

---

# PARAMETROS DE APROBACION DE PERMISOS E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

---

Anexo 4

AMBATO, 2024

## Contenidos

**1 Contenido**

1. Finalidad y Ámbito de Aplicación .....
1.1. Finalidad .....
1.2. Ámbito de Aplicación.....
1.3. Definiciones Siglas y/o Acrónimos .....
1.3.1. Definiciones .....
1.3.2. Siglas y/o Acrónimos.....
2. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.....
3. Habilitación del Suelo.....
3.1. Procedimiento de Habilitación de Suelo.....
3.2. Informe de Regulación del Suelo – IRES:.....
3.2.1. Requisitos para la Obtención del IRES y Replanteo de Línea de Fábrica .....
3.2.2. Para IRES:.....
3.2.3. Para Replanteo de Línea de Fábrica .....
3.2.4. Certificado de Eje Vial.....
3.3. Autorizaciones para la Habilitación del Suelo .....
3.1.1. Autorización para Subdivisión de Dos a Diez Predios .....
3.1.2. Autorización para Subdivisión de Más de Diez Lotes .....
3.1.3. Autorización para Reestructuración o Reajuste de Terrenos .....
3.1.4. Subdivisión de Dos a Diez Predios .....
3.1.5. Requisitos para la Autorización de la Subdivisión de Dos a Diez Pedios.....
3.1.6. Tiempo de Vigencia de la Subdivisión .....
3.1.7. Informes de Avance de Obra e Inspecciones de la Subdivisión de Dos a Diez Predios 13
3.1.8. Modificación de Planos de las Obras de Infraestructura de la Subdivisión de Dos a Diez Pedios 13
3.1.9. Subdivisión Agrícola.....
3.1.10. Requisitos para Aprobación de Subdivisiones Agrícolas .....
3.1.11. Áreas y Frentes Mínimos .....

## Parámetros de Aprobación de Permisos e Informes Previos de Construcción

3.1.12.	Prohibiciones.....
3.2.	Subdivisión de Más de Diez Predios.....
3.2.1.	Requisitos de Localización.....
3.2.2.	Áreas Verdes y Equipamiento Comunal en Urbanizaciones .....
3.2.3.	Área Verde, Comunitaria y Vías.....
3.2.4.	Protocolización e Inscripción de la Resolución Administrativa de Urbanización.. .
3.2.5.	Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas Verdes, y Áreas para Equipamiento Comunitario O Comunal .....
3.2.6.	Sistema Vial .....
3.2.7.	Aprobación de Anteproyecto de Subdivisión de Más de Diez Predios .....
3.2.8.	Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización.....
3.2.9.	Autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización .....
3.2.10.	Notificación del Inicio de Obras de Infraestructura de la Urbanización .....
3.2.11.	Informes de Cumplimiento de Ejecución de Obra de Infraestructura de la Urbanización 22
3.2.12.	Inspecciones de Avance Obra de Infraestructura de la Urbanización .....
3.2.13.	Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de Urbanización
3.2.14.	Modificación de Planos de las Obras de Infraestructura de la Urbanización....
3.2.15.	Informe de Finalización de las Obras de Infraestructura de la Urbanización ...
3.2.16.	Inspección Final de la Obra de Infraestructura de la Urbanización .....
3.2.17.	Acta de Entrega – Recepción Provisional de las Áreas de Uso Público .....
3.2.18.	Ejecución de la Garantía.....
3.3.	Fraccionamientos.....
3.3.1.	Fraccionamientos no Autorizados con Fines Comerciales.....
3.3.2.	Fraccionamientos no Autorizados sin Fines Comerciales .....
3.3.3.	Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles.....
4.	Edificaciones.....
4.1.	Autorización para la Edificación .....
4.2.	Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.....
4.3.	Autorización de Intervenciones Construcciones Mayores .....
4.4.	Habitabilidad .....

- 4.5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal.....
- 4.6. Autorización para Ocupación de Acera y Calzada .....
- 4.7. Autorizaciones para la Habilitación del Suelo .....
- 4.7.1 Estructuras Patrimoniales .....
- 4.7.2 Desarrollos Inmobiliarios de Interés Público y Social .....
- 4.8. Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Predios .....
- 4.8.1. Requisitos para la Autorización de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Terrenos
- 4.8.2. Autorización de la Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Terrenos .....
- 4.9. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores .....
- 4.9.1. Requisitos a ser Presentados para la Autorización de Intervenciones Constructivas Menores
- 4.9.2. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.....
- 4.10. Autorización de Intervenciones Constructivas Mayores .....
- 4.10.1. Procedimiento .....
- 4.11. Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos de Hasta 150 m<sup>2</sup> que no Van a ser Declarados en Propiedad Horizontal .....
- 4.12. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos .....
- 4.12.1. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales .....
- 4.12.2. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales
- 4.12.3. Licencia de Construcción .....
- 4.12.4. Tiempo de Vigencia de la Licencia de Construcciones .....
- 4.12.5. Procedimiento en Caso de Caducidad de las Licencias de Construcciones ...
- 4.12.6. Identificación del Proyecto en la Ubicación de la Edificación .....
- 4.12.7. La Identificación del Proyecto .....
- 4.12.8. Modificaciones y Actualización a los Planos Aprobados .....
- 4.12.9. Notificación del Inicio de Obra.....
- 4.12.10. Incumplimiento de la Normativa .....
- 4.12.11. Del Informe de Finalización de Obra.....
- 4.12.12. Inspección Final de la Obra.....
- 4.12.13. Certificado de Habitabilidad .....

4.12.14. Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de Permisos para Intervenciones en Bienes Inmuebles Patrimoniales.....

4.12.15. Requisito para el Licenciamiento .....

4.12.16. Permisos para Intervenciones Constructivas Menores en Edificaciones Patrimoniales

El permiso de Trabajos Varios se tramitará de acuerdo a los requisitos y siguiendo el procedimiento establecido por el GAD Municipalidad de Ambato definidos en la presente Ordenanza. Esta Licencia constituye el documento que autoriza al propietario de una edificación patrimonial a realizar: .....

4.12.17. Complementación y Arreglo de Cerramientos y Accesos Como obras de Mantenimiento y de Acondicionamiento o Adecuación.....

4.12.18. Edificaciones Patrimoniales Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal .

4.12.19. De la Participación Social en Proyectos de Refuncionalización .....

4.12.20. Áreas Verdes Libres en los Polígonos de Intervención Territorial con Uso Principal de Protección de Patrimonio Histórico Cultural.....

5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal.....

5.1. Lineamientos.....

5.2. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal .....

5.2.1. Requisitos para Obtener la Declaratoria de Propiedad Horizontal .....

5.2.2. Inmuebles Cuyos Planos no Han Sido Aprobados ni Obtenido el Permiso de Construcción

5.2.3. Intervenciones Arquitectónicas en Inmuebles Patrimoniales de uso de Vivienda en Régimen De Propiedad Horizontal .....

## PARÁMETROS DE APROBACIÓN DE PERMISOS E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

El presente Anexo tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

### 1. Finalidad y Ámbito de Aplicación

#### 1.1. Finalidad

La finalidad es:

- a) Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
- b) Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo del PUGS 2033;
- c) Promover la optimización y eficiencia de los trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
- d) Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información para los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción

#### 1.2. Ámbito de Aplicación

El ámbito es de aplicación es el Cantón Ambato y será de estricto cumplimiento por parte del GAD Municipalidad de Ambato.

#### 1.3. Definiciones Siglas y/o Acrónimos

##### 1.3.1. Definiciones

Para efectos del presente anexo, se establecen las siguientes definiciones:

**Actuación Urbanística:** procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;

**Edificabilidad:** se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, GADM Ambato;

**Equipamiento Social y de Servicios:** espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

**Espacio Público:** son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

**Fraccionamiento, Partición o Subdivisión:** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADM Ambato, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

**Habilitación del Suelo:** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido al Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;

**Informe de Regulación del Suelo:** IRES: para aplicación de esta Informe de Regulación del Suelo se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Este documento consolida: el uso del suelo, el aprovechamiento urbanístico, compatibilidad de uso del suelo, vías, afectaciones y la condición patrimonial.

**Instrumentos de Gestión Urbana para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial:** son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

**Norma Urbanística:** se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

**Tecnologías de la Información:** las entidades reguladas en este documento harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;

**Planeamiento Urbanístico:** es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

**Planes de Uso y Gestión del Suelo:** los planes de uso y gestión del suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT.

Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GADMA puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

**Profesionales Competentes:** aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;

**Promotor:** es la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;

**Reajuste de Terreno:** el reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;

**Simplificación de Trámites:** la simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias, tanto para el administrado como para la administración pública;

**Sistemas públicos de soporte:** son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

**Unidades de Actuación Urbanística:** las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

**Urbanización:** es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,

**Vivienda Adecuada y Digna:** aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas con espacio suficiente ubicadas en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural.

### 1.3.2. Siglas y/o Acrónimos

Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

**COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo.

**COST:** Coeficiente de Ocupación del Suelo Total.

**ETAM:** Error Técnico Aceptable de Medición.

**GADM:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad.

**IRES:** Informe de Regulación de Suelo.

**LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**SENECYT:** Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

## 2. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación

El GADM Ambato determina y norma las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GADM Ambato. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

### 3. Habilitación del Suelo

Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales correspondientes. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

#### 3.1. Procedimiento de Habilitación de Suelo

Previo al ingreso del expediente por parte del administrado al GADM Ambato, deberá obtener los siguientes informes, de ser el caso:

- a) Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios, se deberá realizar la correspondiente regularización predial de conformidad a lo establecido en el presente anexo técnico;
- b) Informe de replanteo y afectación vial;
- c) Informe de borde superior de quebradas y taludes;
- d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones; y,
- e) Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura.

#### 3.2. Informe de Regulación del Suelo – IRES:

El o los interesados, deberán obtener del GAD **Municipalidad de Ambato** el Informe de Regulación del Suelo, este documento contiene: la ubicación, el uso del suelo, el aprovechamiento urbanístico, compatibilidad de uso del suelo, vías, afectaciones y la condición patrimonial. Este certificado tendrá la misma una vigencia de un año.

##### 3.2.1. Requisitos para la Obtención del IRES y Replanteo de Línea de Fábrica

El usuario deberá presentar los siguientes documentos:

##### 3.2.2. Para IRES:

- Formulario del Certificado de Normas Particulares (Certificado emitido en línea)

##### 3.2.3. Para Replanteo de Línea de Fábrica

- Formulario para replanteo;
- Copia de la carta del impuesto predial del año anterior a la fecha de petición;
- Copia simple de escrituras del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Copia del plano de división y resolución de Concejo en caso de lotes que provengan de división, siempre y cuando estos datos no consten en la escritura;

- Planimetría y levantamiento topográfico actualizados en sistema de referencia WGS-84 o SIRGAS, firmada por un profesional en la materia, impreso y en formato digital (CD), para el caso de replanteos de línea de fábrica;
- En aquellos trámites relacionados a procesos de fraccionamientos y propiedad horizontal, se presentará el correspondiente informe de regularización predial.

### 3.2.4. Certificado de Eje Vial

Documento que será emitido con el replanteo de línea de fábrica en aquellos lotes colindantes con vías planificadas por la municipalidad, aperturadas parcialmente, no aperturadas. Este certificado será un requisito para la aprobación de obras de construcción mayor y menor.

Para los casos subdivisión predios el Certificado de Eje de Vial se otorgará con el replanteo de línea de fábrica para vías planificadas por la municipalidad, semi aperturadas y no aperturadas, mismo que será un requisito para la aprobación de subdivisión.

## 3.3. Autorizaciones para la Habilitación del Suelo

Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso de construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

### 3.1.1. Autorización para Subdivisión de Dos a Diez Predios

Es el documento habilitante mediante el cual el GADM Ambato autoriza a los propietarios de los predios realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, la Dirección de Gestión de Suelo previo informe legal y técnico, emitirá la Resolución Administrativa de aprobación con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;

### 3.1.2. Autorización para Subdivisión de Más de Diez Lotes

Es el documento habilitante mediante el cual el GADM Ambato autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, La Dirección de Gestión de Suelo previo informe legal y técnico, emitirá la Resolución Administrativa de aprobación conforme la normativa urbanística;

### 3.1.3. Autorización para Reestructuración o Reajuste de Terrenos

Es el documento habilitante mediante el cual el GADM Ambato autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

### 3.1.4. Subdivisión de Dos a Diez Predios

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al administrado, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a división y deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de áreas verdes.

### 3.1.5. Requisitos para la Autorización de la Subdivisión de Dos a Diez Pedios

Será responsabilidad del administrado presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente, firmada por el administrado y por el arquitecto planificador;
- b. Copia simple de la escritura del bien inmueble inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del predio a urbanizar. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legítima, se requerirá la escritura pública de posesión efectiva inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad;
- c. Certificado de gravámenes actualizado;
- d. Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo de línea de fábrica;
- e. Copia de pago de la carta predial del año anterior a la fecha de presentación de la solicitud;
- f. Informe de regularización predial;
- g. Informes de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica otorgada por las empresas competentes;
- h. Cinco (5) juegos de planos de la división o la reestructuración parcelaria elaboradas en escala, de acuerdo con el formato INEN.
- i. Planos en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados de conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- j. La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

3. Propuesta de la división del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Respetar las afectaciones y franjas de protección contenidas en el PUGS
6. Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y, superficie.
7. Graficar un recuadro con la normativa de edificación;
8. Cronograma referencial de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.
- k. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales, y;
- l. Cuadro para sellos de 10 x 10 cm., ubicado en el margen inferior derecho del plano.

### **3.1.6. Tiempo de Vigencia de la Subdivisión**

El plazo para iniciar las obras en subdivisiones será de dos años a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Subdivisión, que tendrá una vigencia de 2 años y durante ese tiempo el proyecto de subdivisión debe obtener el aviso de inicio obras. El plazo para terminar las obras de Subdivisiones será de tres años a partir del aviso de inicio obras.

Los proyectos de habilitación del suelo que cuenten con la Licencia de Subdivisión emitida e inscrita en el Registro de la Propiedad, no tienen caducidad debido a que ya cuentan con el acto administrativo ejecutado. De no cumplirse con la normativa establecida vigente las propuestas serán rechazadas y devuelto el expediente a los administrados mediante un informe técnico.

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM Ambato deberá emitir la Licencia de Subdivisión. En caso de que se programe la ejecución de vías, la licencia emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con la obligación de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la Dirección de Obras Públicas. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

### **3.1.7. Informes de Avance de Obra e Inspecciones de la Subdivisión de Dos a Diez Predios**

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

### **3.1.8. Modificación de Planos de las Obras de Infraestructura de la Subdivisión de Dos a Diez Predios**

Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el administrado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente, firmada por el administrado y por el arquitecto planificador;
- b) Memoria técnica justificativa de los cambios y modificaciones.
- c) Original o copias de los planos aprobados; y,
- d) Planos modificatorios en físico y en digital en formato AutoCAD, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

### 3.1.9. Subdivisión Agrícola

Se considera subdivisión agrícola a los fraccionamientos de predios situados en suelo rural, la relación del lote será en lo posible 1-5.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo mayor a diez lotes.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento y a este anexo; en tal virtud, cada Polígono de Intervención Territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal detallados en el presente documento.

En la subdivisión agrícola se permitirá el fraccionamiento de hasta 10 lotes, no se permitirá subdividir lotes producto de una subdivisión anterior. Se prohíbe el fraccionamiento por sobre la cota de los 3.300 m.s.n.m.

Basado en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que establece la protección del suelo rural de producción, para controlar el minifundio en suelo rural se determina lo siguiente: en subdivisiones agrícolas se permitirá una sola vía de acceso con una profundidad no mayor a los 100 metros, considerando un ancho de vía mínimo de 8 metros, para el mantenimiento de la vía propuesta estará a cargo del proponente o los futuros compradores.

### 3.1.10. Requisitos para Aprobación de Subdivisiones Agrícolas

La Dirección encargada de la Gestión de Suelo del GADM Ambato, previo informe legal y técnico, aprobará la propuesta de fraccionamiento agrícola, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al/la señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente, firmada por el administrado y por el arquitecto planificador;
- b) Copia de pago de la carta predial del año anterior a la fecha de presentación de la solicitud;
- c) Copia de la escritura del predio, inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad;
- d) Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe de Regulación del Suelo – IRES;
- f) Informe de Regularización Predial;
- g) Replanteo de Línea de Fábrica;

- h) Cinco (5) juegos de planos de la división o la modificación parcelaria elaboradas en escala: uno a mil (1:1000), uno a quinientos (1:500), de acuerdo con el formato INEN;
- i) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la escritura pública de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- j) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará además la copia de la sentencia debidamente ejecutoriada;
- k) Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil (1:25.000) en el sistema de coordenadas vigente;
- l) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- m) Subdivisión en lotes producto del diseño;
- n) La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico georreferenciado, en Formato A3: cuadro de datos que incluya superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- o) Tarjeta de identificación que contenga: clave catastral, ubicación, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales; y,
- p) Cuadro mínimo para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano.

### 3.1.11. Áreas y Frentes Mínimos

Cuando un predio sea afectado por trazados viales del GADM Ambato y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono, y si alguno de los cuerpos resulta con una superficie inconstruible se denominará faja y éste quedará a favor del GADM Ambato y este será imputable al área de expropiación.

### 3.1.12. Prohibiciones

Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

## 3.2. Subdivisión de Más de Diez Predios

Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones del presente documento. La subdivisión de más de diez predios estará considerada como urbanización.

El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones superior a diez (10) lotes contemplará las siguientes etapas:

- Aprobación de anteproyecto mediante Resolución Administrativa en el término de 10 días, siempre y cuando se cumpla con los requisitos legales y técnicos establecidos en esta ordenanza.
- Aprobación del proyecto definitivo mediante Resolución Administrativa.

De no cumplirse con los requisitos, los anteproyectos o proyectos definitivos serán rechazados mediante informe técnico emitido por la Dirección encargada del uso del suelo, y devuelto a los administrados.

### 3.2.1. Requisitos de Localización

Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo que será revisado por la Dirección encargada de la Gestión de Suelo del GADM Ambato:

- a) El predio debe estar localizado dentro del área urbana determinada en el PUGS y la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) Contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con informes de factibilidad de provisión de los sistemas públicos de soporte o garantizar su dotación por auto gestión;
- d) Respetar las afectaciones y franjas de protección contenidas en el PUGS;
- e) En caso de formar parte o estar ubicados parcialmente en zonas de preservación natural o protección ecológica, estas áreas podrán destinarse a áreas verdes con intervenciones paisajísticas y ecológicas.
- f) Respetar la delimitación del área de preservación arqueológica;
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) Cumplir con las afectaciones y derechos de vía en caso de que el predio sea atravesado o dé frente a carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

### 3.2.2. Áreas Verdes y Equipamiento Comunal en Urbanizaciones

Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda urbanización contemplará áreas verdes y equipamiento comunal. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
- b) Las urbanizaciones deberán contemplar áreas verdes con un área mínima del 15% del área útil de la urbanización, y se ubicarán con frente a una vía pública, serán de acceso universal y se podrá construir cerramientos. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso que el previsto dentro de la urbanización ni ser objeto de compra-venta con particulares;

- c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y a distancias apropiadas;
- e) Los administrados deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM Ambato de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos;
- f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.);
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público, y servicios deberán ser entregas por los administrados a la Municipalidad totalmente terminados de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección encargada de obras públicas del GADM Ambato;
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del administrado hasta su acta entrega recepción definitiva al GADM Ambato; y,
- i) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM Ambato podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública.

### 3.2.3. 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 del área total del predio sujeto a fraccionamiento y/o por afectación vial, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipalidad de Ambato como bienes de dominio y uso público.

No se exigirá la contribución de áreas verdes o pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

- Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, 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.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, el GAD Municipalidad de Ambato, exigirá la entrega del porcentaje de cesión establecido en el párrafo anterior, en dinero; este valor será determinado por la dirección encarga de catastros y avalúos en base al avalúo municipal vigente a la fecha de pago. En los terrenos a fraccionarse superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, obligatoriamente el porcentaje de cesión deberá dejarse en terreno.

El porcentaje de afectación vial no podrá ser compensada con el área verde.

En el caso de partición judicial de inmuebles, así como en sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y áreas comunitarias, para lo cual se seguirán las reglas de esta disposición.

En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que ya se haya contribuido con el 15% de área verde pública y área comunitaria, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.

#### **Excepciones:**

No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

- a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la autorización de fraccionamiento estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.
- b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el GAD Municipalidad de Ambato u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal.
- c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

#### **3.2.4. Protocolización e Inscripción de la Resolución Administrativa de Urbanización.**

Luego de que el administrado protocolice la Resolución Administrativa de urbanización en una notaría e inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad, el administrado entregará las copias certificadas a la

unidad correspondiente, y esta enviará a las siguientes direcciones: Catastros y Avalúos y Archivo Municipal. Tal documento una vez inscrito, 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. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y en la urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el incisos anteriores, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega de tales documentos y con informe del Fiscalizador de cumplimiento, lo hará la Municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20 %), será cobrado por la Municipalidad.

### **3.2.5. Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas Verdes, y Áreas para Equipamiento Comunitario O Comunal**

Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos:

Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.

Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes, ni equipamiento comunitario o comunal.

### **3.2.6. Sistema Vial**

En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de los Estándares de Arquitectura y Urbanismo, la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo NEC-HS-AU: accesibilidad universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI). La Dirección de Planificación señalará los costos de urbanización y lotización anualmente e indicará las especificaciones generales y técnicas de las obras de infraestructura vial y de espacios públicos a realizarse en cada caso.

### **3.2.7. Aprobación de Anteproyecto de Subdivisión de Más de Diez Predios**

Será responsabilidad del administrado, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente, firmado por el administrado y del Arquitecto planificador, deberá incluir número de teléfono celular y correo electrónico del profesional.
- b) En caso de que el trámite sea realizado por un tercero, este presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará además la de la sentencia debidamente ejecutoriada.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria se adjuntará

además la escritura pública de posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad;

- e) Certificado de gravámenes actualizado;
  - f) Informe de Regulación del Suelo – IRES, y replanteo vial;
  - g) Copia de pago de la carta predial del año anterior a la fecha de presentación de la solicitud;
  - h) Informe de Regularización Predial;
  - i) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas ferreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
  - j) Planos en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad;
  - k) Informes de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica otorgada por las empresas competentes; y,
  - l) La propuesta de urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, y deberá incluir:
    1. Ubicación a escala;
    2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
    3. Diseño vial integrado al sistema vial existente;
    4. Propuesta de diseño de la urbanización del predio;
    5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
    6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    7. Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
    8. Cuadro de sellos 10 x10 cm., en la parte inferior derecha del plano.
    9. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (Plataforma y Polígono de Intervención Territorial), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.
  - 10. El anteproyecto aprobado tendrá validez de un (1) año.
  - 11. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- m) Si la propuesta de declaratoria bajo régimen de Propiedad Horizontal, cumple con los parámetros técnicos-arquitectónicos establecidos y mereciera informe técnico favorable, se remitirá toda la documentación al área legal de la Dirección de Gestión del Suelo para el análisis jurídico sobre: la legalidad del proceso administrativo, la titularidad de la propiedad, si la propiedad no soporta

gravámenes que limiten la enajenación del bien, revisión si el Reglamento Interno de Copropietarios está enmarcado dentro de los parámetros establecidos en la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el marco nacional legal vigente, si el proceso no tiene observaciones se emitirá el criterio del análisis jurídico en el término máximo de diez días laborables.

### 3.2.8. Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización

Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, que se lo efectuará mediante Resolución Administrativa, previo informe de la Dirección encargada de la gestión de suelo, a la que se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente, firmada por el administrado y el Arquitecto planificador;
- b) El expediente completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y Resolución Administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- c) Certificado de gravámenes actualizado del Registro Municipal de la Propiedad;
- d) Memoria técnica descriptiva gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establecen los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos;
- e) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y telefonía (originales o copias certificadas), por las entidades competentes;
- f) Planos en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados, con la firma y datos del administrado (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt), en cada especialidad.
- g) Cinco (5) planos del proyecto de urbanización a escala: uno a mil (1:1.000) o uno a quinientos (1:500), sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
  1. Ubicación a escala 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente;
  2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
  3. Loteamiento producto del diseño urbano con la graficación de afectaciones y retiros de ser el caso;
  4. Planos de proyecto con detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas;
  5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  6. Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área

comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y la normativa de edificación con líneas entrecortadas, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

- h) Cronograma referencial de obras con su respectivo presupuesto, el mismo que no excederá el plazo de tres (3) años;
- i) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, el registro y las firmas del Arquitecto responsable del proyecto y del administrado;
- j) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma referencial respectivo;
- k) Permiso ambiental cuando los predios posean áreas que superen los 30.000 m<sup>2</sup>;

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años.

En un término de 10 días laborables, contados desde la presentación de la solicitud, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos descritos en este artículo, la Dirección encargada de gestión de suelo emitirá el informe técnico, y con base a este será aprobado mediante Resolución Administrativa.

La Dirección encargada de Catastros y Avalúos informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

### **3.2.9. Autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización**

Previo a otorgar la Resolución Administrativa de Aprobación de urbanización, el GADM Ambato por medio de la Dirección encargada de la gestión del suelo deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes. La Resolución Administrativa de Aprobación del proyecto definitivo de urbanización, habilita al promotor iniciar los procesos de construcción de obras de urbanización, con la obligación de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público. Las obras de urbanización serán transferidas a favor de la Municipalidad y se realizará de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

### **3.2.10. Notificación del Inicio de Obras de Infraestructura de la Urbanización**

El administrado o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberá notificar al GADM Ambato la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto y la Dirección encargada de las obras públicas.

### **3.2.11. Informes de Cumplimiento de Ejecución de Obra de Infraestructura de la Urbanización**

El propietario o el personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM Ambato.

### **3.2.12. Inspecciones de Avance Obra de Infraestructura de la Urbanización**

Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal de Fiscalización de la Dirección encargada de las obras públicas realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo con el cronograma establecido.

### **3.2.13. Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de Urbanización**

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM Ambato, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al administrado, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias técnicas del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al administrado, las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio.

### **3.2.14. Modificación de Planos de las Obras de Infraestructura de la Urbanización**

Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa Cantonal en el formulario correspondiente, firmada por el administrado el Arquitecto planificador.
- b) Memoria técnica justificativa de los cambios y modificaciones.
- c) Original o copias de los planos aprobados; y,
- d) Planos modificatorios en físico y en digital en formato AutoCAD, con la firma y datos del administrado (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

### **3.2.15. Informe de Finalización de las Obras de Infraestructura de la Urbanización**

Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe técnico de finalización de obra dirigido al GADM Ambato. En base a este informe, la Dirección encargada de las obras públicas notificará la fecha de inspección final de la obra.

### **3.2.16. Inspección Final de la Obra de Infraestructura de la Urbanización**

La Dirección encargada de las obras públicas deberá emitir un informe técnico de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

### **3.2.17. Acta de Entrega – Recepción Provisional de las Áreas de Uso Público**

Una vez que se hayan concluido las obras o una de las etapas del proyecto y los informes técnicos de inspección sean favorables, la Dirección encargada de las obras públicas, en conjunto con el administrado y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM Ambato.

### **3.2.18. Ejecución de la Garantía**

La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por la Dirección encargada de la planificación, los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos y las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la urbanización sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por la Dirección encargada de las obras públicas en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM Ambato el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

## **3.3. Fraccionamientos**

### **3.3.1. Fraccionamientos no Autorizados con Fines Comerciales**

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Ambato, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Ambato, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipalidad de Ambato también podrá considerarse como parte perjudicada.

### **3.3.2. Fraccionamientos no Autorizados sin Fines Comerciales**

La regularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social, sin fines comerciales, no contemplados en los artículos precedentes, cuyo fraccionamiento no hubiere sido autorizado por el GAD Municipalidad de Ambato, se regirá por la propia normativa que para el efecto expedirá el Concejo Municipal, fundamentada en los artículos correspondientes del COOTAD y de la LOOTUGS; sin embargo, si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipalidad de Ambato, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma

de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y el GAD Municipalidad de Ambato podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide o regularice el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

### 3.3.3. Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles

En el caso de participación judicial de inmuebles, se remitirá lo señalado en el artículo 473 del COOTAD, En el caso de participación judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipalidad de Ambato y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo; para lo cual el Concejo Municipal emitirá la Resolución correspondiente, sobre la base del informe remitido por la Dirección de Gestión de Suelo y/o comisión de Uso de Suelo del Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipalidad de Ambato la autorización respectiva, que será emitida por la Dirección de Gestión de Suelo mediante un procedimiento expedito, sin la cual no podrá realizarse la partición.

## 4. Edificaciones

### 4.1. Autorización para la Edificación

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM Ambato. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida la edificabilidad establecida por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

#### **4.2. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores**

Es el documento habilitante que el GADM Ambato otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en el presente anexo técnico; y,

#### **4.3. Autorización de Intervenciones Construcciones Mayores**

Es la autorización emitida por el GADM Ambato dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en el presente anexo.

#### **4.4. Habitabilidad**

Se podrá obtener el Certificado de Habitabilidad una vez que la edificación tenga un avance verificable en su ejecución, siempre que haya cumplido con lo siguiente:

- Las Edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño que falten muebles, accesorios sanitarios y eléctricos; puertas y ventanas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
- En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
- Las Edificaciones con otros usos, diferente al residencial, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
- Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a las etapas propuestas.

Una vez concluida la edificación, el administrado solicitará el Certificado de Habitabilidad, documento que será requisito indispensable al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Para la emisión del Certificado de Habitabilidad la unidad encargada del control urbano, previo a su emisión, deberá verificar que la edificación se encuentre acorde a los planos aprobados. Si existiere alguna modificación en la edificación, la unidad encargada del control urbano no emitirá el Certificado de Habitabilidad, debiendo el administrado realizar el proceso de aprobación de planos ampliatorios y/o modificatorios.

#### **4.5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Se entiende a la facultad que concede el GADM Ambato a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **4.6. Autorización para Ocupación de Acera y Calzada**

Se entiende a la autorización temporal que concede el GADM Ambato para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada, está autorización se regirá a la ordenanza que regula el espacio público.

#### **4.7. Autorizaciones para la Habilitación del Suelo**

##### **4.7.1 Estructuras Patrimoniales**

En caso de que los trabajos proyectados se realicen donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales, deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

##### **4.7.2 Desarrollos Inmobiliarios de Interés Público y Social**

El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará a su Resolución Administrativa, a lo indicado en el artículo 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, al Decreto Ejecutivo No. 681 de 03 de abril de 2019 y a lo establecido por la entidad nacional competente.

#### **4.8. Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Predios**

Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración parcelaria o reajuste de predios, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizará de acuerdo con el instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

##### **4.8.1. Requisitos para la Autorización de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Terrenos**

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa suscrita por el/los administrado/s.
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe de Regulación del Suelo - IRES y replanteo de línea de fábrica.
- d. Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad
- e. Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- f. Planos en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado, con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional.
- g. La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y
6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

#### **4.8.2. Autorización de la Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Terrenos**

Previo a emitir esta autorización, la Dirección encargada de la gestión del suelo, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración parcelaria o reajuste de predios respectiva.

#### **4.9. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores**

La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup> como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez;
- b. Construcción de cerramientos;
- c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d. Demoliciones; y,
- e. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras.
- f. Desbanques hasta una altura de 3 m, no se presentará planos estructurales.

#### **4.9.1. Requisitos a ser Presentados para la Autorización de Intervenciones Constructivas Menores**

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos, para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el administrado y el profesional responsable (de ser el caso);
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial en caso de edificaciones nuevas (edificaciones menores a 40 m<sup>2</sup>, cerramientos y desbanques de hasta 3 m de profundidad).

- d. Acta de asamblea de copropietarios en caso de inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, para edificaciones ubicadas en áreas comunales y estacionamientos comunales. En caso de edificaciones en áreas privadas que cuentan con alícuotas, se deberá realizar la modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal;
- e. Certificado de la unidad encargada de patrimonio en caso de tratarse de un inmueble patrimonial;
- f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida y pérgolas, el administrado deberá presentar el esquema arquitectónico de las intervenciones; informe estructural de no afectación a la estructura existente.
- g. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- h. Presupuesto

#### **4.9.2. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores**

La dirección encargada de la gestión del suelo otorgará la licencia de construcción de trabajos de intervenciones constructivas menores. La vigencia de esta licencia será de 1 año.

En el caso de que en la aprobación de planos y en la licencia de construcción conste detallado el cerramiento, no se exigirá el permiso de trabajos de intervenciones constructivas menores para su construcción.

#### **4.10. Autorización de Intervenciones Constructivas Mayores**

Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores al licenciamiento de construcción otorgada por la dirección encargada de la gestión del suelo, ubicadas en suelo urbano o rural. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva del uso del suelo, determinadas en el Plan de Uso Y Gestión del Suelo y a los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos, cuando el área de intervención supere los 40 m<sup>2</sup>.

##### **4.10.1. Procedimiento**

El procedimiento para la facultad de edificar dentro del cantón Ambato contemplará las siguientes etapas en las que, deberá cumplir con los requisitos.

- a. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos unifamiliares hasta 150 m<sup>2</sup> que no vayan a ser declarados en propiedad horizontal
- b. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos
- c. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales
- d. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Hidrosanitarios, Eléctricos, Electrónicos y Especiales
- e. Licencia de Construcciones

#### 4.11. Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos de Hasta 150 m<sup>2</sup> que no Van a ser Declarados en Propiedad Horizontal

Para el ingreso de los proyectos técnicos arquitectónicos nuevos de hasta 200 m<sup>2</sup> que no van a ser declarados en Propiedad Horizontal deberán contemplar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, en el formulario correspondiente, firmado por el administrado y el profesional responsable;
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará el poder notarial del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c. Informe técnico de cumplimiento de la normativa urbanística vigente, esto es, cumplimiento de los usos de suelo, retiros de edificación de acuerdo a la forma de ocupación del suelo y la altura de edificación de acuerdo a la normativa del PIT donde se encuentra localizada la edificación.
- d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. El Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial;
- f. Dos juegos de planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt);
- g. Dos juegos de planos estructurales (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt);
- h. Una declaración jurada ante Notario Público, que contenga el cumplimiento de las normativas vigentes contenidas en los estándares Arquitectónicos y Urbanísticos; y responsabilidad técnica estructural, efectuada por el propietario, el arquitecto y el ingeniero civil responsable.
- i. El administrado y el profesional responsable deberán consignar un número telefónico de contacto y un correo electrónico, para recibir por parte de la unidad encargada de gestión del suelo, las notificaciones del proceso.

En el caso de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos de hasta 200 m<sup>2</sup> de construcción que no vayan a ser declarados en régimen de Propiedad Horizontal, su aprobación será declarativa. En estos casos el profesional responsable del proyecto, conjuntamente con el propietario del inmueble, deberán presentar una declaración jurada ante Notario Público de cumplimiento de las normativas vigentes contenidas en los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos.

Informe técnico de cumplimiento de la normativa urbanística vigente, emitida por la dirección encargada de la gestión del suelo esto es, de cumplimiento de los usos de suelo, retiros de edificación de acuerdo a la forma de ocupación del suelo y la altura de edificación de acuerdo a la normativa del PIT donde se encuentra localizada la edificación

Presentar un acta de responsabilidad técnica estructural, suscrita por el administrado y por un ingeniero civil, ante un Notario Público.

Presentar un acta de responsabilidad técnica, suscrita por el administrado y por los técnicos diseñadores de las ingenierías, ante un Notario Público.

Para los casos en el que se haya aprobado el proyecto arquitectónico de manera declarativa, para la declaratoria de propiedad horizontal, el proyecto arquitectónico en su totalidad deberá ser aprobado por la unidad responsable de la gestión del suelo.

Se exceptúan de este procedimiento los proyectos ubicados en los polígonos de protección de patrimonio histórico y cultural, estos proyectos se regirán por el proceso regular.

#### **4.12. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos**

La Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos, será de aplicación para aquellos proyectos que no se hayan acogido a la aprobación declarativa y/o que vayan a ser declarados en régimen de propiedad horizontal

Para el ingreso de los proyectos técnicos arquitectónicos nuevos, se deberá contemplar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, en el formulario correspondiente, firmado por el administrado y el profesional responsable;
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d. El Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial;
- e. Dos juegos de planos arquitectónicos, en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt); y,
- f. El administrado y el profesional responsable deberán consignar un número telefónico de contacto y un correo electrónico, para recibir por parte de la unidad encargada de gestión del suelo, las notificaciones del proceso.

El Informe Técnico de Aprobación de los Proyectos Arquitectónicos Nuevos, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables y será requisito para la emisión de la Licencia Urbanística de Construcciones.

En el caso de que el informe técnico sea desfavorable, la unidad encargada de la gestión del suelo notificará mediante correo electrónico el informe técnico desfavorable al administrado; una vez presentados y subsanadas las observaciones, el informe técnico aprobatorio, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables. En el informe técnico desfavorable se deberá indicar los estándares técnicos inobservados, contenidos en los estándares de arquitectura y urbanismo. En ningún caso se permitirán nuevas observaciones, siendo responsabilidad del técnico encargado de la revisión de los Proyectos Técnicos Arquitectónicos, el no haber emitido el informe técnico con todas las observaciones y deberá ser sancionado de acuerdo a las normativas internas previstas.

En el caso de que no se hayan subsanado las observaciones emitidas mediante informe técnico, se procederá a negar el proyecto en el término máximo de ocho (8) días laborables y el administrado deberá reingresar el proyecto como un trámite nuevo.

#### **4.12.1. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales**

Para el ingreso de los proyectos técnicos estructurales, se deberá contemplar los siguientes requisitos:

- a. El proyecto técnico arquitectónico aprobado
- b. Dos juegos de planos que contengan el proyecto técnico estructural, en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt);
- c. Una memoria técnica del proyecto técnico estructural;

El Informe Técnico de Aprobación de los Proyectos Estructurales, serás emitidos en el término máximo de ocho (8) días laborables y será requisito para la emisión de la Licencia Urbanística de Construcciones.

En el caso de que el informe técnico fuere desfavorable, la unidad encargada de la gestión del suelo notificará mediante correo electrónico el informe técnico desfavorable al administrado; una vez presentados y subsanadas las observaciones, el informe técnico aprobatorio, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables. En el informe técnico desfavorable se deberá indicar los estándares técnicos inobservados, contenidos en los estándares de arquitectura y urbanismo. En ningún caso se permitirán nuevas observaciones, siendo responsabilidad del técnico encargado de la revisión de los Proyectos Técnicos Estructurales, el no haber emitido el informe técnico con todas las observaciones y deberá ser sancionado de acuerdo a las normativas internas previstas.

En el caso de que no se hayan subsanado las observaciones emitidas mediante informe técnico, se procederá a negar el proyecto en el término máximo de ocho (8) días laborables y el administrado deberá reingresar el proyecto como un trámite nuevo.

#### **4.12.2. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales**

En el caso de Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales, estos serán declarativos. En estos casos el profesional responsable de los proyectos, conjuntamente con el propietario del inmueble, deberán presentar una declaración jurada ante Notario Público de cumplimiento de las normativas vigentes contenidas en los estándares de Arquitectura y Urbanismo y de las entidades competentes.

Los proyectos técnicos eléctricos, hidrosanitarios de edificaciones con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup> de construcción podrán ser diseñados por los profesionales arquitectos y serán declarativos.

En proyectos de edificaciones mayores a 500 m<sup>2</sup>, para la emisión de la licencia, se deberá presentar el informe favorable del sistema contra incendios emitido por la entidad competente.

En edificaciones que de acuerdo a la normativa requieran más de 300 estacionamientos deberán para la emisión de la licencia, presentar el estudio de movilidad aprobada por la unidad encargada de la movilidad y transporte del GADM Ambato, el mismo que contendrá las medidas de mitigación de impacto a la movilidad, de ser el caso. El costo de las obras derivadas de la mitigación de impacto a la movilidad será financiado por los administrados.

En todos los casos se deberán presentar los planos de los Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales, los mismos que deberán ser sellados y contendrán la fecha de emisión de la Licencia de Construcciones.

#### **4.12.3. Licencia de Construcción**

La Licencia de Construcción, será emitida inmediatamente, para ello el administrado deberá adjuntar los juegos de planos que conformen el proyecto, así como las respectivas Licencias Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos, Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales, Urbanística de Proyectos Técnicos Hidrosanitarios, Eléctricos, Electrónicos y Especiales y del ser el caso de instalaciones especiales.

Los planos presentados deberán ser sellados y constará la fecha de emisión de la Licencia de Construcciones.

En caso de que exista un traspaso de dominio del bien inmueble, la licencia emitida seguirá vigente y el nuevo propietario deberá actualizar el respectivo IRES.

#### **4.12.4. Tiempo de Vigencia de la Licencia de Construcciones**

- El plazo para iniciar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcciones, la licencia de construcciones tiene una vigencia de 3 años y durante ese tiempo el proyecto debe obtener la notificación de aviso de inicio del proceso constructivo.
- El plazo para terminar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la notificación del inicio del proceso constructivo por parte del administrado.
- La obtención de las prórrogas de las licencias de construcciones ordinarias, pueden generarse en cualquier instancia mientras las licencias de construcciones emitida se encuentren vigente, ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado (3 años), a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la caducidad del inicio y finalización del proceso constructivo.
- El plazo para iniciar y terminar las Intervenciones Constructivas Menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcciones.
- Los proyectos de edificación que cuenten con la licencia de construcciones emitida y aprobado el proceso de declaratoria de propiedad horizontal con la inscripción en el Registro de la Propiedad, estas licencias no tienen caducidad, debido a que ya cuentan con el acto administrativo ejecutado, por lo que, de no contar con los respectivos certificados de inicio y finalización, la unidad responsable del control de la ciudad deberá emitir sin perjuicio de lo actuado.

#### 4.12.5. Procedimiento en Caso de Caducidad de las Licencias de Construcciones

- La dirección encargada de la gestión del suelo debe anular la licencia de construcciones, por caducidad, previo a la solicitud del Administrado.
- Una vez que la licencia de construcciones se encuentre anulada, la dirección encargada de la gestión del suelo dará de baja las licencias de proyectos que sirvieron como documentos habilitantes para su emisión.
- El Administrado debe iniciar el proceso de revisión y licenciamiento del todo el proyecto a través de la dirección encargada de la gestión del suelo.
- Con las licencias emitidas, obtener la respectiva licencia de construcciones en el GADM Ambato.
- Los pagos por emisión de la licencia de construcciones serán cancelados con valores actualizados a la fecha de la emisión.
- Obtener el respectivo Certificado de conformidad de inicio del proceso constructivo, y;
- Obtener el respectivo Certificado de Finalización del Proceso Constructivo.

#### 4.12.6. Identificación del Proyecto en la Ubicación de la Edificación

El constructor está obligado a colocar un letrero visible ubicado en la parte frontal en el predio en que se va a construir, en él debe constar:

#### 4.12.7. La Identificación del Proyecto

Nombre del propietario, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, del constructor o director técnico, de instalaciones y el número de la licencia de construcción con su respectiva fecha.

El letrero en formato mínimo A1 (0.84 x 0.60), permanecerá en la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad (puertas y ventanas exteriores, infraestructura básica, fachadas y culatas con fondo de color blanco si fuere el caso)

Además, se deberá mantener en la obra los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones especiales, aprobados por el GAD Municipalidad de Ambato; y el permiso de construcción.

#### 4.12.8. Modificaciones y Actualización a los Planos Aprobados

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas; será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el administrado deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente;
- b. Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial si fuere el caso;
- c. Original o copias certificadas de los planos aprobados;

- d. Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- e. Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos, tal como establece la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Si las modificaciones se han realizado en las áreas privadas y modifican sus superficies y por tanto las alícuotas, se deberá proceder a realizar la modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal;
- f. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales y sismorresistentes de las edificaciones y de las instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas.
- g. Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara, de acuerdo a lo señalado a los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos.

#### 4.12.9. Notificación del Inicio de Obra

El administrado y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar la fecha de inicio de obra a la unidad encargada del Orden y Control Ciudadano. El profesional responsable de la construcción de la edificación deberá llevar un registro fotográfico de todo el proceso constructivo, en cada una de sus etapas.

El administrado solicitará la visita de obra a la unidad encargada del Control Urbano en las siguientes fases de la obra:

- a. Al inicio de la construcción;
- b. Al cumplir con el 30% de avance de obra civil de la construcción;
- c. Al cumplir con el 60% de avance de obra civil de la construcción; y,
- d. Previa a la emisión del certificado de habitabilidad.

La unidad encargada del Control Urbano tiene un término de 3 días para realizar las visitas de obra solicitadas por el administrado. En caso de que no se haya realizado la visita de obra, el administrado podrá continuar los procesos constructivos y el registro fotográfico como mínimo de 10 fotos con sus anexos, reemplazará a la visita de obra.

#### 4.12.10. Incumplimiento de la Normativa

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la unidad encargada del control urbano tomará las siguientes acciones:

- Cuando en el proceso de verificación la unidad encargada del control urbano, encuentre una variación en los rangos de medidas en los elementos estructurales tales como: acero de refuerzo en patas y espaciamiento de estribos el 10%, en vigas y columnas terminadas el 8%, en ejes el 2%; y arquitectónicos deberá adoptarse una tolerancia en un rango del 2% 5% sin

contravenir los estándares arquitectónicos y urbanísticos, estos rangos serán considerados como condiciones de cumplimiento.

- Si el incumplimiento se evidencia en el informe de visita de obra, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la suspensión de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio.
- El incumplimiento de lo contenido en los proyectos técnicos de la edificación será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general. En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado del ser el caso deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, los elementos que han sido alterados con respecto a lo aprobado, serán derrocados, conforme al proceso administrativo contemplado para estos efectos.

#### **4.12.11. Del Informe de Finalización de Obra**

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido la Agencia de Orden y Control; con base a este informe, la Agencia de Orden y Control notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

#### **4.12.12. Inspección Final de la Obra**

La Agencia de Orden y Control, deberá realizar una inspección final para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

En caso de que no existan observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En los casos en los que en la visita de obra la unidad encargada del control urbano exista observaciones subsanables, el administrado procederá a realizar las acciones que sean necesarias para su subsanación. Una vez que la edificación cumpla con las observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado, del ser el caso, deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, el administrado se someterá a las sanciones previstas en este documento

#### **4.12.13. Certificado de Habitabilidad**

Para la obtención del Certificado de Habitabilidad, en todos los proyectos aprobados a partir de la promulgación de la Ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS 2033, incluido los proyectos que hayan sido declarativos, la unidad encargada del control urbano emitirá el Certificado de Habitabilidad conforme al informe final de la visita de obra.

#### **4.12.14. Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de Permisos para Intervenciones en Bienes Inmuebles Patrimoniales**

Permisos para obras mayores en edificaciones patrimoniales. - El solicitante deberá cumplir con los requisitos generales establecidos por el GAD Municipalidad de Ambato y se deberá presentar el anteproyecto y proyecto definitivo de intervención de acuerdo a los siguientes parámetros:

Presentación del Proyecto.

El solicitante presentará un anteproyecto de la intervención que deberá contener como mínimo:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, en el formulario correspondiente, firmado por el o los propietarios o su procurador común; y, el arquitecto planificador;
- b. Informe de Regulación del Suelo;
- c. En caso de que el predio se encuentre en zonas sujetas a replanteo, determinadas por la Dirección de Planificación, se presentará el replanteo de línea de fábrica;
- d. Registro fotográfico del bien inmueble (interior y exterior);
- e. Memoria Histórica del bien inmueble: época de construcción, autores y/o constructores, datos de compra y venta, propietarios, hechos históricos y personajes que lo habitaron, de ser el caso;
- f. Memoria técnica del bien inmueble: de acuerdo a la intervención se indicarán de manera general las características de la edificación con la descripción de los espacios construidos, no construidos, alturas, forma de fachadas (estilo arquitectónico), sistema constructivo, materiales, diagnóstico de afectaciones, indicar el tipo de intervención arquitectónica y estructural;
- g. Levantamiento del estado actual de construcción existente, planimétrico (plantas, elevaciones y cortes) del estado actual, materiales y los usos actuales del bien inmueble de acuerdo a la intervención: planos de estado actual (ubicación, implantación, plantas arquitectónicas, plantas de cubierta, fachadas hacia el exterior con las fachadas de los edificios colindantes, fachadas interiores o cortes de fachada);
- h. Patologías y valoración arquitectónico y estructural del inmueble, determinadas según el elemento en sus diferentes ámbitos estructura/soporte, revestimiento, acabados; esto depende del grado de protección del inmueble determinado en las fichas de inventario;
- i. Propuesta arquitectónica de la intervención a realizar: plantas, elevaciones, secciones y detalles constructivos;
- j. En caso de requerirse, y en función del nivel de protección, se solicitará un inventario de puertas, ventanas, detalles constructivos y demás elementos arquitectónicos; y,
- k. Entre otros que defina la unidad competente de patrimonio.

Dependiendo de la categoría de protección del inmueble se detalla el contenido básico para el anteproyecto en el siguiente cuadro:

**Cuadro N°**

**Contenido Básico de Anteproyecto Según Categoría del Inmueble en  
Polígonos de Intervención Territorial de Protección Histórico Cultural**

CONTENIDO	CATEGORIZACIÓN DEL INMUEBLE			Formato
	Valor Excepcional	Valor Arquitectónico	Valor de Conjunto	
<b>Estado Actual</b>				
Datos Generales:	X	X	X	Documento
Reseña histórica	X	X	X	Documento
Características Funcionales	X	X	X	Documento
Características Formales:	X	X	X	Documento
Características Constructivas:	X	X	X	Documento
Registro documental	X			Documento
Registro fotográfico:	X	X	X	Documento
Informe de prospecciones arqueológicas	X			Documento
Ubicación: (emplazamiento)	X	X	X	Plano
Plantas arquitectónicas	X	X	X	Plano
Determinación de etapas de construcción (históricos)	X			Plano
Fachadas	X	X	X	Plano
Secciones	X	X		Plano
Cubiertas	X	X		Plano
Detalles constructivos	X	X		Plano
Informe de Patologías	X	X	X	Plano
<b>Propuesta</b>				
Memoria descriptiva con relación al uso propuesto	X	X	X	Documento
Estudio del tramo			X	Documento
Plantas arquitectónicas	X	X	X	Plano
Fachadas	X	X	X	Plano
Secciones	X	X	X	Plano
Cubiertas	X	X	X	Plano
Detalles constructivos	X	X	X	Plano
NOTA: Presentar de manera digital e impreso				
NOTA: En el caso de proyecto definitivo adjuntar Planos estructurales, Planos eléctricos, Planos sanitarios, Planos de sistema contra incendios.				

La Dirección de Planificación a través de la Unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto de intervención, mismo que será notificado al solicitante para que continúe con el trámite de aprobación del proyecto definitivo.

#### 4.12.15. Requisito para el Licenciamiento

Para la aprobación del proyecto arquitectónico se incluirá lo siguiente:

- Planos arquitectónicos definitivos conteniendo: ubicación, implantación de manzana, plantas arquitectónicas incluidas las de cubiertas, fachadas de la edificación agregando las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio y cortes;
- Todos los elementos antes señalados deberán ir en planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde

consten tanto los componentes que se conservan, se modifiquen o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión;

- c. Detalles constructivos, a escala 1:5 y/o 1:10.;
- d. Planos de ingenierías, en función de la intervención a realizar, en el ámbito estructural es importante presentar la solución a las patologías estructurales encontradas en el inmueble;
- e. Para el caso de ampliaciones verticales o reforzamientos se presentarán un informe técnico estructural de edificación;
- f. Planos de instalaciones especiales y el sistema contra incendios;
- g. Entre otros que defina la unidad competente de patrimonio.

Se presentarán dos (2) juegos de los planos en formato A1 y un archivo en formato digital (CD) con los archivos digitales de lectura en formato PDF o JPG en resolución mínima de 600 dpi, que contengan toda la información en los planos impresos de la propuesta arquitectónica.

La Dirección de Planificación a través de la unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto definitivo de intervención, a la dirección encargada de la gestión del suelo para el otorgamiento la licencia de construcciones.

#### **4.12.16. Permisos para Intervenciones Constructivas Menores en Edificaciones Patrimoniales**

El permiso de Trabajos Varios se tramitará de acuerdo a los requisitos y siguiendo el procedimiento establecido por el GAD Municipalidad de Ambato definidos en la presente Ordenanza. Esta Licencia constituye el documento que autoriza al propietario de una edificación patrimonial a realizar:

Por una sola vez una edificación nueva o ampliación de hasta 40 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la edificación que se agregue no tape la visualización principal desde la calle de la edificación patrimonial, ni ocupe retiro frontal, parcial o total, debiendo armonizar formalmente con las características de la (s) edificación (es) patrimonial (es) existente (s);

#### **4.12.17. Complementación y Arreglo de Cerramientos y Accesos Como obras de Mantenimiento y de Acondicionamiento o Adecuación.**

Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzada, resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas, escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación o afectación de las características formales ni materiales de las mismas; reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación; y,

Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechedo o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles, las pendientes, las alturas, los cumbreiros, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de

proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, memoria descriptiva de los trabajos, memoria fotográfica del estado actual e informe favorable de la Dirección encargada de la Planificación a través de la Unidad encargada del Patrimonio Edificado. En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.

La Dirección de Planificación a través de la unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto definitivo de intervención, a la dirección encargada de la gestión del suelo para el otorgamiento la licencia de construcciones.

#### **4.12.18. Edificaciones Patrimoniales Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal**

Las edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas del régimen de propiedad horizontal observarán las disposiciones siguientes:

Se entenderá por pasaje común a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios;

Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo “dúplex”) con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores;

También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;

Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0.15 m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechedado;

Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación patrimonial. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible;

Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos y en la presente ordenanza;

Podrá computarse como área recreativa los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales, sin que haya límite en su número hasta completar el área requerida;

Para obtener la aprobación de los planos arquitectónicos de una edificación patrimonial, con fines de declaratoria en Propiedad Horizontal (PH), se deberá presentar los planos de levantamiento, siempre y cuando la edificación cumpla los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos con las condiciones establecidas en los literales anteriores, caso contrario serán planos de intervención constructiva o rehabilitación para cumplir con tales condiciones, y obtener la aprobación.

Entre otras determinadas por la unidad técnica correspondiente en base a la tipología, antigüedad, condiciones de mantenimiento y/o estado de conservación de la edificación patrimonial.

#### **4.12.19. De la Participación Social en Proyectos de Refuncionalización**

La Dirección encargada de la Planificación, a través de la Unidad encargada del Patrimonio Edificado implementará procesos de participación social con la comunidad y los diferentes actores involucrados en los proyectos de re funcionalización de bienes inmuebles patrimoniales de alto valor patrimonial, cuando éstos impliquen un cambio de uso y tengan un impacto social, cultural y/o territorial, incluyendo los proyectos de regeneración urbana en los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural.

#### **4.12.20. Áreas Verdes Libres en los Polígonos de Intervención Territorial con Uso Principal de Protección de Patrimonio Histórico Cultural**

Para proteger los corazones de las manzanas en los PIT con uso principal de Protección de Patrimonio Histórico Cultural, en las áreas libres de las edificaciones proyectos de edificación nuevos los retiros posteriores, previo cumplimiento de la normativa establecida en el presente documento, obligatoriamente se destinarán a espacios verdes tales como huertos, jardines o áreas arborizadas; los cuales serán computables para propiedad horizontal.

Acceso público a los patios y corazones de manzana de los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural

- a. Se promoverá el acceso público a los espacios libres de las edificaciones en el interior de las manzanas como huertos, patios, plazas, jardines o áreas arborizadas, mediante las cuales se podrán fomentar los usos complementarios.
- b. Área verde en los parqueaderos de los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural: En predios no edificados en donde el parqueadero sea una actividad comercial, será obligatoriamente se destinará el 20% del área a espacio verde, esta deberá ubicarse en la parte frontal del predio.

### **5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

#### **5.1. Lineamientos**

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones vigentes y deberán contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en el presente documento y demás normativa vigente en la materia.

## 5.2. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal

Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

- a. **Propiedad horizontal de edificaciones en desarrollo horizontal:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias edificaciones, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.
- b. **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo a las determinantes establecidas en la Ordenanza vigente.

### 5.2.1. Requisitos para Obtener la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Los edificios y el suelo que lo sustente podrán ser declarados bajo régimen de propiedad horizontal siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la normativa y los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en formulario emitido por el municipio;
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará el poder del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Certificado de Gravamen actualizado;
- d. Copia de la escritura de propiedad del bien inmueble, inscrito en el Registro de la Propiedad;
- e. Licencia del Proyecto Arquitectónico y/o permiso de construcción.
- f. Planos Arquitectónicos aprobados.
- g. Cuadro de linderos, Cuadro de Alícuotas (con cuatro decimales), Cuadro de Áreas Comunales. Estos cuadros deberán contener la firma y número de cédula de identidad del propietario; y firma, número de cédula y registro del Senescyt del profesional responsable
- h. Pago del impuesto predial del año anterior.
- i. El administrado y el profesional responsable deberán consignar un número telefónico de contacto y un correo electrónico, para recibir por parte de la unidad encargada de gestión del suelo, las notificaciones del proceso.

La dirección encargada de la gestión del suelo aprobará la declaratoria de propiedad horizontal en el término ocho (8) días y solicitará lo siguiente:

- A la Procuraduría Síndica el informe jurídico respectivo que se emitirá en el término de ocho (8) días.
- Una vez elaborado el informe jurídico solicitará a la dirección encargada de catastros y avalúos realizar la individualización predial en el término de ocho (8) días.

- La dirección encargada de la gestión del suelo consolidará los informes favorables y emitirá la licencia de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de tres (3) días.

De existir informe técnico desfavorable, la unidad encargada de la gestión del suelo notificará mediante correo electrónico el informe técnico desfavorable al administrado, donde se deberá indicar los estándares técnicos inobservados, contenidos en los estándares de arquitectura y urbanismo. En ningún caso se permitirán nuevas observaciones, siendo responsabilidad del técnico encargado de la revisión de los procesos de declaratoria de propiedad horizontal, el no haber emitido el informe técnico con todas las observaciones y deberá ser sancionado de acuerdo a las normativas internas previstas.

En el caso de que no se hayan subsanado las observaciones emitidas mediante informe técnico, se procederá a negar el proyecto en el término máximo de ocho (8) días laborables y el administrado deberá reingresar el proyecto como un trámite nuevo.

En caso de tratarse de una reforma a la declaratoria de propiedad horizontal se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de la reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en formato emitido por el municipio;
- b. Acta de Asamblea de Copropietarios firmada por los todos los propietarios de los inmuebles declarado en propiedad horizontal que autorice los cambios solicitados;
- c. Copia de las escrituras de propiedad de cada bien inmueble;
- d. Copia de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal;
- e. Certificado de gravamen actualizado de cada propietario;
- f. Licencia de construcción;
- g. Proyecto arquitectónico modificadorio de la propiedad horizontal en físico y en formato digital DWG;
- h. Cuadro de linderos, Cuadro de Alícuotas (con cuatro decimales), Cuadro de Áreas Comunales, modificadorios. Estos cuadros deberán contener la firma y número de cédula de identidad del propietario; y firma, número de cédula y registro del Senescyt del profesional responsable

Para derogar la declaratoria de propiedad horizontal la solicitud se la podrá realizar sólo en el caso de que todos los bienes inmuebles sean de un solo propietario.

## **5.2.2. Inmuebles Cuyos Planos no Han Sido Aprobados ni Obtenido el Permiso de Construcción**

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción, con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, la dirección encargada de la gestión de suelo emitirá un informe sobre el cumplimiento de los estándares de arquitectura y urbanismo vigentes.

En el caso de que la edificación cumpla con la normativa vigente, la dirección encargada de la gestión de suelo procederá a la respectiva aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, y los requisitos adicionales serán los siguientes:

- Levantamiento arquitectónico de la edificación firmado por un profesional arquitecto.
- Informe de evaluación estructural sismo resistente de las edificaciones, firmado bajo la responsabilidad de un Ingeniero Civil. Este informe estará con base a la NEC-SE-RE sobre la evaluación del inmueble en cuanto al riesgo sísmico en edificaciones, en concordancia al periodo de la construcción. Este informe constará en la declaración de propiedad horizontal, para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.
- En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá a la declaratoria de propiedad horizontal del bien inmueble.

En los casos de vivienda de interés social se sujetarán a lo establecido en la Ley.

### **5.2.3. Intervenciones Arquitectónicas en Inmuebles Patrimoniales de uso de Vivienda en Régimen De Propiedad Horizontal**

Toda intervención arquitectónica sobre edificaciones patrimoniales cuyo uso incluya vivienda, se efectuará conforme a lo estipulado en la presente Ordenanza y demás controles municipales. Adicionalmente, este tipo de edificaciones, sean unifamiliares o multifamiliares, se regirán por las siguientes normas:

Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones patrimoniales;

Dispondrá de las dimensiones mínimas habitables contempladas en los estándares de Arquitectura y Urbanismo.

Los ambientes tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior o a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital, siempre que estén ubicadas en las vertientes que no hacen fachada a la calle. Las cocinas podrán ser ventiladas a través de patios de servicio. Los baños podrán disponer de ventilación mecánica o mediante ductos;

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, este último será accesible desde cualquier dependencia. Ningún dormitorio ni baño podrá ser paso obligado a otra dependencia;

La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada, o los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo, siempre que sean reversibles y que no comprometa la estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.