



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, en su literal 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 "SANTA LUCÍA" con su respectiva Ordenanza.

La Urbanización "SANTA LUCÍA" se encuentra ubicada en la parroquia SANTA ROSA en la Av. Las Lajas, El Quinche y la Calle Vicente Rocafuerte de este cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

En atención a la solicitud Nro. 0879992 de fecha 18 de marzo del 2025, suscrito por los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, ingresa el trámite para aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización "SANTA LUCIA" una vez que adjunta los planos de las diferentes empresas y cumple con todos los requerimientos estipulados para el efecto.

Mediante Resolución Administrativa Nro. RA-DGS-AP-24-093, de fecha 27 de mayo 2024, suscrito por el Arq. Manuel Guzmán, Director de Gestión de 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-2022-234 (FW: 19754_22) de fecha 11 de mayo de 2022, certifica que el área actual del lote es 8.783,76 m².

De acuerdo con informe legal Nro. DGS-HS-IL-24-0129 de fecha 30 de abril 2024, que forma parte del expediente, se señalan los antecedentes de hecho y de derecho 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 26 de marzo del 2024, el GADMA extiende certificado de normas particulares a través del sistema GADMATIC.

Formulario para Replanteo de línea de fábrica Nro. 0052632 de fecha 25 de marzo del 2024, emitido por la Arq. Gabriela Moreta funcionaria, se señala las afectaciones viales que presenta el lote.

En oficio Nro. GADMA-DP-DV-2025-0982-OF/ 2025-16725 de fecha 20 de junio de 2025, 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 Nro. GADMA-DCA-VC-2025-0362 (FW: 16725-25) de fecha 29 de julio de 2025, emitido por la Unidad de Valoración Catastral, se indica el valor del metro cuadrado del predio de \$ 14.,69 USD/m2.

Según oficio Nro. GADMA-PS-2025-2543-OF/2025-16725, de fecha 19 de de 2025, emitido por Procuraduría Síndica, "(...) concluye que es procedente continuar con el trámite de aprobación del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "SANTA LUCIA", por cuanto los informes técnicos de los departamentos Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Gestión de Suelo y Catastros y Avalúos, garantizaron el valor real y actual de los costos de las obras de infraestructura; de conformidad a lo dispuesto en el artículo 141 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato 2020; y art. 210 del PUGS-2033".

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 (COOTAD), 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 (COOTAD) 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 (COOTAD) 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 y Descentralización COOTAD 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.

LA NUEVA HISTORIA

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 Ibidem 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 conferidas al Concejo Municipal 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 SANTA LUCÍA

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza contiene todos los parámetros técnicos de la denominada Urbanización "SANTA LUCÍA" de propiedad de los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, cuyo profesional responsable es la Arquitecta Lucía Pazmiño Viteri. Los planos urbanísticos son parte integral de este instrumento jurídico.

El predio está ubicado en la parroquia Santa Rosa, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en la Av. Las Lajas, El Quinche y la Calle Vicente Rocafuerte comprendido dentro de los siguientes Linderos:

Norte: Con 125,37 m. la propiedad de los señores Gavilanes Altamirano Wilson y Gavilanes Altamirano Ana Rufina.

Sur: Con 25,80 m. la calle denominada las Lajas, el Quinche y en otra parte con 91.89m. la propiedad de Gavilanes Carvajal Rubén Gilbert.

Este: Con 98,11 m. la calle denominada Pedro F. Cevallos (no apertura)

Oeste: Con 66,32 m. la calle denominada Vicente Rocafuerte de Santa Rosa.

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

Área Útil	6847,99 m ²
Afectación vial (Calle Vicente Rocafuerte de Santa Rosa)	164,29 m ²
Afectación vial (Av. Las Lajas -El Quinche y Calle Pedro F. Cevallos de Santa Rosa)	636,54 m ²
Calle Propuesta	1134,94 m ²
Área Total	8783,76 m ²





En cuanto al porcentaje de cesión, en aplicación del Art. 424 del COOTAD y Art. 223 del PUGS-Ambato 2033.- *“Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipalidad de Ambato 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 con lo establecido por el PUGS AMBATO 2033, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...) De existir afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 20% del área útil.”* Al existir una afectación de 800.,83 m2 equivalente al 11.,69% del área útil, los propietarios del lote de terreno deberán dejar un lote de 568,77 m2 equivalentes al 8.,31% como Área verde y Comunitaria. Se acepta el lote N°17 signado como Área Verde y Comunitaria con un área de 569,84 m2, destinado como Área Verde y comunal según plano de Urbanización.

REGISTRO DE LOTES DE LA URBANIZACIÓN “SANTA LUCÍA”

El predio de propiedad de los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, según el plano elaborado por la Arquitecta Lucía Pazmiño Viteri, el mismo que se adjunta como documento habilitante en el trámite, donde va a ser fraccionado de la siguiente manera:

LOTE	ÁREA TOTAL (m ²)
1	360,50
2	360,45
3	360,45
4	360,46
5	360,48
6	360,49
7	396,56
8	360,00
9	360,00
10	360,00
11	360,01
12	360,00
13	360,00
14	537,09
15	661,66
16	360,00
17 ÁREA VERDE Y COMUNITARIA	569,84
ÁREA ÚTIL	6847,99
Afectación vial (Calle Vicente Rocafuerte de Santa Rosa)	164,29 m ²





Afectación vial (Av. Las Lajas -El Quinche y Calle Pedro F. Cevallos de Santa Rosa)	636,54 m ²
Calle Propuesta	1134,94 m ²
Área Total	8783,76 m ²

Los datos de superficies totales, parciales, así como los linderos y especificaciones en los planos, de la Urbanización "SANTA LUCÍA" 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 "SANTA LUCÍA" si se comprobare que se han presentado datos falsos, títulos erróneos, 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 adjunto, cumplirán la norma equipamiento (E).

La normativa se establece de la siguiente manera:

- Clasificación del Suelo: Urbano
- Uso principal: Equipamiento
- Código: 5B9-55, (360-12)
- Retiro Frontal: 5,00 m.
- Retiros Laterales: 3,00 m.
- Retiro Posterior: 5,00 m.
- Altura máxima en pisos: 3 pisos = 9,00 m en altura
- Forma de implantación: B= Pareada con retiros frontal, lateral y posterior
- COS en planta Baja: 55%
- CUS en otros pisos: 165%
- Frente mínimo: 12,00 m
- Lote área mínima: 360,00 m²
- 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 los usos complementarios de esta urbanización, el propietario de la edificación o arrendatario, deberá solicitar al GAD Municipalidad de Ambato 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, la Calle Propuesta sin nombre que conforma la urbanización “SANTA LUCÍA”, tiene la siguiente especificación:

Calle Propuesta	10,00m de ancho (6,00m de calzada y 2,00m 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 la calle propuesta, 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 de la calle propuesta

6.2. Amojonamiento de lotes.

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-A. 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 de EMAPA N° DOM-4233-2024 de fecha 11 de septiembre del 2024.

6.4. Construcción completa de las redes de distribución de energía eléctrica generales y sus accesorios, para servicio individual domiciliario, alumbrado del pasaje peatonal s/n 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., conforme al informe de REVISIÓN DEL PROYECTO ELÉCTRICO DISTRIBUCION/DC APROB. N° 099/2024 de fecha 23 de julio de 2024.

6.5. Construcción completa de las redes electrónicas generales y sus accesorios, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones). Mediante la aprobación del diseño de red interna de redes y canalización con oficio Nro. CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2024-126-O de fecha 30 de julio del 2024.

6.6. Modificación de servidumbre, de un tramo del canal de riego de la acequia Casimiro Pazmiño, Ovalo Valencia 3, que atraviesa el predio, de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica en el EXPEDIENTE Nro. 1063-25-Ms de fecha 14 de marzo de 2025.

6.7. Construcción de aceras y bordillos en la calle propuesta, de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas con oficio DP-DV-2025-0982-OF/ 2025-16725





correspondiente al FW 16725 de fecha 20 de junio de 2025, documento emitido por la Unidad de Planificación Urbana y Vial de la Dirección y Planificación.

6.8. Colocación de la capa de rodadura sea esta adoquinado o asfalto de la calle propuesta, en los anchos y longitudes que corresponden a la Urbanización, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

6.9. Delimitación con mojones y alambrado del área verde y comunitaria.

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 doce 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 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 Municipales, 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 , verificarán periódicamente de acuerdo a sus funciones específicas 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 esta Urbanización, exigiendo que se apliquen 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: 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,14,15,16 con una superficie de 5197,66 m² de acuerdo a plano aprobado, por un monto equivalente a 76.353,62 USD, valor que garantizarán los costos de los trabajos de infraestructura de la Urbanización que ascienden a 76.322,36 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 detallan los lotes hipotecados:





LOTE #	ÁREA m2
1	360,50
2	360,45
3	360,45
4	360,46
5	360,48
7	396,56
8	360,00
9	360,00
10	360,00
11	360,01
14	537,09
15	661,66
16	360,00

ÁREA TOTAL LOTE EN GARANTÍA	5197,66 m2	
AVALÚO CATASTRAL M2 DE TERRENO	\$ 14,69 USD	
VALOR TOTAL EN GARANTÍA	\$ 76.353,62 USD	\$ 76.322,36 USD
		VALOR DE OBRAS

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.

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: Por la afectación vial de 800,83 m2 equivalente al 11.69% del área útil y al 9,11% del área total, pasará a formar parte de la Calle Pedro F. Cevallos, Calle Vicente Rocafuerte y Av. Las Lajas, El Quinche, por la calle propuesta de 1134,94 m2 equivalente al 16,57% del área útil y al 12,92% del área total, pasará a ser propiedad del GADMA, los propietarios no podrán realizar reclamo alguno de las áreas antes indicadas, el lote N° 17 quedara como Área Verde y Comunitaria a favor del GADMA. Una vez aprobado el Proyecto Definitivo se deberá dar cumplimiento con el Art. 225 del PUGS-Ambato 2033, que dice: "...La Resolución Administrativa y la Ordenanza de la urbanización aprobada





por el Concejo Municipal se protocolizarán en una notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad. Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales a favor del GAD Municipalidad de Ambato, incluidas todas las instalaciones de servicio público.”, a excepción del servicio de energía eléctrica, conforme 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 no excederá la mitad del plazo establecido para la ejecución de las obras de infraestructura, la petición se solicitará antes de su vencimiento, previo el informe de Fiscalización de Obras Públicas, si hay justificación para aquello. Esta solicitud deberá ser atendida en el plazo máximo de 1 mes, para lo cual la administración municipal deberá entregar a la brevedad del caso todos los informes técnicos y legales a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para que esta envíe el informe al seno de Concejo Municipal, dicha prórroga podrá concederse por una sola vez, conforme la normativa legal vigente.

ARTÍCULO 12.- Vencido el plazo para la ejecución de las obras y habiéndose atendido el pedido de prórroga, en caso de existir, 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 “SANTA LUCÍA” 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.- Esta ordenanza será de obligatoria aplicación para el urbanizador, los propietarios y los futuros propietarios de los lotes de la Urbanización “SANTA LUCÍA”.

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 “SANTA LUCÍA” 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 las calles propuestas con su respectiva nomenclatura, de conformidad a lo determinado en la normativa y reglamentos vigentes.

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 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, dominio web y en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Ambato a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Diana Guadalupe
Caiza Telenchana

Time Stamping
Security Data



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmAD

Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

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

CERTIFICO. - Que la “**ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA**”, fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en primer debate en sesión ordinaria del martes 07 de octubre de 2025 y aprobada en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria del 16 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmAD

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

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 22 de diciembre 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 SANTA LUCÍA”, a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.



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

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 24 de diciembre de 2025

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



**Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato**

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

LA NUEVA HISTORIA



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

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



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





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-2026-006

Flow: 16725

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 SANTA LUCÍA"**.

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

Atentamente,



Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano

Time Stamping
Security Data

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

Sandra V.
22-01-2026





RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-304-2025

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-301-2025, la Secretaría del Concejo Municipal certifica que, en sesión ordinaria del martes 07 de





RC-304-2025

pág. 2

octubre de 2025, conoció como décimo primer punto del Orden del Día N° 040-O-2025, el contenido del informe 010-2025, notificado con oficio GADMA-SC-COT-2025-033-OF/2025-16725, de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y trató en primer debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE LOS PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA";

- Que con informe 015-2025 la Comisión de Ordenamiento Territorial recomienda al pleno del Concejo Municipal: "Tratar y resolver en segundo y definitivo debate el proyecto de "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA". El predio está ubicado en la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, Provincia de Tungurahua";

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 16 de diciembre de 2025**, acogiendo el contenido del informe 015-2025 de la Comisión de Ordenamiento Territorial (FW 2025-16725)

RESUELVE:

Aprobar en segundo y definitivo debate la "ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA". El predio está ubicado en la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, Provincia de Tungurahua. - **Lo certifico.**- Ambato 19 de diciembre de 2025. - **Notifíquese.**-



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

c. c. Archivo Concejo

Elaborado por: Abg. Tania López
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-12-19





GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

Oficio n.:GADMA-SCM-2026-0103-OF / 2025-16725

Ambato, 26 de enero de 2026

Asunto: NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL N° RC-304-2025 / APROBACIÓN 2° DEBATE ORDENANZA URBANIZACIÓN SANTA LUCIA

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-304-2025, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Aprobar en segundo y definitivo debate la **"ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA"**. El predio está ubicado en la parroquia Santa Rosa del cantón Ambato, provincia de Tungurahua".

(Se adjunta expediente original con 333 fojas)

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abogada 
Margarita Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SCM-2025-2391-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

