

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 m²;

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: