitirá su informe para que Procuraduría Síndica elabore el acta de entrega-recepción de la totalidad de las obras.

Será obligación de la fiscalización verificar el estricto cumplimiento de los plazos señalados en la Ordenanza e informar sobre su vigencia.

Todas las obras a construirse en la URBANIZACIÓN CAZARES CASTRO serán ejecutadas por el urbanizador y en caso que éste incurra en mora injustificada y no realice el acta de entrega recepción de la urbanización dentro de los plazos previstos en esta ordenanza; el fiscalizador deberá informar inmediatamente a Procuraduría Síndica para que la Municipalidad proceda al remate de los bienes hipotecados, sin perjuicio de que el Municipio termine las obras necesarias de la urbanización, siendo los costos devengados con el producto del remate y si existiere diferencia del valor de las obras, ésta se cargará al urbanizador, costos que se perseguirán vía coactiva para lo que se considerará los presupuestos de tales obras como títulos ejecutivos de plazo vencido y/o haciendo efectiva la garantía.

Artículo 13.- El urbanizador y los propietarios o compradores de los lotes de la urbanización, están obligados a cumplir y respetar todas y cada una de las disposiciones de la presente Ordenanza, así como lo establecido en los planos y especificaciones aprobadas.

Artículo 14.- En los lotes no se podrán realizar construcciones si estas no cuentan con todos los servicios básicos de infraestructura, la edificación solo será autorizada cuando el urbanizador haya entregado a satisfacción todos los trabajos cumpliendo con los procedimientos y condiciones para su habitabilidad.

Artículo 15.- Las viviendas que se construyan en la urbanización "Cazares Castro" se sujetarán a las normas de uso de suelo y de edificación contenidas en la presente Ordenanza.

Artículo 16.- La Dirección de Planificación incluirá en el sistema vial la nomenclatura de las calles propuestas, de conformidad a lo determinado en la normativa y reglamentos aplicados a la materia.

Artículo 17.- Forman parte integrante de esta Ordenanza, los planos, especificaciones técnicas, autorizaciones, escritura pública y toda la documentación técnica.

ARTÍCULO 18.- Se realizarán todos los trámites legales correspondientes en el Registro Municipal de la Propiedad y en las Notarías pertinentes.

El urbanizador se obliga a entregar a Procuraduría Síndica Municipal **tres copias** certificadas de la escritura inscrita.

Procuraduría Síndica remitirá una copia de la ordenanza con el CD que consta en el expediente, a la Dirección de Catastros y Avalúos para el desglose de los lotes de la urbanización.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial, dominio WEB Institucional y en el Registro Oficial.





Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.



Diana Guadalupe Caiza Telenchana



Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato



Margarita De Lourdes Mayorga Lascano



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

CERTIFICO.- Que la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO", fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en sesiones ordinarias del 02 de septiembre de 2025, en primer debate; y del 28 de octubre de 2025, en segundo y definitivo debate, habiéndose aprobado su texto definitivo en la última de las sesiones especificadas.



Margarita De Lourdes Mayorga Lascano



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 05 de noviembre de 2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO", a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.



Margarita De Lourdes Mayorga Lascano



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 05 de noviembre de 2025

De conformidad con lo que establece el artículo 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.



Diana Guadalupe Caiza Telenchana

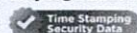


Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

Proveyó y firmó el decreto que antecede la ingeniera Diana Caiza Telenchana, Alcaldesa de Ambato, el cinco de noviembre de dos mil veinticinco.- **CERTIFICO:**



Margarita De Lourdes Mayorga Lascano



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

La presente Ordenanza, fue publicada el siete de noviembre de dos mil veinticinco a través de la Gaceta Municipal y dominio web del GAD Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec. - **CERTIFICO:**



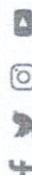
Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano

Time Stamping
Security Data

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

Ambato

LA NUEVA HISTORIA





RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-259-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "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";
- Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: "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 de la República del Ecuador.";
- Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.- Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";
- Que el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución del Concejo Municipal: "a).- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; y, "d).- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares";
- Que el mismo cuerpo legal en su artículo 322 menciona: "Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. (...)";
- Que con documento signado con SCM-CERT-263-2025, la Secretaría del Concejo Municipal certifica que, en sesión ordinaria del martes **02 de septiembre de 2025**, conoció como décimo segundo punto del Orden del Día N° 035-O-2025, el contenido del informe N° 006-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, notificado con oficio GADMA-SC-COT-2025-025-OF"; y, trató en primer debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO", sin observaciones;



- Que con informe 011-2025 la Comisión de Ordenamiento Territorial recomienda al pleno del Concejo Municipal: "Tratar y aprobar en segundo y definitivo debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO".";

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sesión ordinaria del martes **28 de octubre de 2025**, acogiendo el contenido del informe 011-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial (FW 2025-16210)

RESUELVE:

Aprobar en segundo y definitivo debate la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO".- **Lo certifico.-** Ambato, 17 de noviembre de 2025.-
Notifíquese.-



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaría del Concejo Municipal Ad-hoc

c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-11-17
Fecha de aprobación: 2025-11-17



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Oficio n.:GADMA-SCM-2026-0101-OF / 2025-16210

Ambato, 26 de enero de 2026



GAD Municipalidad de Ambato

Asunto: NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL N° RC-259-2025 / APROBACIÓN 2° DEBATE ORDENANZA URBANIZACIÓN CAZARES CASTRO

Abogado
Mario Ramiro Aguilar Martinez
Procurador Sindico

De mi consideración:

A través del presente me permito notificar el contenido de la Resolución del Concejo Municipal de Ambato N° RC-259-2025, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Aprobar en segundo y definitivo debate la **"ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO"**".

(Se adjunta expediente original con 232 fojas)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SCM-2025-2051-OF





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Copia:

Arq. Mba.
Pablo Israel Yanez Chilla
Director De Planificacion
Ingeniero
Christian Paúl Verduga Villafuerte
Director De Catastros Y Avalúos
Cpa. Mg.
Susana Noemi Jara Peralta
Directora Financiera
Arquitecto
Manuel Octavio Guzman Aguilar
Director De Gestión Del Suelo
Ing. Civil
Alejandro Javier Barrionuevo Tapia
Director De Obras Públicas Y Mantenimiento
Señor/a
Usuario Externo

s villalba /

Ambato

LA NUEVA HISTORIA





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-2026-003

Flow: 16210

Ambato, 22 de enero de 2026

Abogada
Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL (E)
Presente. -

De mi consideración:

En base a lo determinado en el artículo 324 reformado del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito de la manera más comedida, se sirva disponer la publicación en el Registro Oficial de la **"ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES CAZARES CASTRO"**.

Agradecida por su gentil atención al presente, me es grato suscribir.

Atentamente,



Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano



Abg. Margarita Mayorga Lascano
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL (Ad-Hoc)

Sandra V.
22-01-2026

