



ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULAN A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES"

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 Gobierno Municipal, es: "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 "RAMOS TORRES" con su respectiva Ordenanza.

La Urbanización "RAMOS TORRES" se encuentra ubicada en la parroquia San Bartolomé de Pinlo, entre las calles El Cosmos y El Convencional.

En atención a la solicitud 0889853, de fecha 26 de febrero del 2025, suscrito por los señores Ramos Torres Irma Cleopatra, con C.I. 1800469650, soltera; Ramos Torres Víctor Hugo, con C.I. 1800566547, casado con Ramírez Moncada Elmi Luzmila, con C.I. 1100759024; Ramos Torres Guido Gastón, con C.I. 1801813872, casado con Solís Solís Laura Eloísa, con C.I. 1801499466; Ramos Bonilla Martha Alicia, con C.I. 1800195545, casada con Ramos Ramos Néstor Ángel, con C.I. 1800458687; Ramos Torres Bélgica Mary, con C.I. 1801495431, soltera; Ramos Torres Bolívar Gustavo, con C.I. 1801033455, casado con Mariana de Jesús Caicedo Casco, con C.I. 1801190743; Ramos Torres Larry Belinda, con C.I. 1801766401, soltera; Ramos Torres Judit Esmeralda, con C.I. 1801365758, casada con Valle Aguilar Jorge Isaías, con C.I. 1800798769; Ramos Torres Rita María del Carmen, con C.I. 1801671551, divorciada; Ramos Torres Paca Janet, con C.I. 1802322691, casada con López Valverde Jorge Vinicio, con C.I. 1801890045; y Ramos Torres Rodrigo Genaro, con C.I. 1802085405, soltero, se ingresa el trámite para aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización "RAMOS TORRES", una vez que adjunta los planos de las diferentes empresas y cumple con todos los requerimientos estipulados para el efecto.

Mediante Resolución Administrativa RA-DGS-AP-24-034, de fecha 26 de febrero del 2024, suscrito por el Arq. Manuel Guzmán 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-2020-32 (Fw: 1294-20) de fecha 23 de enero del 2020, certifica que el área actual del lote es 6365.26 m².

De acuerdo con el informe legal DGS-HS-IL-24-0050, de fecha 7 de febrero del 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 ibídem de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la aplicación del PUGS 2033 Ambato.

Mediante formulario de normas particulares N°1004803, de fecha 10 de noviembre del 2023, el GADMA extiende certificado de normas particulares a través de Unidad de Atención Ciudadana y Gestión Documental.

Replanteo de línea de fábrica número 0046723, de fecha 16 de agosto del 2022, emitido por la ingeniera Tatiana Fiallos, funcionaria municipal, señala las afectaciones viales que presenta el lote.

En oficio DP-DV-24-1858, de fecha 9 de diciembre 2024, se revisa el expediente de la Urbanización por parte de la Unidad de Diseño Vial y se emite informe favorable, para que continúe con el trámite legal pertinente; cabe mencionar que el promotor del proyecto ejecutará a cabalidad lo propuesto en planos, especificaciones anexas y demás diseños requeridos, dando fiel cumplimiento al cronograma valorado presentado además previo a la ejecución de trabajos de obra, se deberá solicitar a la dirección de Obras Públicas la asignación de un ingeniero fiscalizador.

Según oficio emitido GADMA-DCA-VC-2025-0141 FW (2025-13207) de fecha 21 de marzo del 2025, emitido por la Unidad de Valoración Catastral, se indica el valor por metro cuadrado de \$33.38 USD/m².





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 por 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 por 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 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 artículo 203 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 los artículos 209, 210, 211, 233, 234, 235, 237 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la Aplicación del PUGS 2033 establecen el procedimiento y las garantías que pueden aceptarse para la aprobación de urbanizaciones.
- 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;

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 REGULAN A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES"

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza contiene todos los parámetros técnicos de la denominada urbanización "RAMOS TORRES" de propiedad de los señores Ramos Torres Irma Cleopatra, con C.I. 1800469650, soltera; Ramos Torres Víctor Hugo, con C.I. 1800566547, casado con Ramírez Moncada Elmi Luzmila, con C.I. 1100759024; Ramos Torres Guido Gastón, con C.I. 1801813872, casado con Solís Solís Laura Eloísa, con C.I. 1801499466; Ramos Bonilla Martha Alicia, con C.I. 1800195545, casada con Ramos Ramos Néstor Ángel, con C.I. 1800458687; Ramos Torres Bélgica Mary, con C.I. 1801495431, soltera; Ramos Torres Bolívar Gustavo, con C.I. 1801033455, casado con Mariana de Jesús Caicedo Casco, con C.I. 1801190743; Ramos Torres Larry Belinda, con C.I. 1801766401, soltera; Ramos Torres Judit Esmeralda, con C.I. 1801365758, casada con Valle Aguilar Jorge Isaías, con C.I. 1800798769; Ramos Torres Rita María del Carmen, con C.I. 1801671551, divorciada; Ramos Torres Paca Janet, con C.I. 1802322691, casada con López Valverde Jorge Vinicio, con C.I. 1801890045; y Ramos Torres Rodrigo Genaro, con C.I. 1802085405, soltero; y cuyo profesional responsable es el arquitecto Julio Cesar Rodríguez Vaca. Los planos urbanísticos son parte integral de este instrumento jurídico.

El predio está ubicado en la parroquia urbana San Bartolomé de Pinillo, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en la Calle El Cosmos y el Convencional, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte: Con 62,21m la calle El Cosmos





Sur: Con 50,16 m la Quebrada
Este: Con 97,99 m la calle El Convencional
Oeste: Con 119,50 m la Sra. Torres Freire Alba Consuelo y Bonilla Velastegui Carlos Homero

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

ÁREA ÚTIL	3.971,09 m2
AFECTACIÓN CALLE EL COSMOS	108,33 m2
AFECTACIÓN CALLE EL CONVENCIONAL	5,73 m2
CALLE PROPUESTA S/N	984,73 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN	490,53 m2
TALUD	581,12 m2
QUEBRADA	223,73 m2
ÁREA TOTAL	6.365,26 m2

Con respecto al 15% del área útil del porcentaje de cesión, de conformidad con el artículo 223 del PUGS 2033 y en aplicación del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los propietarios del lote de terreno deberán dejar un lote equivalente al 15 % del Área Útil como Área Verde y Comunal, se acepta el lote N°12 signado Área Verde y Comunal con un área de 595,66 m2.

REGISTRO DE LOTES DE LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES"

El predio de propiedad de los señores Ramos Torres Irma Cleopatra, con C.I. 1800469650, soltera; Ramos Torres Víctor Hugo, con C.I. 1800566547, casado con Ramírez Moncada Elmi Luzmila, con C.I. 1100759024; Ramos Torres Guido Gastón, con C.I. 1801813872, casado con Solís Solís Laura Eloísa, con C.I. 1801499466; Ramos Bonilla Martha Alicia, con C.I. 1800195545, casada con Ramos Ramos Néstor Ángel, con C.I. 1800458687; Ramos Torres Bélgica Mary, con C.I. 1801495431, soltera; Ramos Torres Bolívar Gustavo, con C.I. 1801033455, casado con Mariana de Jesús Caicedo Casco, con C.I. 1801190743; Ramos Torres Larry Belinda, con C.I. 1801766401, soltera; Ramos Torres Judit Esmeralda, con C.I. 1801365758, casada con Valle Aguilar Jorge Isaías, con C.I. 1800798769; Ramos Torres Rita María del Carmen, con C.I. 1801671551, divorciada; Ramos Torres Paca Janet, con C.I. 1802322691, casada con López Valverde Jorge Vinicio, con C.I. 1801890045; y Ramos Torres Rodrigo Genaro, con C.I. 1802085405, soltero; el mismo que se adjunta como documento habilitante en el trámite, y que va a ser fraccionado de la siguiente manera:

LOTE #	ÁREA m2
LOTE 1	557,46
LOTE 2	280,00
LOTE 3	280,00
LOTE 4	280,00
LOTE 5	280,00
LOTE 6	280,00
LOTE 7	283,60
LOTE 8	283,60
LOTE 9	283,59
LOTE 10	283,59
LOTE 11	283,59
LOTE 12(ÁREA VERDE)	595,66
ÁREA ÚTIL	3.971,09

Los datos de superficies totales, parciales, así como los linderos y especificaciones en los planos, de la urbanización "RAMOS TORRES", 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 "RAMOS TORRES", si se comprobare que se han presentado datos falsos, títulos erróneos o de cualquier otro motivo que vicie la tenencia o propiedad del inmueble en el que se asienta la Urbanización.

ARTÍCULO 3.- Las normas particulares de uso de suelo y de edificación para esta Urbanización, corresponde a lo establecido a las viviendas conforme al formulario de replanteo de normas particulares N° 1004803, de fecha 10 de noviembre del 2023, cumplirán la norma protección de patrimonio histórico y cultural con su codificación que es SPI-01-PPO, es decir implantación continua sobre línea de fabrica con retiro posterior.

La normativa se establece de la siguiente manera:

Clasificación del Suelo:	Urbano
Uso principal:	Protección de Patrimonio Histórico y Cultural
Código:	SPI-01-PPO
Retiro Frontal:	0,00 m.
Retiros Laterales:	0,00 m.
Retiro Posterior:	3,00 m.
Altura máxima en pisos:	4 pisos = 12,00 m en altura
Forma de implantación:	Continua sobre línea de fabrica con retiro posterior
COS en planta baja:	70%
CUS en otros pisos:	280%
Frente mínimo:	9,00 m
Lote área mínima:	200,00 m ²
Índice de habitabilidad:	24

ARTÍCULO 4.- En esta Urbanización, se permitirá los siguientes usos complementarios:

- La vivienda como uso principal abarca comercio menor de escala barrial, abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja, las edificaciones respetarán el retiro frontal, la actividad comercial puede ser de aprovisionamiento de la vivienda, tienda de abarrotes, bazares, botiquín y locales similares.
- Para la implantación de uno o más servicios complementarios de esta Urbanización que quedan anotados, el propietario de la edificación o arrendatario deberá solicitar a las direcciones municipales el o los permisos correspondientes.

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 sin nombre que conforma la Urbanización "RAMOS TORRES" tiene la siguiente especificación:

Pasaje s/n	10,00 m de ancho (6,00 m de calzada, 2,00 m, de aceras por lado).
------------	---

ARTÍCULO 6.- El urbanizador está obligado a ejecutar por su cuenta y bajo su responsabilidad todas las obras de infraestructura en los pasajes públicos sin nombre, de conformidad a los planos aprobados que se detallan a continuación:

- Replanteo del terreno y movimiento de tierras para la conformación y compactación de subrasantes, nivelación, apertura de la calle s/n con curva de retorno.
- Amojonamiento de lotes.
- 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 aprobados. La canalización incluirá las instalaciones de pozos de revisión,





sumideros de aguas lluvias y descarga del alcantarillado, se registrará a los planos de diseño, cálculo y especificaciones de trabajo realizados por la ingeniera civil Fernanda Guamanquispe con RM: 3438.

La Empresa Municipal Cuerpo de Bomberos según el estudio hidrosanitario indica que es necesaria la colocación de un hidrante.

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 a las especificaciones de la Empresa Eléctrica Ambato S.A., con INFORME DEL PROYECTO ELÉCTRICO APROBADO DISTRIBUCIÓN/DC APROBADO: N°. 091/2024.

6.5.- Construcción completa de las redes telefónicas generales y sus accesorios, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT, mediante la aprobación de red interna de redes y canalización con oficio CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2024-153-O del 4 de septiembre del 2024.

6.6.- Construcción de aceras y bordillos en el pasaje público propuesto, de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas con oficio DP-DV-24-1858 correspondiente al Flow 39432-24 de fecha 9 de diciembre del 2024, documento emitido por la unidad de Diseño Vial de la dirección de Planificación.

Adoquinado de aceras, en los anchos y longitudes que corresponden a la Urbanización, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

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, una vez aprobada y protocolizada la ordenanza, 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 es de cuatro meses, según cronograma presentado, la iniciación de obras es a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro Municipal de la Propiedad.

ARTÍCULO 8.- El fiscalizador solicitará al urbanizador que presente los respectivos informes favorables de la dirección de Gestión del Suelo sobre la verificación de las áreas verdes y comunales; y de la dirección 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 Municipales, de manera obligatoria realizará las inspecciones de la infraestructura vial con los parámetros establecidos de calidad y durabilidad.

ARTÍCULO 9.- Para garantizar el cumplimiento de todas las obras de infraestructura, el urbanizador hipoteca a favor de la Municipalidad los lotes con una superficie de 3.375,43 m² de acuerdo a plano aprobado, por un monto equivalente a 112.671,85 USD, valor que garantizarán los costos de los trabajos de infraestructura de la Urbanización que ascienden a 103.992,77 USD 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, en el cuadro se detalla los lotes hipotecados:





LOTE #	ÁREA m2
1	557,46
2	280,00
3	280,00
4	280,00
5	280,00
6	280,00
7	283,60
8	283,60
9	283,59
10	283,59
11	283,59

ÁREA TOTAL LOTES EN GARANTÍA	3.375,43m2
AVALÚO CATASTRAL M2 DE TERRENO	\$33,38
VALOR TOTAL EN GARANTÍA	\$112.671.85
VALOR DE OBRAS	\$ 103.992,77

Las garantías al ser hipotecarias serán aceptadas una vez que el urbanizador inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad, la protocolización de la Resolución de Concejo en coordinación con Procuraduría Síndica Municipal, de no darse cumplimiento se aplicará la normativa legal vigente.

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 la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se entregará al promotor la resolución de recepción de las obras de urbanización a conformidad, así como la minuta de cancelación de hipoteca de las garantías y el oficio pertinente dirigido al Registro Municipal de la Propiedad elaborados por Procuraduría Síndica.

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: 108.33m2 afectación de la calle Cosmos; 5.73m2 afectación en la Calle El Convencional; 984.73m2 por la calle propuesta; 490.53m2 corresponde a la area de protección; 581.12m2 que corresponde al talud y 223.73m2 correspondiente a la quebrada quedarán de exclusivo beneficio y a título gratuito del GAD Municipalidad de Ambato, conforme lo establece en la normativa legal vigente.

ARTÍCULO 11.- Si por causas debidamente justificadas, a juicio de la Municipalidad y/o de las correspondientes empresas públicas, 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, la misma que se concederá por el tiempo proporcional a la cantidad de obras faltantes, previo el informe de fiscalización de Obras Públicas, si hay justificación para aquello. Esta prórroga se concederá por una sola vez.

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, estas quedarán en exclusivo beneficio de la Municipalidad operándose el traspaso de dominio mediante protocolización de la presente Ordenanza.

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

Todas las obras a construirse en la Urbanización "RAMOS TORRES" serán ejecutadas por el urbanizador y en caso que el urbanizador 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 Municipal 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 futuros 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 éstas 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 "RAMOS TORRES " 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, en conformidad a lo determinado en el artículo 15 del Reglamento de Aplicación de la Ordenanza que Regula el Sistema Alfa Numérico de Nomenclatura para las Vías de la Ciudad y sus Obras de Interés Público.

ARTÍCULO 17.- Forman parte integrante de esta Ordenanza, los planos, especificaciones técnicas, autorizaciones, escritura pública y toda la documentación técnica de la Urbanización "RAMOS TORRES".

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 los CD que constan en el expediente a catastrar y actualizar para el desglose de los lotes de la Urbanización.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su sanción, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial, en el sitio web institucional y en el Registro Oficial.

Dada, en la sala de sesiones del Concejo del GAD Municipalidad de Ambato, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.



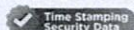
Diana Guadalupe
Caiza Telenchana



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 REGULAN A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES".", fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en sesiones ordinarias del 08 de julio de 2025 en primer debate; y del 30 de septiembre de 2025, en segundo y definitivo debate, habiéndose aprobado su texto definitivo en la última de las sesiones indicadas.



Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano



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





SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 06 de octubre 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 REGULAN A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES".**", 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, 07 de octubre 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**

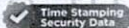


Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

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



**Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano**



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

La presente Ordenanza, fue publicada el ocho de octubre 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**



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



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-233-2025

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-193-2025, la Secretaría del Concejo Municipal certifica que, en sesión ordinaria del martes **08 de julio de 2025**, conoció como vigésimo primer punto del Orden del Día N° 027-O-2025, el contenido del informe 005-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, remitido con oficio GADMA-SC-COT-2025-016-OF; y trató en primer debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN RAMOS TORRES" sin observaciones;




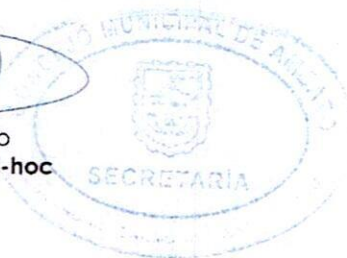
- Que con informe 009-2025 la Comisión de Ordenamiento Territorial recomienda al pleno del Concejo Municipal: "Tratar y aprobar en segundo y definitivo debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES".";

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 **30 de septiembre de 2025**, acogiendo el contenido del informe 009-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial (FW 2025-13207)

RESUELVE:

Aprobar en segundo y definitivo debate la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES"."- **Lo certifico.**- Ambato, 6 de octubre de 2025.- **Notifíquese.**-


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



c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-10-06
Fecha de aprobación: 2025-10-06



CAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Oficio n.:GADMA-SCM-2025-1904-OF / 2025-13207

Ambato, 08 de octubre de 2025



CAD Municipalidad de Ambato

Asunto: Notificar Resolución de Concejo No. RC-233-2025

Abogado
Mario Ramiro Aguilar Martinez
Procurador Sindico

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-233-2025, mediante la cual el Cuerpo Edificio resolvió:

Aprobar en segundo y definitivo debate la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES".

Nota: Se remite expediente a Procuraduría Sindica (303 fojas y 3 CD)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lastano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc

Anexos: - RESOLUCI__N_DE_CONCEJO_RC-233-2025.pdf





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Copia:

Ingeniero
Nicolas Sebastian Monar Montenegro
Director De Planificación

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
Giovanni Daniel Toapanta Rodriguez
Director De Obras Públicas Y Mantenimiento (e)

Señor/a
Usuario Externo

Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

m naranjo /

Ambato
LA NUEVA HISTORIA





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-2026-001

Flow: 13207

Ambato, 21 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 REGULAN A LA URBANIZACIÓN "RAMOS TORRES"**.

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

Atentamente,



Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano

Time Stamping
Security Data

Abg. Margarita Mayorga

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL (Ad-Hoc)

Sandra V.
21-01-2026

