



PUCE TEC
TECNOLOGÍA SUPERIOR EN CONSTRUCCIÓN

Tema:

ESTUDIO DEL TERRENO DE LA EX ALGODONERA DE AMBATO PARA DETERMINAR SU CLASIFICACIÓN CATASTRAL

**Proyecto de investigación previo a la obtención del título de
Tecnólogo Superior en Construcción**

Línea de investigación:

EDUCACIÓN, COMUNICACIÓN, CULTURAS, SOCIEDAD Y VALORES

Autor:

Isaac Javier Cobo Naranjo

Directora:

Arq. María de Lourdes Proaño López

Ambato – Ecuador
Septiembre 2025

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo: **ISAAC JAVIER COBO NARANJO**, con cédula de ciudadanía **1850123967**, autor del trabajo de graduación intitulado: "ESTUDIO DEL TERRENO DE LA EX ALGODONERA DE AMBATO PARA DETERMINAR SU CLASIFICACIÓN CATASTRAL", previo a la obtención del título de **TECNÓLOGO SUPERIOR EN CONSTRUCCIÓN**, en **PUCE TEC**.

1. Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
2. Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través del sitio web de la Biblioteca de la PUCE Ambato, el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ambato, septiembre 2025

Isaac Javier Cobo Naranjo

CC. 1850123967

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Tema:

ESTUDIO DEL TERRENO DE LA EX ALGODONERA DE AMBATO PARA DETERMINAR SU CLASIFICACIÓN CATASTRAL

Línea de investigación:

EDUCACIÓN, COMUNICACIÓN, CULTURAS, SOCIEDAD Y VALORES

Autor:

Isaac Javier Cobo Naranjo

María de Lourdes Proaño López, Arq.

CC. 1802533198

CALIFICADOR

María Fernanda Navarro Palacios, Arq. Mg.

CALIFICADOR

Roberto Sebastián Quintana Vásconez, Ing. Mg.

CALIFICADOR

Christian Andrés Barragán Ramírez, Ing. PhD.

COORDINADOR GENERAL PUCE TEC

Diego Gonzalo Coca Chanalata, Dr. Mg.

SECRETARIO GENERAL PUCESA



f. _____



f. _____



f. _____

f. _____

f. _____

Ambato – Ecuador
Septiembre 2025

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia y a todas las personas que confiaron en mí. Su apoyo, ánimo y fe en mi capacidad fueron fundamentales para alcanzar esta meta.

AGRADECIMIENTO

Agradezco profundamente a mis padres, a mi hermano Cristhian y a toda mi familia por su apoyo incondicional a lo largo de este proceso. A mi amigo Adrián, por su compañía y aliento constante. A mis profesores y compañeros, por compartir conmigo el camino del aprendizaje y por cada experiencia que enriqueció mi formación académica.

RESUMEN

El terreno de la ex Algodonera, ubicado en la ciudad de Ambato, Ecuador, es un predio urbano de gran tamaño que ha permanecido abandonado desde finales de los años noventa. A pesar de su ubicación estratégica dentro de una zona urbana consolidada, con acceso a vías principales, servicios básicos, instituciones educativas y alta densidad poblacional, no ha sido incorporado a los instrumentos de planificación municipal debido a la ausencia de una clasificación catastral actualizada y un diagnóstico técnico formal. Esta investigación evalúa el predio conforme a los parámetros de la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC) y las normativas locales, con el fin de proponer una clasificación que refleje su condición física, legal, funcional y su potencial de desarrollo.

La metodología aplicada es de enfoque cualitativo y descriptivo, combinando análisis documental con un trabajo de campo detallado. Las inspecciones in situ, registros fotográficos y encuestas realizadas a profesionales de la construcción y vecinos del sector permitieron recopilar información técnica, jurídica y perceptiva. Los resultados muestran que el terreno aún figura oficialmente como agrícola, a pesar de su evidente condición urbana, generando una discordancia que limita su valor de uso, su integración territorial y el interés de inversión pública o privada.

El estudio plantea una propuesta de reclasificación acorde con la dinámica urbana actual y los instrumentos de planificación como el PUGS 2033 y el PDOT 2050. Actualizar su condición catastral permitiría su reintegración al tejido urbano, fomentaría un desarrollo compacto y sostenible en la ciudad de Ambato, y contribuiría a una gestión más eficiente del suelo urbano y de la toma de decisiones públicas.

Palabras clave: clasificación catastral, regeneración urbana, terreno abandonado, planificación territorial, ex Algodonera Ambato.

ABSTRACT

The former Algodonera site in Ambato, Ecuador, is a large urban lot abandoned since the late 1990s. Despite its strategic location within a consolidated urban area, with access to roads, services, educational institutions, and a dense population, it has not been integrated into municipal planning instruments due to the lack of an updated cadastral classification and technical diagnosis. This study evaluates the land using the parameters of the National Technical Cadastre Standard (NTNC) and local regulations to propose a classification that accurately reflects its physical, legal, and functional condition, as well as its development potential.

The methodology is qualitative and descriptive, combining documentary analysis with extensive fieldwork. On-site inspections, photographic records, and surveys with construction professionals and local residents provided technical, legal, and perceptual insights. Results indicate that the land remains officially classified as agricultural, despite evident urban characteristics, creating a mismatch that limits investment potential and underutilizes valuable territory with urban regeneration capacity.

The study presents a reclassification proposal aligned with current urban dynamics and planning frameworks such as the PUGS 2033 and PDOT 2050. Updating its cadastral status would support reintegration into the urban fabric and promote compact, sustainable development in the city of Ambato, contributing to more efficient land management and public decision-making.

Keywords: *cadastral classification, urban regeneration, abandoned land, land use planning, Algodonera Ambato.*

ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD.....	ii
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT	vii
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA.....	4
1.1. Marco normativo aplicable al estudio catastral del terreno de la ex Algodonera en Ambato	4
1.2. Importancia del estudio de un terreno previo a la implementación constructiva	7
1.3. Investigación de campo para el análisis catastral del terreno: métodos, fuentes y levantamiento <i>in situ</i>	11
CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO.....	16
2.1. Enfoque de la investigación.....	16
2.2. Diseño de la investigación.....	17
2.3. Ficha catastral.....	18
2.4. Modalidad de investigación	22
CAPÍTULO III. PROPUESTA.....	31
3.1. Descripción del entorno urbano inmediato.....	31
3.2. Uso del suelo predominante en el entorno inmediato.....	44
3.3. Secuencia técnica del estudio y diagnóstico del terreno	45
CONCLUSIONES	47
RECOMENDACIONES.....	49
BIBLIOGRAFÍA.....	51
ANEXOS	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Gráfico 1. Ficha resumen - Predio	18
Gráfico 2. Ficha Resumen – Información del Propietario.....	19
Gráfico 3. Ficha Resumen – Información de Áreas de Terreno y Estados	20
Gráfico 4. Ficha Resumen – Observaciones.....	21
Gráfico 5. Página Gadmatic.....	23
Gráfico 6. Ocupación de los encuestados	24
Gráfico 7. ¿Qué tipo de información considera más relevante obtener antes de diseñar un proyecto en un nuevo terreno?	25
Gráfico 8. ¿Considera necesario hacer un reconocimiento físico del sitio antes de iniciar el diseño?.....	26
Gráfico 9. ¿Qué importancia le da al análisis del entorno urbano del terreno?.....	27
Gráfico 10. ¿Qué información legal considera esencial para avanzar con un proyecto?.....	28
Gráfico 11. ¿Cree usted que la información del municipio de Ambato o del catastro es 100% verás?	29
Gráfico 12. Fotografía del terreno actual	32
Gráfico 13. Fotografía panorámica del terreno actual.....	33
Gráfico 14. Ubicación del predio.....	34
Gráfico 15. Instituciones de salud cercanas	35
Gráfico 16. Planimetría	37
Gráfico 17. Asoleamiento - Representación	40
Gráfico 18. Líneas de Movilidad	42
Gráfico 19. Uso del suelo.....	44
Gráfico 20. Diagrama de flujo	46

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Ocupación de los encuestados.....	24
Tabla 2. ¿Qué tipo de información considera más relevante obtener antes de diseñar un proyecto en un nuevo terreno?	25
Tabla 3. ¿Considera necesario hacer un reconocimiento físico del sitio antes de iniciar el diseño?.....	26
Tabla 4. ¿Qué importancia le da al análisis del entorno urbano del terreno?	27
Tabla 5. ¿Qué información legal considera esencial para avanzar con un proyecto?	28
Tabla 6. ¿Cree usted que la información del municipio de Ambato o del catastro es 100% verás?.....	29
Tabla 7. Tabla de fases del estudio técnico del predio	45

INTRODUCCIÓN

La urbanización de las ciudades ecuatorianas intermedias ha creado un conjunto de desafíos en términos de uso del suelo y administración en los últimos años. Estos procesos de crecimiento del área urbana, junto con la transformación de sistemas productivos e infraestructuras, han llevado a la creación de ciertos vacíos urbanos donde unidades en desuso aptas para uso industrial han sido abandonadas sin ningún plan de valoración o reintegración en el tejido urbano.

Esta situación, típica en ciudades como Ambato, ha sido descrita como un problema crónico, contra el cual instrumentos de planificación urbana como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) buscan enfrentar, basados en criterios de sostenibilidad, densificación y reconversión del espacio urbano.

El catastro, como instrumento técnico y administrativo, constituye una pieza clave para la disposición de estos procesos. Al identificar, registrar, clasificar y evaluar propiedades urbanas y rurales, proporciona el establecimiento de una base de datos de propiedades como un sistema de información esencial, del cual la toma de decisiones para el uso del suelo depende en gran medida. En el caso de Ecuador, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha establecido la Norma Técnica Nacional de Catastro (NTNC) como marco de referencia para homogenizar los criterios en todo el país. Esta norma proporciona un conjunto de características físicas, legales y funcionales que definen técnicamente el entorno único de una propiedad y delimitan los usos potenciales de esa propiedad.

Sin embargo, a pesar de esta regulación, hay una gran parte del suelo de la ciudad que no ha sido suficientemente clasificada o que no dispone de estudios técnicos actualizados.

En Ambato, este problema se puede apreciar en la ex-Algodonera.

Se encuentra situada en la parte norte de la ciudad, en el siglo XX sirvió como una fábrica textil directamente vinculada a la industria local. El cambio en el modelo económico y la competitividad internacional destruyeron las operaciones a finales de la década de 1990. La propiedad ha permanecido abandonada desde entonces en un estado de abandono y falta de mantenimiento, y fuera de cualquier plan de inversión o rehabilitación urbana. El estado actual del stock edilicio existente está ya muy dañado y el estado actual del sitio implica imprecisión en los actores públicos o privados interesados, adyacentes o potenciales, para su reutilización.

A pesar de su ubicación estratégica cerca de carreteras principales, sectores poblados y servicios básicos, y cerca de escuelas, la propiedad persiste en los márgenes del orden urbano. El Plan de Uso y Gestión del Suelo Actual (PUGS 2033) de Ambato enfatiza la necesidad de reutilizar terrenos infrautilizados en el interior del área urbana consolidada con el fin de evitar el crecimiento de la ciudad hacia ubicaciones periurbanas. No obstante, la antigua Algodonera no había sido específicamente estudiada para permitir su reintegración a tales estrategias.

La ausencia de una categoría catastral restringe su incorporación en los instrumentos técnicos municipales, tales como las valorizaciones, normativas de zonificación y estimaciones de inversión pública o privada. En este sentido, este trabajo busca contribuir con una solución tecnológica a un problema específico y actual. Se pretende estudiar el terreno de la ex-Algodonera en Ambato bajo los requerimientos de la NTNC y las normas cantonales del GAD Municipal, con el objetivo de trabajar su calificación catastral y suministrar información valiosa de interés para su futura incorporación al Ordenamiento Urbano.

La tipificación catastral no se restringe a una mera asignación de valor sancionador, sino que implica identificar la condición física, jurídica, urbana y funcional de la propiedad y, tras ello, establecer su aptitud y capacidad de acuerdo con las normativas contemporáneas. Lamentablemente, esto resulta aún más pertinente al considerar el problema siempre presente de edificios abandonados que han estado desocupados durante años y que, al ser reclamados, podrían inyectar vida nuevamente en áreas enteras de la ciudad.

La metodología que será adoptada será descriptiva, con el objetivo de observar y describir la dinámica actual del suelo. Se realizará una revisión completa de la legalidad nacional y municipal, en especial, del NTNC, PDOT 2050 y el PUGS 2033 y planes catastrales, imágenes satelitales y registros oficiales. Además, se llevarán a cabo encuestas entre los interesados asociados a la propiedad, como habitantes locales, técnicos municipales y propietarios de propiedades vecinas. Estos datos se utilizarán para "operar" un diagnóstico tanto del fenómeno objetivo como de la percepción social, un hito en el desarrollo de una clasificación contextualizadora.

La sistematización de la información se estructurará en matrices comparativas para relacionar las tendencias obtenidas con la instalación en consideración con los parámetros establecidos por las normativas actualizadas. Existen varias razones por las cuales este estudio es crucial. En parte, porque aborda una situación muy específica que ha languidecido durante años, a pesar de su importancia estratégica y simbólica para la ciudad. En segundo lugar, porque fomenta un manejo técnico práctico y factible que puede inspirarse en otros terrenos con características análogas. En tercer lugar, porque encaja dentro de programas de políticas urbanas locales más amplias que promueven un modelo de ciudad más compacta, inclusiva y sostenible.

Por ejemplo, el PUGS enfatiza la importancia de minimizar los efectos del crecimiento urbano descontrolado y el uso de terrenos vacantes o infrautilizados dentro del área construida. Al sugerir una clasificación catastral sólidamente fundamentada y técnicamente apoyada, este documento es en sí mismo un paso hacia una ciudad más planificada.

Por tanto, la exploración del antiguo terreno de Algodonera no es solo un ejercicio académico, donde se puede teorizar y conceptualizar, sino que también puede ser un aporte de conocimiento para la acción social, la inversión privada y la participación ciudadana. Conociendo cómo está actualmente, su valor y calificación normativa, esta propiedad deja de ser un área gris en los mapas urbanos y se convierte en un espacio proyectado que se incorpora y transforma para bien en el paisaje de la ciudad y la vida de los ciudadanos de Ambato.

CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA

1.1. Marco normativo aplicable al estudio catastral del terreno de la ex Algodonera en Ambato

La urbanización de las ciudades ecuatorianas intermedias ha creado un conjunto de desafíos en términos de uso del suelo y administración en los últimos años. Estos procesos de crecimiento del área urbana, junto con la transformación de sistemas productivos e infraestructuras, han llevado a la creación de ciertos vacíos urbanos donde unidades en desuso aptas para uso industrial han sido abandonadas sin ningún plan de valoración o reintegración en el tejido urbano.

Esta situación, típica en ciudades como Ambato, ha sido descrita como un problema crónico, contra el cual instrumentos de planificación urbana como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) buscan enfrentar, basados en criterios de sostenibilidad, densificación y reconversión del espacio urbano (Andocilla, 2021).

El catastro, como instrumento técnico y administrativo, constituye una pieza clave para la disposición de estos procesos. Al identificar, registrar, clasificar y evaluar propiedades urbanas y rurales, proporciona el establecimiento de una base de datos de propiedades como un sistema de información esencial, del cual la toma de decisiones para el uso del suelo depende en gran medida. En el caso de Ecuador, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha establecido la Norma Técnica Nacional de Catastro (NTNC) como marco de referencia para homogenizar los criterios en todo el país. Esta norma proporciona un conjunto de características físicas, legales y funcionales que definen técnicamente el entorno único de una propiedad y delimitan los usos potenciales de esa propiedad (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2023).

Sin embargo, a pesar de esta regulación, hay una gran parte del suelo de la ciudad que no ha sido suficientemente clasificada o que no dispone de estudios técnicos actualizados.

En Ambato, este problema se puede apreciar en la ex-Algodonera.

Se encuentra situada en la parte norte de la ciudad, en el siglo XX sirvió como una fábrica textil directamente vinculada a la industria local. El cambio en el modelo económico y la competitividad internacional destruyeron las operaciones a finales de la década de 1990. La propiedad ha permanecido abandonada desde entonces en un estado de abandono y falta de mantenimiento, y fuera de cualquier plan de inversión o rehabilitación urbana. El estado actual del stock edilicio existente está ya muy dañado y el estado actual del sitio implica imprecisión en los actores públicos o privados interesados, adyacentes o potenciales, para su reutilización.

A pesar de su ubicación estratégica cerca de carreteras principales, sectores poblados y servicios básicos, y cerca de escuelas, la propiedad persiste en los márgenes del orden urbano. El Plan de Uso y Gestión del Suelo Actual (PUGS 2033) de Ambato enfatiza la necesidad de reutilizar terrenos infrautilizados en el interior del área urbana consolidada con el fin de evitar el crecimiento de la ciudad hacia ubicaciones periurbanas. No obstante, la antigua Algodonera no había sido específicamente estudiada para permitir su reintegración a tales estrategias.

La ausencia de una categoría catastral restringe su incorporación en los instrumentos técnicos municipales, tales como las valorizaciones, normativas de zonificación y estimaciones de inversión pública o privada. En este sentido, este trabajo busca contribuir con una solución tecnológica a un problema específico y actual. Se pretende estudiar el terreno de la ex-Algodonera en Ambato bajo los requerimientos de la NTNC y las normas cantonales del GAD Municipal, con el objetivo de trabajar su calificación catastral y suministrar información valiosa de interés para su futura incorporación al Ordenamiento Urbano.

La tipificación catastral no se restringe a una mera asignación de valor sancionador, sino que implica identificar la condición física, jurídica, urbana y funcional de la propiedad y, tras ello, establecer su aptitud y capacidad de acuerdo con las normativas contemporáneas. Lamentablemente, esto resulta aún más pertinente al considerar el problema siempre presente de edificios abandonados que han estado

desocupados durante años y que, al ser reclamados, podrían inyectar vida nuevamente en áreas enteras de la ciudad.

La metodología que será adoptada será descriptiva, con el objetivo de observar y describir la dinámica actual del suelo. Se realizará una revisión completa de la legalidad nacional y municipal, en especial, del NTNC, PDOT 2050 y el PUGS 2033 y planes catastrales, imágenes satelitales y registros oficiales. Además, se llevarán a cabo encuestas entre los interesados asociados a la propiedad, como habitantes locales, técnicos municipales y propietarios de propiedades vecinas. Estos datos se utilizarán para "operar" un diagnóstico tanto del fenómeno objetivo como de la percepción social, un hito en el desarrollo de una clasificación contextualizadora, (Erba, 2017).

La sistematización de la información se estructurará en matrices comparativas para relacionar las tendencias obtenidas con la instalación en consideración con los parámetros establecidos por las normativas actualizadas. Existen varias razones por las cuales este estudio es crucial. En parte, porque aborda una situación muy específica que ha languidecido durante años, a pesar de su importancia estratégica y simbólica para la ciudad. En segundo lugar, porque fomenta un manejo técnico práctico y factible que puede inspirarse en otros terrenos con características análogas. En tercer lugar, porque encaja dentro de programas de políticas urbanas locales más amplias que promueven un modelo de ciudad más compacta, inclusiva y sostenible.

Inadecuada articulación de los niveles normativos. Una articulación deficiente entre las normativas en todos los niveles implicados también se refleja en una falta de estrategias para la interoperabilidad entre los sistemas del II SIC y los sistemas de planificación urbana. Con frecuencia, los datos catastrales y la planificación del uso del suelo se elaboran de forma independiente, sin cruzarse entre sí ni revisarse, y así se pierde parte del potencial integrador que debería encarnar la gestión del suelo urbano. Para áreas como la antigua fábrica de algodón, esta falta de coordinación no permite llevar a cabo una verdadera estrategia multiusos, no existe una base de datos única y confiable que coordine a los actores públicos, oriente las

inversiones privadas y active procesos de regeneración urbana. Fomentar esta convergencia exige, junto con cambios metodológicos, tanto un interés por reformar algunos arreglos corporativos en el tratamiento del conocimiento territorial en las dinámicas locales.

Por ejemplo, el PUGS enfatiza la importancia de minimizar los efectos del crecimiento urbano descontrolado y el uso de terrenos vacantes o infrautilizados dentro del área construida. Al sugerir una clasificación catastral sólidamente fundamentada y técnicamente apoyada, este documento es en sí mismo un paso hacia una ciudad más planificada.

Por tanto, la exploración del antiguo terreno de Algodonera no es solo un ejercicio académico, donde se puede teorizar y conceptualizar, sino que también puede ser un aporte de conocimiento para la acción social, la inversión privada y la participación ciudadana. Conociendo cómo está actualmente, su valor y calificación normativa, esta propiedad deja de ser un área gris en los mapas urbanos y se convierte en un espacio proyectado que se incorpora y transforma para bien en el paisaje de la ciudad y la vida de los ciudadanos de Ambato.

1.2. Importancia del estudio de un terreno previo a la implementación constructiva

Las condiciones locales en cada área urbana y rural requieren una comprensión específica del terreno sobre el cual construir. Dicho conocimiento no debe limitarse solo a aspectos geotécnicos y estructurales, sino que debe ser una consideración integral, incluyendo aspectos físicos, legales, regulatorios, funcionales, sociales y ambientales.

Para condiciones extremas como el abandono, uso previo restringido del terreno como industrial, problemas de informalidad o deterioro, es más evidente la importancia del estudio primario de inversión del suelo, pues es la fuente de cualquier decisión técnica-administrativa posterior. Ignorar esta fase generalmente

resulta en errores de planificación, sobrecostos durante el proceso de construcción, disputas legales, desafíos con la legislación vigente e incluso proyectos frustrados.

El estudio del suelo antes de llevar a cabo cualquier construcción tiene varios propósitos que garantizan la viabilidad técnica y legal de un proyecto de construcción. Por un lado, permite definir las condiciones físicas de la propiedad, en términos de topografía, accesibilidad, suministro mínimo de servicios, las condiciones del entorno circundante (restricciones ambientales) y factores que influyen directamente en el potencial constructivo del terreno. Por ejemplo, un lote puede estar oficialmente listado como urbano y edificable, y, sin embargo, si tiene problemas de acceso vehicular, pendientes pronunciadas y falta de agua potable, la cantidad de construcción que puede realizarse allí se verá considerablemente reducida. Tal valoración necesita establecerse al inicio del proceso de diseño para no basar el diseño estructural arquitectónico en información engañosa o incompleta («Sustentabilidad Urbana En La Ciudad Intermedia Latinoamericana. El Caso de Loja-Ecuador», 2025).

En una segunda etapa, el estudio del terreno se lleva a cabo para que su estado legal y catastral pueda ser verificado, indispensable para cualquier negociación que se medie con empresas públicas o privadas. Un sitio puede encontrarse en una situación legalmente disputada (en procedimientos legales, gravámenes no registrados, límites no actualizados) y, por lo tanto, no disponible para obtener permisos de construcción y licencias de operación, y para obtener financiamiento bancario. También proporciona información sobre los usos asignados del suelo, el tipo de zonificación, el área inscrita y si el terreno está conforme con el Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial local (PUGS). Aquí, el catastro se convierte en algo más que un simple registro de propiedad, transformándose en una herramienta esencial para establecer la legalidad y viabilidad del trabajo.

La evaluación del entorno cercano es particularmente aplicable en la situación actual. El contexto urbano y de zonificación en las cercanías del sitio también son factores muy importantes que pueden influir en gran medida en el éxito o fracaso del proyecto. Las consideraciones técnicas deben ser los criterios utilizados para

determinar puntos como la accesibilidad al transporte público, cercanía a otros servicios sociales (escuela, centro de salud, mercados), la existencia de actividades económicas complementarias y la seguridad sectorial. Este diagnóstico ayuda al diseñador o constructor no solo a anticipar la cantidad requerida de inversión, sino también a evaluar el impacto social y económico de la intervención. En áreas consolidadas, tales variables pueden revelar la necesidad de implementación de tácticas de integración urbana, y en terrenos deprimidos o abandonados, podrían mostrar cuáles son las oportunidades de revuelta urbana o regeneración, como fue el caso de las tierras industriales antiguas en la antigua fábrica de algodón de Ambato.

El campo del suelo también contiene un elemento importante desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental. Obras constructivas que no toman en cuenta la naturaleza ambiental de su ubicación pueden causar un daño ecológico significativo, alteraciones de las condiciones del ciclo del agua, destrucción de suelos fértiles o colonización de lugares sensibles a peligros naturales, como barrancos o llanuras de inundación. Muchas veces, ocurren cuando no se han llevado a cabo investigaciones iniciales para alertar al operador sobre la presencia de suelos contaminados, cargas ambientales de la industria o el legado de contaminación de usos históricos de un sitio. En el caso de la antigua fábrica de algodón, se debe tener en cuenta que durante muchos años fue utilizada por la industria textil, la cual pudo haber dejado contaminación residual en el subsuelo, debido al uso de productos químicos, entre otros productos utilizados para los fines de la industria. Sin un estudio de este tipo, podrían haber descubierto solo estos riesgos, los cuales podrían impactar no solo a los futuros ocupantes del edificio, sino a todo el vecindario, después de que salieran a la luz ciencia defectuosa y malas noticias.

En términos económicos, el valor de investigar el terreno antes de erigir un edificio radica en que permite al propietario anticipar el costo de la realidad, minimizando las sorpresas y ayudando a presupuestar el desarrollo futuro del proyecto. Un informe catastral preciso y una evaluación técnica del suelo proporcionan una definición clara del valor y uso comercial de las parcelas, impuestos urbanos, costos

de servicios, valor de los servicios y el presupuesto a asignar para que el terreno sea preparado para ser construido. Este es conocimiento básico para cualquier promotor privado y para instituciones públicas también, condiciona directamente la viabilidad, rentabilidad y sostenibilidad del proyecto. En Ambato, la expansión urbana rápida y desordenada ha dejado muchas áreas sin datos actuales, un factor que ha creado una falta de claridad para inversores, desarrolladores y funcionarios, dijo Alcayagua.

En Ecuador, el análisis de suelos se basa en varios instrumentos establecidos en el marco legal. La NTNC define la clasificación de la propiedad basada en sus características físicas, funcionales y legales, y requiere que la propiedad sea reclasificada al menos cada dos años. Como hemos examinado en la sección anterior, este tipo de obligación regulatoria es apenas factible en la práctica, especialmente bajo condiciones de marginalidad, abandono o bajo valor aparente. La ausencia de actualizaciones crea un ciclo vicioso en el que, debido a la falta de datos catastrales precisos, el suelo no se incorpora en proyectos de inversión; y, al no ser intervenido, su condición continúa deteriorándose. Esto ha sucedido con sitios como la fábrica de algodón, donde el valor y la capacidad de uso no pueden ser adecuadamente evaluados sin un ejercicio técnico previo.

Otro hallazgo importante de la revisión inicial del sitio es el potencial para mitigar conflictos sociales resultantes de la construcción de nuevos edificios. Cuando circulan falsedades, actúan como provocaciones que a menudo se contradicen con las especificidades de los espacios: implementaciones tontas que crean tensiones con la comunidad local, ya sea por ignorancia de la historia del uso del espacio, o la revelación contra una dinámica social previa, hasta la imposición de usos incompatibles con la identidad del vecindario. De esta manera, el análisis predictivo del sitio permite no solo anticipar limitaciones físicas o normativas, sino también establecer estrategias para la integración urbana del sistema y la participación ciudadana que faciliten la aceptación del proyecto. Esta visión no suele abordarse en estudios puramente técnicos, pero es fundamental para garantizar la sostenibilidad a largo plazo de cualquier gran operación urbana.

En términos de planificación urbana, la lectura estratégica del terreno es importante para detener la expansión descontrolada de la ciudad, reducir al mínimo el costo de los equipos y presentar modelos de ciudades compactas y sostenibles. Las parcelas vacías, desocupadas o subutilizadas que yacen inactivas en el área urbana compacta son oportunidades que podrían aprovecharse para compactar, regenerar y rehabilitar áreas deterioradas, sin tener que proliferar huellas urbanas en áreas periurbanas, que suponen más costos ambientales y sociales. Pero podemos hacer realidad esa visión solo cuando se dispone de información específica sobre los sitios potenciales: cómo se ven ahora, qué limitaciones enfrentan y cuán adecuados pueden ser para fines futuros.

Por lo tanto, la investigación del suelo es una disciplina necesaria para operacionalizar las políticas públicas de uso del suelo, vivienda y desarrollo económico. En resumen, el análisis del suelo antes de la aplicación de la construcción no es una fase complementaria o secundaria, sino una necesidad fundamental que permitirá que cualquier intervención urbana sea respaldada por el correspondiente conocimiento técnico, legal y ambiental del lugar.

En proyectos como el propuesto por este interés para determinar la clasificación catastral de un sitio abandonado de uso industrial con un valor estratégico destacado para la ciudad de Ambato, esta etapa es aún más importante. El sitio y sólo un examen exhaustivo del mismo puede permitirnos ofrecer soluciones creíbles, legales y sostenibles para reintegrar el sitio en la ciudad y ponerlo al servicio de la ciudad y sus ciudadanos.

Así, el estudio del suelo proporciona información más actualizada sobre lo que hay allí, sino también una forma de imaginar y planificar lo que podría ser.

1.3. Investigación de campo para el análisis catastral del terreno: métodos, fuentes y levantamiento *in situ*

El trabajo de campo es una parte esencial de cada uno de los procesos de un análisis catastral, y particularmente cuando se inicia con datos abandonados o

inexistentes en los registros oficiales. En tales situaciones, como en el caso de la antigua Algodonera en Ambato, las fuentes documentales son frecuentemente escasas, incompletas o contradictorias, de tal manera que se requiere una encuesta directa del terreno, observaciones del contexto inmediato y recolección de datos cualitativos y cuantitativos desarrollados *in situ*.

La literatura clásica sobre el tema no es suficiente para llevar a cabo esta investigación usando bases de datos preexistentes, el enfoque debe ser empírico e incluir trabajo de campo, mapeo técnico, entrevistas a testigos y definición de la percepción del asunto por las comunidades. Esta manera de proceder pretende alcanzar un diagnóstico que sea completo y considerado, que se integre con las normas técnicas vigentes y facilite una evaluación catastral que describa la verdadera naturaleza del suelo.

La investigación de campo sobre terrenos urbanos abarca una primera fase preparatoria de delimitación fina del área de estudio. Esto comprende: obtención y revisión de planos catastrales oficiales, imágenes satelitales actualizadas y registros del GAD Municipal (en forma física y digital). A partir de esta cuadrícula preliminar, se definen los elementos que vamos a tener que observar directamente en el terreno: accesibilidad por tráfico vehicular y peatonal, los límites visibles (cercas, zanjas), la presencia o ausencia de cerramientos, las edificaciones existentes, la vegetación predominante, las condiciones del suelo periférico (capa superficial), los servicios básicos visibles (fuente de agua, postes, redes), el equipamiento mencionado (carreteras, aceras, farolas, redes), los diferentes usos adyacentes (Tapia Santacruz, 2018).

En cuanto a la (ahora pasada) Algodonera, cuya superficie es muy amplia y cuyas partes se encuentran en diferentes estados de degradación, esta delimitación técnica es crucial para evitar generalizaciones y tener datos recolectados representativos.

Después de la demarcación física de la parcela, la recolección de datos se realiza de modo que se utilice la técnica de observación estructurada. Este método emplea

un enfoque sistemático junto con el uso de tablas de observación preformuladas en el registro de las condiciones visibles del terreno. Estos formularios deben contener variables como: situación del terreno (plano, irregular, pendiente), materiales superficiales prevalecientes (suelo, cemento, vegetación, basura), colapso o nivel de conservación de las estructuras, grado de cierre (muros, cercas, mallas, portones), estado aparente de conservación, existencia de basura, evidencia de ocupación informal y riesgos asociados (como agujeros, ruinas inestables, desechos industriales).

Se presenta un catálogo fotográfico de este tipo de registro fotográfico detallado y georreferenciado para comparar los observables. Esta serie fotográfica tiene dos objetivos: por un lado, funcionar como prueba técnica para el informe realizado y, por otro, permitir una comparación en el tiempo en caso de que se realicen nuevas intervenciones y/o verificaciones.

Además de lo observado directamente, hay un proceso de mapeo de situación. Esta "cartografía" consiste en dibujos técnicos que fijan simbólicamente la configuración del terreno y los elementos internos y externos del paisaje. Contrariamente a los mapas oficiales, los bocetos de campo ayudan a incluir en el terreno elementos específicos que no se muestran sistemáticamente en los planos catastrales, pero que son importantes para "espacializar" el paisaje, como caminos interiores, vertederos de basura, ruinas de instalaciones, entradas alternativas y especialmente puntos de mayor erosión.

En algunos casos, este trabajo puede integrarse con la aplicación de georreferenciación mediante GPS de campo o aplicaciones móviles de levantamiento topográfico, lo que permite la ubicación precisa de puntos de interés. Estos mapas deben contextualizarse e interpretarse con respecto a los datos de observación para obtener un resultado de mapeo 3D con referencia a la parcela.

Los actores sociales relacionados con la parcela o su entorno también representan una fuente clave de información durante la recolección de datos. Para el caso de la antigua Algodonera, estos podrían ser vecinos sectoriales, propietarios vecinos,

vecinos comerciales, instituciones y funcionarios públicos, líderes y ex trabajadores que podrían informar sobre el uso anterior del terreno, intervenciones previas, conflictos o conflictos de naturaleza legal o social, percepción ciudadana sobre el uso potencial. El método utilizado en estos casos son las encuestas semiestructuradas, que permiten obtener datos cuantitativos (por ejemplo, la frecuencia de presencia de personas en la parcela, el tipo de actividades observadas) y cualitativos (valoración, opinión, expectativa).

Estos deben implementarse adhiriéndose a protocolos éticos y de privacidad y, posteriormente, analizarse mediante codificación temática para identificar puntos comunes con divergencias.

Una vez finalizado el trabajo de campo, toda la información debe sistematizarse en matrices de comparación que crucen la información recolectada con los parámetros de la NTNC y con los mostrados en los instrumentos normativos del GAD de Ambato. Esta matriz permitirá delinear algunas consistencias, inconsistencias y vacíos entre lo observado y el contenido del registro público. Si el registro mapea terrenos que tienen acceso a servicios básicos, cuando la observación directa en el terreno no muestra líneas de servicio visibles, se deberá documentar y justificar la diferencia. Asimismo, si el uso del terreno es de naturaleza industrial y la realidad del momento es que el terreno está fuera de la economía y en situación de abandono, el registro catastral debe corregirse o desencadenar su revisión anticipada. Esta comparación sirve de base para una propuesta técnica de reclasificación o actualización de datos a ser incluida en el informe final del estudio.

El trabajo de campo también permite descubrir lo inesperado en las regulaciones que son necesarias para entender el tema contextual de la parcela. Por ejemplo, la cercanía a escuelas y espacios educativos puede ser un valor estratégico para las propuestas de reconversión urbana orientadas a equipamientos colectivos; el hecho de ocupaciones informales puede ser un obstáculo legal y social para una futura inserción en el vecindario; la condición ruinosas implica riesgos peligrosos que requieren tratamiento técnico. Sin tal trabajo de campo nadie tendría idea acerca

de cualquiera de estas cosas mencionadas, reafirmando aún más la necesidad crítica de este componente en cualquier estudio catastral responsable.

Finalmente, vale la pena notar que la investigación de campo, mientras se enfoca en lo factual, no se opone al marco regulatorio, sino que lo complementa. Su utilidad se basa en su capacidad de transponer lo regulado y la realidad específica del territorio, proporcionar datos medibles y construir evidencia que justifique propuestas de intervención o clasificación. En un contexto como el de Ambato, donde la mayoría de las parcelas no tienen información oportuna y existe una distancia considerable entre lo planificado y lo ejecutado, la encuesta de campo permite llenar vacíos técnicos, mitiga la incertidumbre institucional, amplía la base de datos para la gestión de tierras y, así, da más realismo a la información.

En territorios como el de la antigua Algodonera, este ejercicio no solo es pertinente, sino necesario para poder avanzar hacia una reactivación urbana técnicamente sólida y socialmente relevante.

Debe destacarse que la investigación de campo también cumple un propósito pedagógico y de profesionalización para quienes la practican, particularmente en contextos académicos, como en el analizado aquí. El contacto con el sitio es la heurística en y a través de la cual los actores dentro del proceso (investigadores, estudiantes, técnicos) aprenden nociones prácticas para leer críticamente una ciudad, fortalecer su juicio técnico y apropiarse de herramientas metodológicas más allá de la crítica teórica. En lugares como la antigua fábrica de algodón, la suma de problemas (abandono, decadencia, presentando al mismo tiempo un potencial urbano) aborda el conocimiento directo del sitio como un factor imposible de reemplazar, contribuyendo a la mejora de la calidad del estudio y al desarrollo de habilidades profesionales de las personas que trabajarán en él.

CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO

2.1. Enfoque de la investigación

La presente investigación se enmarca dentro del enfoque cualitativo, el cual se caracteriza por su capacidad para explorar fenómenos sociales, urbanos y normativos desde una perspectiva interpretativa y contextual. Este enfoque se considera el más adecuado para analizar las características del terreno de la ex-Algodonera de Ambato, no se trata únicamente de medir datos físicos, sino de comprender el estado actual del predio en función de su historia, su situación jurídica, su entorno urbano y su potencial de integración en los planes de desarrollo territorial.

A diferencia del enfoque cuantitativo, que se basa en la recolección de datos numéricos y en el análisis estadístico de variables, el enfoque cualitativo permite abordar la realidad desde una visión holística, reconociendo que cada espacio urbano responde a múltiples dimensiones (físicas, sociales, legales, funcionales y simbólicas). En este sentido, el estudio del terreno se sustenta en la observación directa, el análisis documental y la interpretación de normativas como la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC) y los instrumentos de planificación vigentes en el cantón Ambato, como el PUGS 2033 y el PDOT 2050.

El enfoque cualitativo también favorece la incorporación de la percepción de los actores locales —como habitantes, técnicos del GAD Municipal y propietarios de predios colindantes—, lo cual permite construir un diagnóstico integral, combinando información objetiva (catastro, normativa, estado físico del terreno) con componentes subjetivos que influyen en el proceso de valoración y clasificación catastral.

De esta forma, el enfoque elegido busca no solo describir el estado actual del predio, sino también identificar los factores que han incidido en su abandono y los elementos normativos que condicionan su posible aprovechamiento futuro. Este enfoque es esencial para formular una propuesta fundamentada de clasificación

catastral, que responda tanto a la realidad del sitio como a los lineamientos técnicos establecidos a nivel nacional y local.

2.2. Diseño de la investigación

El diseño metodológico adoptado para este trabajo corresponde al diseño no experimental de tipo transversal, lo que significa que la investigación se basa en la observación directa de los fenómenos tal y como ocurren en su entorno natural, sin que exista manipulación de variables por parte del investigador. En este caso, se analiza la situación actual del terreno de la ex-Algodonera de Ambato en un momento determinado, considerando su estado físico, jurídico, urbano y normativo, sin intervenir en su transformación o alterar sus condiciones.


Este diseño permite abordar la realidad del predio desde una perspectiva objetiva, documentando las características existentes sin construir escenarios hipotéticos ni intervenir sobre el terreno. La información obtenida es recolectada en una sola fase del proceso, lo que facilita la caracterización completa del sitio según los parámetros técnicos establecidos por la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC) y las disposiciones del GAD Municipal de Ambato.

Además, el diseño no experimental resulta apropiado para estudios exploratorios y descriptivos como este, en los que se busca establecer un diagnóstico sobre el estado actual del predio y su posible clasificación catastral.

2.3. Ficha catastral

Gráfico 1. Ficha resumen - Predio

Zona	Sector	Manzana	Predio	Bloque	Piso	Dep.
01	02	180	001	000		
Tipo de Predio:		Predio Urbano de Ciudad			Parroquia:	
División Política:		180150			SAN FRANCISCO	
Clave Catastral:		0102180001000			Área (m2) SIG:	
CIU:		227932			6541.57	
Apellidos:		TOUMA SEGARRA			Área (Ha) SIG:	
Nombres:		PIEDAD BETSALIA			0.654157	
Cédula/RUC:		1800186700/1800186700			% Alicuota:	
Dirección Predio:		CALLE LIZARDO RUIZ y CALLE CONSTANTINO FERNÁNDEZ Lote 1			EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN	



Fuente: proporcionada por departamento de catastros del GAD Municipal de Ambato

El departamento de catastros del GAD Municipal de Ambato proporcionó una ficha resumen catastral del terreno ubicado en la intersección de las calles Lizardo Ruiz y Constantino Fernández, identificado con la clave catastral 0102180001000. Este predio urbano, situado en la zona 01, sector 02, manzana 180, predio 001, forma parte de la parroquia urbana San Francisco y posee una superficie total registrada de 6541.57 m², equivalente a 0.654157 hectáreas. El terreno figura actualmente como en proceso de expropiación, situación que confirma su importancia dentro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de la ciudad. El propietario registrado es Piedad Betsaila Touma Segarra, y la ficha detalla información clave como el CIU (227932) y la cédula de la propietaria.

A nivel físico, la ficha incluye una imagen referencial del estado actual del inmueble, en el que se evidencia el deterioro de las edificaciones existentes, lo cual respalda las observaciones de campo y el diagnóstico preliminar sobre el abandono y la obsolescencia constructiva del predio. La existencia de infraestructura visible pero claramente deteriorada refuerza la necesidad de una clasificación técnica catastral actualizada. Esta información oficial constituye un insumo primario y validado para sustentar el análisis técnico, jurídico y funcional del predio, conforme a los parámetros definidos por la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC) y la

normativa vigente del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2033). Además, la condición legal en proceso de expropiación podría incidir directamente en su valor catastral, uso futuro y potencial de reintegración urbana.

Gráfico 2. Ficha Resumen – Información del Propietario

The screenshot displays a web-based form titled 'Ficha Resumen' with a green header. The form is organized into several sections:

- Clave Catastral:** Includes fields for Zu/Sec (0102), Mz (180), Lote (001), Bloque (000), and Piso (000).
- Información del Propietario:** A table listing owner details:

CIU	Contribuyente	Ruc	Cédula	% Prop	Prop. Franc.	Opción
227932	REYDAD BETSALLA TOUMA SEGARRA	1800186700	1800186700	100	IS	Ver info.
- Información Complementaria del Predio:** Includes checkboxes for 'Solar No Edificado', 'Sin Cerramiento', and 'PH'. It also features input fields for 'Prestamo H:' (0) and 'F. Hipotecario:'.
- Croquis del Predio:** Shows 'Frente 1: 106.8' and 'Frente 2: 52.91' with corresponding street names: 'CALLE LIZARDO RUIZ' and 'CALLE CONSTANTINO FERNANDEZ'.
- Avalúo Catastral:** A table showing values:

Terreno	Construcción	Total
6541.57	264.60	1.361.050.93
- Títulos:** Shows 'N° 4882' and 'Resolución: PREDIOS CAMBIADO DE...'. The 'Identificación' field is set to 'Lote 1'.
- Dirección:** 'CALLE LIZARDO RUIZ Y CALLE CONSTANTINO FERNANDEZ LOTE 1'.
- Tenencia Legal del Predio:** Includes a section for 'Tipos de Adquisición' with radio buttons for 'Compra', 'Donación', 'Partición', 'Posesión', 'Adjudicación', 'Prescripción', and 'Testamento'. The selected option is 'ADJUDICACIONES DE BIENES INMUEBLES PROP. ANTERIOR: INDUSTRIA IMPORTADORA MUTIS S.A.'.

Fuente: proporcionada por departamento de catastros del GAD Municipal de Ambato

En la ficha ampliada se detalla información adicional clave del predio. Se confirma que el terreno tiene una superficie total de 6541.57 m², con una pequeña área de construcción registrada de 264.60 m², aunque actualmente esta ya ha sido demolida. El avalúo catastral actualizado alcanza un valor total de 1'361.093,50 USD, distribuido entre 1'325.236,29 USD para el terreno y 35.814,64 USD para la construcción (aún no depurado pese a su estado inexistente). El predio presenta dos frentes viales importantes: uno de 106.8 metros sobre la calle Lizardo Ruiz y otro de 52.91 metros sobre la calle Constantino Fernández, lo que le otorga una posición estratégica desde el punto de vista urbano y normativo. El tipo de propiedad es natural, y figura bajo el régimen de adjudicación, habiendo sido transferido de una empresa industrial anterior (*Importadora Mutis S.A.*). Esta condición de traspaso histórico y cambio de uso subraya la necesidad de actualizar su condición jurídica y funcional dentro del catastro municipal, pues su origen industrial y estado actual como terreno vacío exigen una reclasificación coherente con la normativa vigente.

Gráfico 3. Ficha Resumen – Información de Áreas de Terreno y Estados

The screenshot displays a web-based cadastral system interface. The main panel, titled 'Información de Áreas de Terreno y Estados', shows the following data:

- Área Terreno (m2):** 6,541.57
- Avaluo Terreno (\$):** 1,325,236.29
- Uso del Predio:** AGRÍCOLA
- Ocupación del Predio:** Posesionario (selected)
- Edificación:** Con Edificación (selected)
- Servicios en la Vía:** Bordillos, Acera, Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Red Telefónica (all checked)
- Clase Vía:** CALLE
- Capa Rodadura:** PAVIMENTO ASFALTICO
- Localización:** ESQUINERO

Summary statistics on the left side of the main panel:

	Terreno	Construcción
Area m2:	6541.57	264.60
Avaluo Catastral \$		
Terreno:	1,325,236.29	
Construcción:		35,814.64
Total:	1,361,050.93	

Additional details in the sidebar include: Clave Catastral (0102035001000), Estado Cabildo (BLOQUEADO GIS), Estado GIS (BLOQUEADO GIS), N° Títulos (4882), and Dirección (CALLE LIZARDO RUIZ Y CALLE CONSTANTINO FERNÁNDEZ LOTE).

Fuente: proporcionada por departamento de catastros del GAD Municipal de Ambato

El sistema catastral municipal presenta una discrepancia relevante en cuanto al uso asignado al terreno, continúa clasificándolo como “agrícola”, pese a que el predio se encuentra inmerso en un entorno urbano consolidado, con pavimentación asfáltica, redes de servicios básicos completas y accesos por vías estructuradas. Esta clasificación obsoleta sugiere que no se han realizado actualizaciones conforme a la evolución del sector ni a su nueva condición territorial. Esta falta de correspondencia entre el uso asignado y el entorno real del inmueble puede tener repercusiones directas en su avalúo catastral, su categoría funcional y su tratamiento dentro del marco normativo municipal. En este contexto, el estudio cobra relevancia, pues busca analizar estas inconsistencias a través de una verificación técnica sustentada en la normativa nacional vigente y las regulaciones territoriales locales.

Por otro lado, se observa que la modalidad bajo la cual se ocupa actualmente el predio está registrada como posesión, es decir, no es el propietario legal quien hace uso del terreno, sino un tercero cuya tenencia puede no estar formalmente documentada. Esta situación genera un posible conflicto legal en cuanto a la administración del bien, y puede dificultar trámites relacionados con expropiación, transferencia o intervenciones públicas. Además, cabe destacar que la última

modificación registrada en la base catastral data del año 2015, a pesar de que el predio ha sufrido transformaciones importantes desde entonces, como la demolición de las estructuras previamente existentes. Esta falta de actualización evidencia la necesidad de un estudio detallado que permita redefinir su condición física, jurídica y funcional bajo criterios técnicos actuales y contextualizados.

Gráfico 4. Ficha Resumen – Observaciones

Clave Catastral							Ficha Resumen																																										
Zn/Sec	Mz	Lote	Bloque	Piso	Dep.		Inf. Amp	Áreas de T	Constru	Ane	Observac	Emisión de	Proy. Anun	Rep. Ca	Docume	Fo																																	
0102	180	001	000																																														
Clave Anterior							Observación																																										
0102035001000							<table border="1"> <thead> <tr> <th>Motivo</th> <th>Usuario</th> <th>Fecha Creado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2024.</td> <td>JENNIFER.CASTRO</td> <td>16-08-2024 16:33</td> </tr> <tr> <td>NO MODIFICAR ESTE PREDIO - ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIAL ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW # 4332-19.</td> <td>CLNDHV07</td> <td>26-04-2019 09:25</td> </tr> <tr> <td>ESTADO DEL PREDIO CAMBIADO A: PREDIO NO EDITABLE (GIS) OBS.: ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIA ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW: 4332_19.</td> <td>EERC2015</td> <td>25-04-2019 10:15</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> <tr> <td>Actualización Masiva de Servicios Básicos</td> <td>RVPC2017</td> <td>05-12-2017 08:30</td> </tr> </tbody> </table>										Motivo	Usuario	Fecha Creado	ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2024.	JENNIFER.CASTRO	16-08-2024 16:33	NO MODIFICAR ESTE PREDIO - ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIAL ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW # 4332-19.	CLNDHV07	26-04-2019 09:25	ESTADO DEL PREDIO CAMBIADO A: PREDIO NO EDITABLE (GIS) OBS.: ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIA ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW: 4332_19.	EERC2015	25-04-2019 10:15	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30	Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30
Motivo	Usuario	Fecha Creado																																															
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2024.	JENNIFER.CASTRO	16-08-2024 16:33																																															
NO MODIFICAR ESTE PREDIO - ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIAL ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW # 4332-19.	CLNDHV07	26-04-2019 09:25																																															
ESTADO DEL PREDIO CAMBIADO A: PREDIO NO EDITABLE (GIS) OBS.: ACTUALIZACIÓN SIG. CATASTRAL DIGITALIZADO POR EDGAR RAMÍREZ ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 6683.46 M2, ÁREA MEDIDA: 6542.33 M2, ÁREA A OCUPAR 6542.33 M2, ÁREA SOBROANTE: 0.00 M2 PREDIO A SER EXPROPIADO POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "ADECENTAMIENTO PARA EL ÁREA COMERCIAL EN LA EX INDUSTRIA ALGODONERA" - MEDIANTE OFICIO SEA-PRO-19-261, PREVIA INSPECCIÓN REALIZADA POR EL ING. PAÚL RUBIO - EN ATENCIÓN A FLOW: 4332_19.	EERC2015	25-04-2019 10:15																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Actualización Masiva de Servicios Básicos	RVPC2017	05-12-2017 08:30																																															
Estado Cabildo																																																	
BLOQUEADO GIS																																																	
Estado GIS																																																	
BLOQUEADO GIS																																																	
Terreno		Construcción																																															
Area m2:		6541.57		264.60																																													
Avaluo Catastral \$																																																	
Terreno:		1,325,236.29																																															
Construcción:		35,814.64																																															
Total:		1,361,050.93																																															
N° Titulos																																																	
4882																																																	
Resolución																																																	
PREDIOS CAMBIADO DE																																																	
Identificación																																																	
Lote 1																																																	
Dirección																																																	
CALLE LIZARDO RUIZ Y CALLE CONSTANTINO FERNÁNDEZ LOTE																																																	

Fuente: proporcionada por departamento de catastros del GAD Municipal de Ambato

En el apartado de observaciones se registran intervenciones administrativas clave sobre el predio, incluyendo una actualización catastral en curso (2024) y antecedentes que detallan que el inmueble fue digitalizado y delimitado como “predio no editable” en sistema GIS, debido a su vinculación con el proyecto municipal de “adecentamiento para el área comercial en la ex industrial Algodonera”. Según los datos técnicos, el terreno no presenta área sobrante ni excedente y fue determinado como completamente destinado a expropiación, conforme al oficio SEA-PRO-19-261, respaldado por inspección técnica del GAD realizada en campo en años anteriores. Esta condición confirma que el terreno ya ha sido intervenido desde el punto de vista institucional, pero que su tratamiento catastral y legal sigue parcialmente desactualizado. Además, consta un historial de actualizaciones masivas relacionadas con servicios básicos desde 2017, lo cual

evidencia que el predio ha sido objeto de atención técnica sistemática, aunque sin consolidarse una reclasificación definitiva acorde a su realidad actual, lo que refuerza la pertinencia de un estudio técnico-académico como el presente.

2.4. Modalidad de investigación

La encuesta

Para la recolección de información, se diseñó una encuesta digital dirigida a profesionales de la construcción (ingenieros civiles, arquitectos y constructores) activos en el cantón Ambato. El cuestionario fue elaborado en línea mediante la plataforma del GAD Municipal de Ambato, disponible en el siguiente enlace oficial: <https://gadmaapps.ambato.gob.ec:9001/apex/f?p=102:69>

Con base en la información proporcionada por el GAD Municipal de Ambato, se identificó una población objetivo de 2265 profesionales activos en el área de la construcción. Esta cifra permitió calcular el tamaño de la muestra utilizando un nivel de confianza del 80 %, una proporción esperada del 75 % y un margen de error del 7 %. El resultado fue una muestra de 62 encuestados, quienes participaron voluntariamente respondiendo al cuestionario.

Población y muestra

Gráfico 5. Página Gadmatic

Registro Municipal	Fec. Reg. Municipal	Registro Profesional	Título Profesional	Ciu	Cédula	Nombres	Dirección	Teléfono	Celular
860	04/05/1988	G-1572	ARQ.	4146	1801608876	AGUIAS ACOSTA LUIS MEDARDO	VIRGINIA LLINOS FRENTE A U.E. HUACHI GRANDE	0980755943	0980755943
2743	13/10/2017	-	ING.	512388	1804693046	AGUIAYO ASTUDILLO CHRISTIAN DAVID	JULIO CASTILLO JACOME PASAJE SAN VALENTIN FRENTE PARQUE DEL RECUERDO	032498979	0969149156
583	06/11/1983	T-089	ARQ.	4265	1801097146	AGUIAR ACOSTA EDGAR MARCELO	AV. LOS GUANTAMBO 13-37 Y LAS CEREZAS	032420079	0997617140
1965	18/05/2005	T-231	ARQ.	4321	1801948397	AGUIAR URBINA GLORIA PAULINA DOLORES	AV. EL REY LOS ANDES	2845136	088323908
781	22/05/1987	17-3494	ING.	420812	1706523779	AGUILAR APOLO LIBIA PATRICIA	QUITO	-	-
2418	09/08/2013	-	ARQ.	443752	1804038691	AGUILAR LARA VERONICA YOLANDA	RIO DE JANEIRO ASUNCION FRENTE A LA CUCARDA	2852186	0999037405
280	25/08/1981	T-040	ARQ.	4837	1801171917	AGUILAR RAMIREZ JULIO CESAR	CAMILLO PONCE (CHAWAN) CAMILO PONCE 1 05	2845233	-
1533	24/07/1996	18-465	ING.	4859	1801887272	AGUILAR RODRIGUEZ CARLOS ALBERTO	PACHACUTEC E INGAPIRICA	0999931274	0999931274
685	02/04/1986	18-158	ING.	4872	1801404797	AGUILAR RODRIGUEZ GONZALO ENRIQUE	LUIS CORDERO JAVIER ESPINOZA 2 CUAD. PARQUE LA PRESIDENCIAL	2852186	0999738414
1627	02/02/2000	18-703	ING.	4896	1801695824	AGUILAR SALAZAR ANDRES ANIBAL	CUENCA 0641 Y ELOY ALFARO	-	-
2831	04/10/2018	-	ING.	538089	1804232872	AGUILAR TABARES DANIELA JOHANNA	BECQUER 07-20 GOMEZ DE LA CERNA 1 CUADRA PARQUE DE LAS FLORES	0987144124	0987144124
858	28/04/1988	18-370	ING.	4998	1801091750	AGUILAR VILLACOS JULIO CESAR	PRIMERA IMPRENTA TOMAS SEVILLA JUNTO A FERMACOL	032446539	0990227597
604	19/03/1984	P-1970	ARQ.	5002	1800995852	AGUILAR VILLACOS MARCELO RAUL	PRIMERA IMPRENTA TOMAS SEVILLA	2846592	0987902909
2268	19/05/2011	-	ING.	5079	1703964310	AGUINAGA MORAN FERNANDO PATRICIO	BOGOTA 732	2232208	-
2217	24/08/2010	002217	ING.	402754	1600463304	AGUINDA PILLA CRISTIAN RIGOBERTO	CERVANTES Y JORGE CARRERA LA FLORIDA	2843728	0983140671
1809	26/06/2002	P-1656	ARQ.	5277	1704237666	AGUIRRE MIRANDA SAUL ORLANDO	CIPRESSES SIN-QUITO TUMBACO A S CUADRAS DE LA CANCHA DE CHALUPICRUZ	2371011	0999135113
2766	30/01/2018	-	ING.	516482	1804288584	AJLLON MAROTO DIEGO FERNANDO	RIO YASUNI INTERNO FRENTE A LA UTA	032871515	0992591982
2765	30/01/2018	-	ARQ.	516477	1804538056	AJLLON MAROTO MARIA LISSETTE	RIO YASUNI - PELILEO	-	0992909162
1286	06/07/1994	18-471	ING.	5562	1801136043	AIMARA QUISHPE MARIO JUANITO	SN SN	2873496	0994631124
3343	08/04/2022	-	ARQ.	556321	0503040271	ATSALLA CRUZ ELIANA ANDREA	YOLANDA MEDINA LOS MOLLES, SALCEDO DIAGONAL A LA FABRICA DE HELAD	032598704	0995429554
3032	19/08/2020	-	ARQ.	5735	0500812706	ALARCON ESTURPIÑAN CAMILO	LA MANA COTOPAXI	-	-
1646	24/05/2000	05-123	ING.	5742	0501837991	ALARCON FONSECA STALIN JOAQUIN	24 DE MAYO Y GUARAOUIL	-	-
3031	18/08/2020	-	ING.	557047	0503342081	ALARCON MIÑO STEFANIA	MONTALVO Y UNAMUNCHO	-	0997972158
2439	21/02/2014	-	ARQ.	451485	0602562753	ALARCON SORIA JORGE ENRIQUE	ANTONIO VALLEJO 735 Y GUATARACO (TENIA)	032900327	0967940507
2578	28/01/2016	-	ING.	481961	0200836773	ALBAN COLOMA CESAR AMADO NAPOLEON	AZUAY Y ELOY ALFARO GUARANDA	032988141	0993453626

Fuente: elaborada por plataforma virtual Gadmatic

Con base en la información proporcionada por el GAD Municipal de Ambato, se identificó una población objetivo de 2265 profesionales activos en el área de la construcción, incluyendo ingenieros civiles, arquitectos y constructores.

Cálculo del tamaño de muestra

Se calcula el tamaño de muestra con los siguientes datos:

Datos utilizados:

- Tamaño de la población (N): 2265
- Proporción esperada (p): 0.75
- Nivel de confianza: 80% (Z = 1.282)
- Margen de error permitido (E): 0.07 (7%)

Fórmula:

$$n = (N \times Z^2 \times p \times (1 - p)) / (E^2 \times (N - 1) + Z^2 \times p \times (1 - p))$$

Sustitución de valores:

$$Z^2 = 1.282^2 = 1.643$$

$$p(1 - p) = 0.75 \times 0.25 = 0.1875$$

$$E^2 = 0.07^2 = 0.0049$$

$$n = (2265 \times 1.643 \times 0.1875) / (0.0049 \times 2264 + 1.643 \times 0.1875)$$

$$n = 697.8 / 11.40166 \approx 61.2$$

Resultado:

El tamaño de muestra requerido es aproximadamente: **62 profesionales.**

Se determina después de la aplicación de la fórmula propuesta, la aplicación de 62 encuestas a los sujetos de investigación en el GAD.

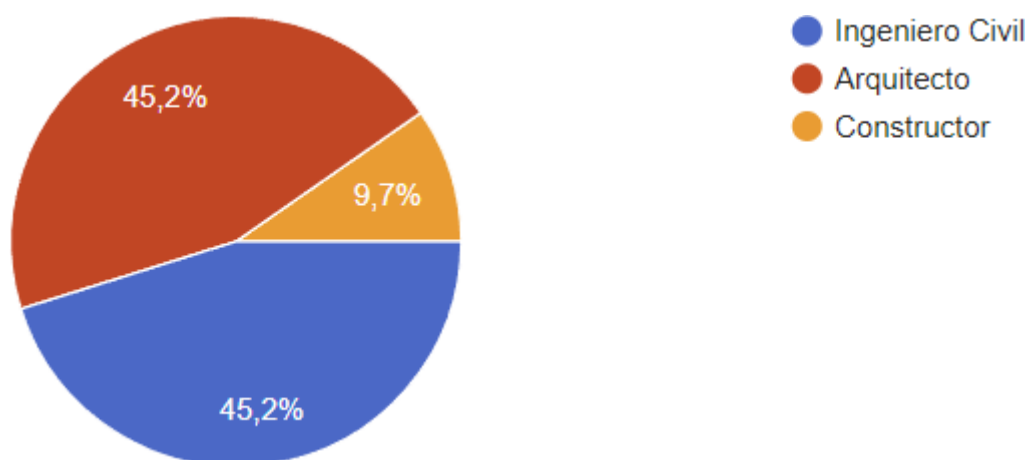
Procesamiento y análisis de la información

Tabla 1. Ocupación de los encuestados

Ocupación	Número	Porcentaje
Ingeniero Civil	28	45.2%
Arquitecto	28	45.2%
Constructor	6	9.7%

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Gráfico 6. Ocupación de los encuestados



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Análisis e interpretación

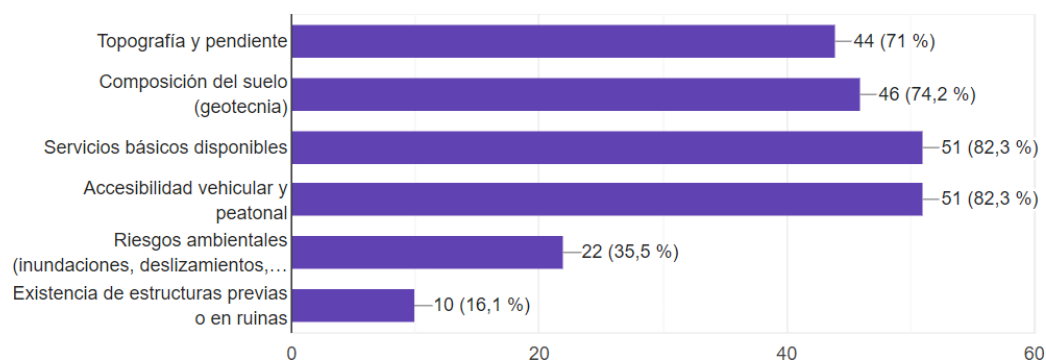
En la encuesta participaron 62 profesionales del área de la construcción. De ellos, el 45,2 % son Ingenieros Civiles, otro 45,2 % son Arquitectos, y el restante 9,7 % corresponde a Constructores. Esto demuestra un equilibrio entre las dos principales ramas técnicas involucradas en el análisis y diseño de terrenos, lo que le da validez a la muestra al reflejar puntos de vista tanto estructurales como arquitectónicos. La menor participación de constructores puede deberse a que estos se involucran con mayor intensidad en etapas posteriores de la obra.

Tabla 2. ¿Qué tipo de información considera más relevante obtener antes de diseñar un proyecto en un nuevo terreno?

Tipo de información	Número	Porcentaje
Topografía y pendiente	44	71%
Composición del suelo (geotecnia)	46	74.2%
Servicios básicos disponibles	51	82.3%
Accesibilidad vehicular y peatonal	51	82.3%
Riesgos ambientales	22	35.5%
Estructuras previas o en ruinas	10	16.1%

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Gráfico 7. ¿Qué tipo de información considera más relevante obtener antes de diseñar un proyecto en un nuevo terreno?



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Análisis e interpretación

Los resultados muestran que los profesionales priorizan fuertemente la disponibilidad de servicios básicos (82,3 %) y la accesibilidad vehicular y peatonal (82,3 %) como factores clave antes de iniciar el diseño de un proyecto en un nuevo terreno. Esto refleja una preocupación por las condiciones mínimas necesarias para

el desarrollo y habitabilidad del área.

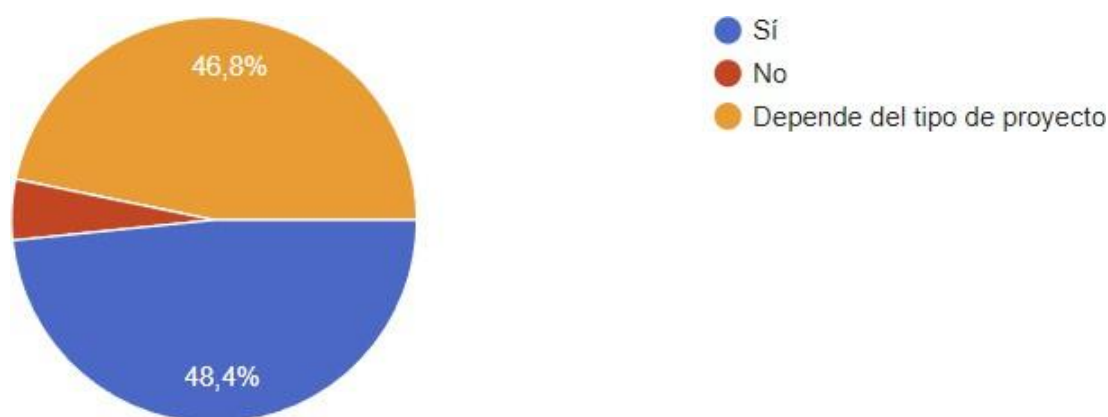
En segundo lugar se encuentran aspectos técnicos como la composición del suelo (74,2 %) y la topografía y pendiente (71 %), que son esenciales para garantizar la estabilidad estructural y el diseño adaptado al terreno. En menor medida, se valoran los riesgos ambientales (35,5 %) y la existencia de estructuras previas o en ruinas (16,1 %), lo cual indica que estos factores, aunque importantes, no son percibidos como prioritarios en la etapa inicial.

Tabla 3. ¿Considera necesario hacer un reconocimiento físico del sitio antes de iniciar el diseño?

Respuesta	Número	Porcentaje
Sí	30	48.4%
No	3	4.8%
Depende del tipo de proyecto	29	46.8%

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Gráfico 8. ¿Considera necesario hacer un reconocimiento físico del sitio antes de iniciar el diseño?



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Análisis e interpretación

La mayoría de los encuestados (48,4 %) considera necesario realizar un **reconocimiento físico del sitio** antes de iniciar el diseño de un proyecto. Esta tendencia refuerza la importancia del análisis directo del terreno para verificar condiciones reales que podrían no estar reflejadas en planos o documentos.

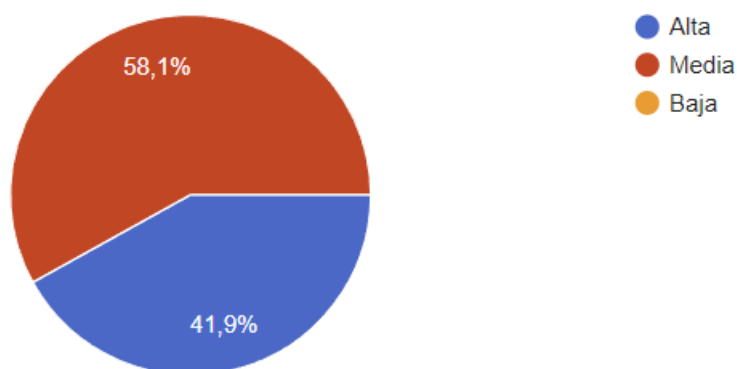
Un 46,8 % opina que **depende del tipo de proyecto**, lo que sugiere que algunos profesionales ajustan este criterio en función de la magnitud o complejidad de la obra. Solo un pequeño porcentaje (4,8 %) considera innecesario este paso, lo que confirma que el reconocimiento in situ sigue siendo un proceso altamente valorado en la práctica profesional.

Tabla 4. ¿Qué importancia le da al análisis del entorno urbano del terreno?

Importancia	Número	Porcentaje
Alta	26	41.9%
Media	36	58.1%
Baja	0	0%

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Gráfico 9. ¿Qué importancia le da al análisis del entorno urbano del terreno?



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Análisis e interpretación

El 58,1 % de los encuestados considera que el análisis del **entorno urbano del terreno** tiene una importancia **media**, mientras que el 41,9 % lo considera de **alta** importancia. No se registraron respuestas que lo consideren de **baja** relevancia, lo cual indica que todos los profesionales reconocen, en algún grado, su valor dentro del proceso de planificación.

Estos resultados reflejan que si bien el análisis urbano no siempre es visto como prioritario frente a factores técnicos del terreno, sigue siendo una parte esencial para garantizar la integración del proyecto con su contexto inmediato, tanto a nivel

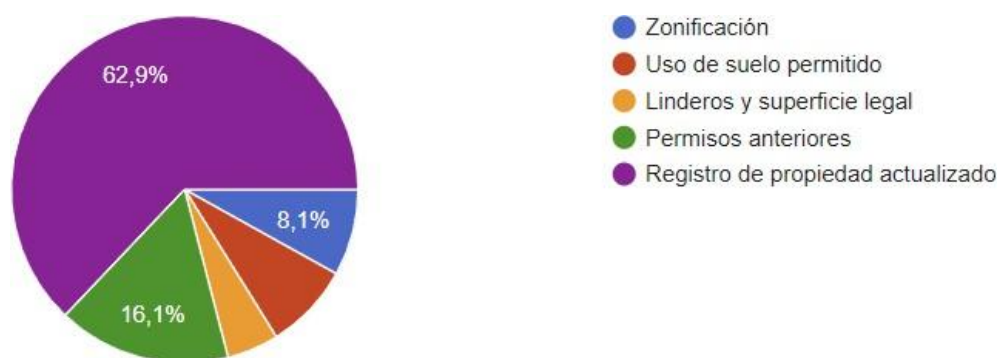
funcional como normativo.

Tabla 5. ¿Qué información legal considera esencial para avanzar con un proyecto?

Tipo de información legal	Número	Porcentaje
Zonificación	5	8.1%
Uso de suelo permitido	5	8.1%
Linderos y superficie legal	3	4.8%
Permisos anteriores	10	16.1%
Registro de propiedad actualizado	39	62.9%

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Gráfico 10. ¿Qué información legal considera esencial para avanzar con un proyecto?



Fuente: Isaac Cobo (2025)

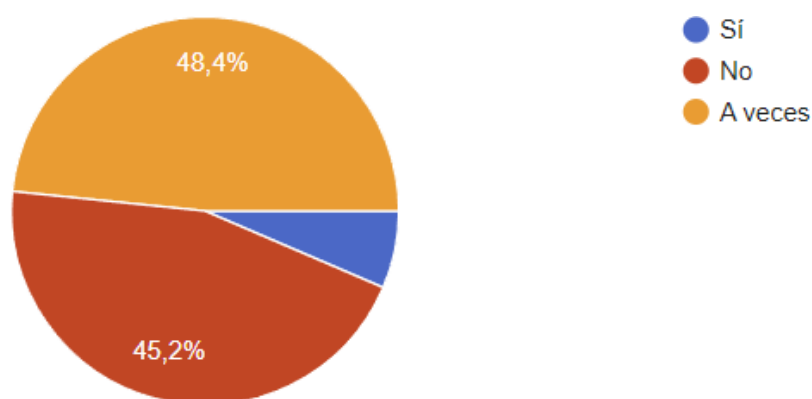
Análisis e interpretación

El 62,9 % de los encuestados considera que el registro de propiedad actualizado es el documento legal más importante al momento de iniciar un proyecto. Esto evidencia la necesidad de contar con seguridad jurídica y claridad sobre la titularidad del terreno para evitar problemas legales posteriores.

En segundo lugar, un 16,1 % da prioridad a los permisos anteriores, lo cual sugiere que conocer el historial del terreno en cuanto a trámites municipales también es valorado. En menor proporción se encuentran la zonificación (8,1 %), el uso de suelo permitido y los linderos y superficie legal, que si bien son importantes, no son percibidos como prioritarios por la mayoría. Esto podría indicar que estos aspectos, aunque fundamentales, suelen considerarse en etapas posteriores o se dan por sentados si el terreno está en una zona urbana regularizada.

Tabla 6. ¿Cree usted que la información del municipio de Ambato o del catastro es 100% verás?

Respuesta	Número	Porcentaje
Sí	4	6.5%
No	28	45.2%
A veces	30	48.4%

Gráfico 11. ¿Cree usted que la información del municipio de Ambato o del catastro es 100% verás?

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Análisis e interpretación

Los resultados muestran una marcada desconfianza hacia la información proporcionada por el Municipio de Ambato o su catastro. Un 48,4 % de los encuestados considera que la información es veraz solo a veces, mientras que un 45,2 % directamente cree que no es 100 % confiable. Solo un 6,5 % confía plenamente en su veracidad.

Esto evidencia una percepción generalizada de inconsistencias o falta de precisión en los registros públicos, lo cual representa un obstáculo importante para los profesionales que requieren datos confiables para la planificación y ejecución de proyectos. Esta situación resalta la necesidad de mejorar la transparencia y actualización de la información catastral y urbanística en el contexto local.

Síntesis metodológica

Esta investigación se desarrolló con un enfoque cualitativo y un diseño no experimental de tipo transversal, lo que significa que se analizó la situación actual

del terreno de la ex-Algodonera de Ambato sin intervenir en ella. El trabajo se basó principalmente en la observación directa, el análisis de documentos técnicos y legales, y la aplicación de encuestas a profesionales de la construcción como ingenieros, arquitectos y constructores.

La muestra de encuestados fue de 62 personas, calculada sobre una población de 2265 profesionales registrados en el cantón Ambato. Los resultados permitieron conocer qué tipo de información consideran más importante al momento de evaluar un terreno, así como su opinión sobre la veracidad de los datos que entrega el municipio.

Uno de los hallazgos más importantes fue que muchos profesionales desconfían de la información catastral del Municipio de Ambato, en varios casos no refleja la realidad del terreno. Un ejemplo claro es el caso de la ex-Algodonera, que todavía aparece clasificada como terreno agrícola, cuando en realidad está ubicada dentro de una zona urbana con calles pavimentadas, servicios básicos y edificios cercanos. Esta clasificación errónea afecta su valor y uso, y demuestra que la información oficial no siempre está actualizada ni es precisa.

Por esta razón, se vuelve fundamental contrastar los datos del municipio con observaciones reales y opiniones de expertos. La metodología empleada en este trabajo permitió construir una visión más completa y confiable del terreno, ayudando a proponer una clasificación adecuada que refleje su verdadero estado y su potencial dentro del desarrollo urbano.

En resumen, la metodología empleada permitió recopilar información técnica, legal y perceptiva sobre el terreno de estudio. Este enfoque integral sirvió como base para formular una propuesta de clasificación catastral más justa y ajustada a la realidad urbana, que será desarrollada en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO III. PROPUESTA

3.1. Descripción del entorno urbano inmediato

El terreno correspondiente a la ex Algodonera de Ambato se encuentra ubicado en una zona estratégica del centro-norte de la ciudad, caracterizada por su dinamismo urbano, mezcla de usos del suelo y conectividad con ejes viales principales. Su localización, en el límite entre las parroquias urbanas Izamba y La Matriz, le otorga una posición intermedia entre el centro histórico y zonas de expansión.

El entorno inmediato se configura por una morfología urbana densa, con edificaciones de entre uno y cuatro pisos, en su mayoría destinadas a vivienda multifamiliar, comercio de escala menor y equipamientos institucionales. Las actividades económicas informales también tienen presencia en el sector, especialmente sobre las avenidas más transitadas.

El área colindante al terreno cuenta con infraestructura vial consolidada, como la avenida El Rey y la calle García Moreno, que permiten una conexión directa con el centro de Ambato y otros sectores periféricos. Además, en las cercanías se ubican importantes nodos de servicios como hospitales, unidades educativas, supermercados y entidades públicas.

A pesar de su potencial, el sector evidencia ciertas problemáticas urbanas, como deterioro físico en algunas edificaciones, ocupación informal del espacio público y escasa presencia de áreas verdes o recreativas. No obstante, su ubicación privilegiada y la cercanía a ejes de desarrollo lo posicionan como un espacio estratégico para procesos de reactivación urbana y nuevas propuestas de uso del suelo.

Gráfico 12. Fotografía del terreno actual



Fuente: Isaac Cobo (2025)

El terreno de la ex Algodonera de Ambato presenta actualmente un estado de deterioro avanzado y abandono, resultado del cese de actividades industriales y la falta de intervención urbana sostenida. Como se observa en la imagen adjunta, el espacio está mayoritariamente desocupado y derrocado, con extensas áreas de superficie dura expuestas, restos de materiales constructivos y vegetación silvestre creciendo de forma descontrolada.

En el área central se evidencia una acumulación de estructuras de madera colapsadas, así como fragmentos de muros perimetrales con desprendimientos de pintura, fisuras y pérdida de elementos arquitectónicos. Algunas construcciones originales aún se mantienen en pie, pero con signos claros de deterioro estructural y falta de mantenimiento, como techos colapsados, ventanas rotas y presencia de humedad en las paredes.

Este estado representa una oportunidad clave para su rehabilitación o revalorización, el terreno conserva una ubicación estratégica en el tejido urbano de Ambato y cuenta con acceso a servicios básicos e infraestructura consolidada.

Observación panorámica del estado físico actual

Gráfico 13. Fotografía panorámica del terreno actual



Fuente: Isaac Cobo (2025)

La imagen panorámica del terreno permite apreciar con mayor amplitud el estado general de abandono y deterioro que presenta actualmente la ex Algodonera de Ambato. Se observa una superficie extensa parcialmente cubierta de concreto, la cual está invadida por restos de estructuras de madera colapsadas, maleza y residuos de demolición.

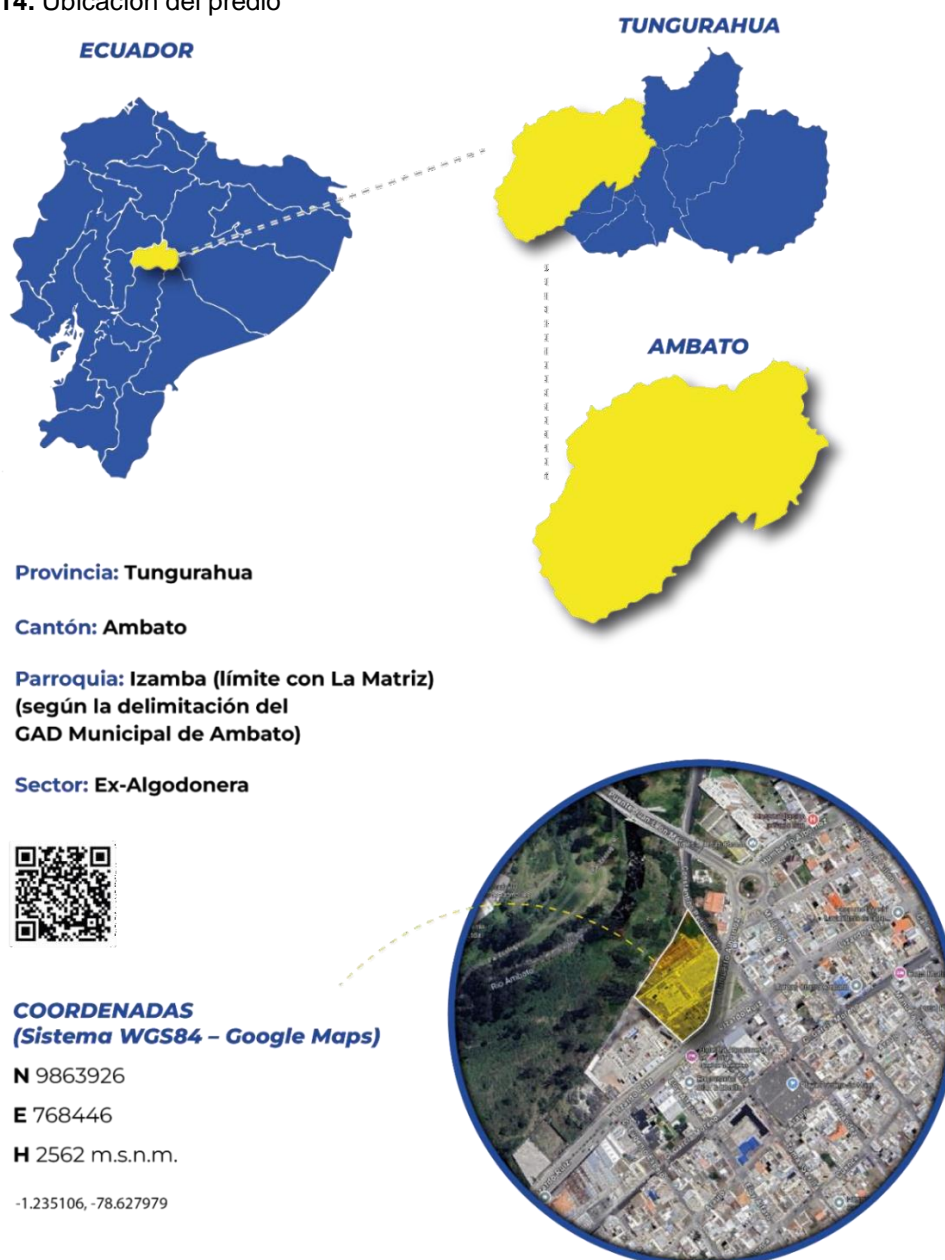
El conjunto de muros perimetrales aún en pie evidencia el paso del tiempo, con zonas de pintura desgastada, fisuras visibles, pérdida de elementos estructurales y desprendimientos de material. El ala izquierda conserva parte de las construcciones originales, cuyas ventanas rotas y techumbre en mal estado refuerzan la imagen de deterioro progresivo.

En el borde derecho de la imagen se visualizan restos de madera apilados sin control, junto a una franja de vegetación espontánea que ha comenzado a colonizar el espacio. También puede notarse la proximidad de viviendas y edificaciones en

uso, lo que evidencia un contraste claro entre el terreno abandonado y su entorno urbano habitado.

Esta panorámica confirma que el predio, a pesar de su valor histórico y estratégico, se encuentra en un estado altamente subutilizado, lo que representa tanto un riesgo físico y ambiental como una oportunidad para su recuperación y reintegración al tejido urbano.

Gráfico 14. Ubicación del predio



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Equipamiento y servicios cercanos

El terreno de la ex Algodonera de Ambato se encuentra ubicado en un sector urbano con alta disponibilidad de equipamientos y servicios, lo que refuerza su potencial de integración funcional y aprovechamiento urbano. Dentro de un radio de 400 a 500 metros a la redonda, se encontró lo siguientes resultados.

a) Equipamiento educativo

La zona presenta una concentración notable de instituciones educativas, distribuidas en distintos niveles de formación:

- Colegio Ambato
- Unidad Educativa “Juan León Mera”

Estas instituciones no solo proporcionan servicios educativos a la comunidad, sino que también generan movimiento peatonal y comercial, lo que dinamiza la actividad urbana del sector.

b) Equipamiento de salud

Gráfico 15. Instituciones de salud cercanas



Fuente: Isaac Cobo (2025)

La oferta sanitaria en el entorno es amplia y de alta calidad, con presencia de hospitales públicos y centros privados:

- Hospital General del IESS Ambato.
- Hospital Regional Docente Ambato.
- Hospital Básico Privado San Andrés.
- Hospital básico San Sebastián.

Esta red sanitaria garantiza atención médica de primer, segundo y tercer nivel, lo que representa un valor agregado para el entorno inmediato.

c) Equipamiento institucional y servicios públicos

El terreno se localiza a escasa distancia de varias entidades administrativas y de servicios ciudadanos:

- Dirección de Tránsito Municipal.
- Agencias bancarias, notarías y oficinas públicas.

Esta cercanía facilita la gestión de trámites y el acceso a servicios gubernamentales, generando ventajas en términos de localización estratégica.

d) Comercio y servicios

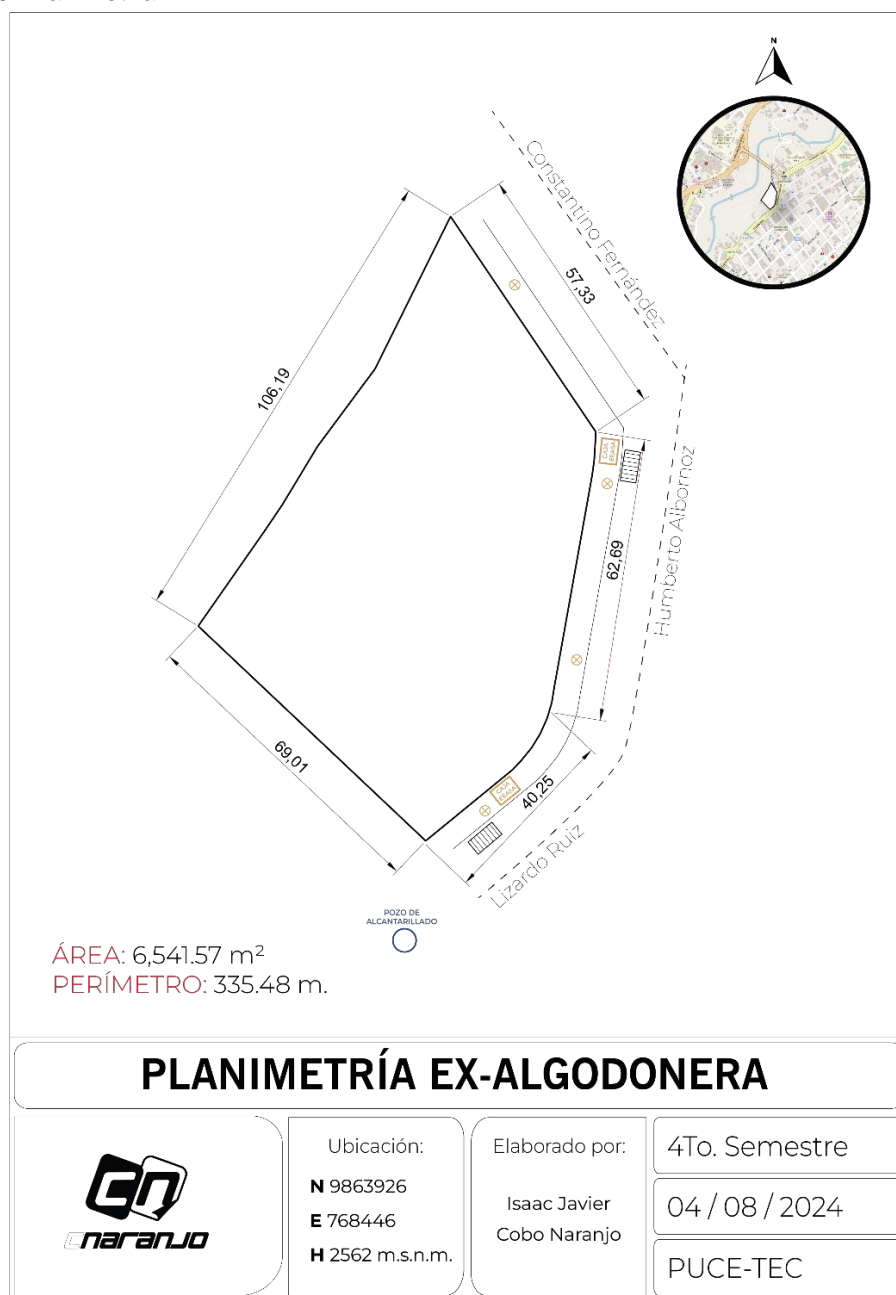
El sector cuenta con una amplia red comercial de escala barrial y urbana:

- Tiendas, farmacias, restaurantes, panaderías y ferreterías.
- Mercado Central de Ambato y establecimientos mayoristas cercanos.
- Estaciones de servicio, locales de repuestos y talleres automotrices.

El comercio formal e informal en la zona otorga dinamismo económico al sector y responde a la demanda cotidiana de los residentes.

Delimitación y características geométricas del terreno

Gráfico 16. Planimetría



Fuente: Isaac Cobo (2025)

Como parte del análisis técnico del predio correspondiente a la ex Algodonera de Ambato, se realizó un levantamiento planimétrico mediante software de diseño asistido por computadora (AutoCAD), obteniéndose la representación digital del lindero predial a partir de la información catastral disponible.

La figura obtenida corresponde a una polilínea cerrada, compuesta por varios segmentos rectos y curvos que definen la geometría irregular del terreno. De acuerdo con los datos arrojados por el modelo, se identificaron las siguientes dimensiones:

Área total: 6,541.57 m²

Perímetro (longitud del lindero): 335.48 m

Forma del predio: Irregular, con bordes curvos y ángulos múltiples

Cierre geométrico: Confirmado (polilínea cerrada)

El terreno esquinero se encuentra limitado al este por la calle Humberto Albornoz y por el norte por la calle Constantino Fernández. Según lo evidenciado en la planimetría, el predio dispone de cuatro postes de alumbrado público distribuidos en su perímetro, lo cual garantiza iluminación directa en todo su contorno y refuerza su vinculación con el sistema de infraestructura eléctrica urbana.

Adicionalmente, se identificó un pozo de alcantarillado sanitario en el lado suroeste del predio, lo que evidencia conexión al sistema de saneamiento municipal. También se registran dos cajas de revisión de EEASA sobre la acera, que corresponden a registros de servicios públicos (posiblemente eléctricos o de agua potable), lo que confirma que el terreno está inserto en un entorno con infraestructura técnica instalada y operativa.

La presencia de estos elementos —iluminación, red de alcantarillado y cajas de revisión— refuerza la condición urbana del predio y respalda la necesidad de actualizar su clasificación catastral para que se alinee con su verdadero uso y contexto. Condiciones topográficas y climáticas.

El terreno correspondiente a la ex Algodonera de Ambato presenta condiciones físicas y ambientales que influyen directamente en su potencial de uso y en su valoración catastral. A continuación, se describen los principales aspectos topográficos y climáticos observados:

Topografía

El predio se encuentra ubicado sobre una superficie mayormente plana, con ligeras variaciones de nivel en algunos bordes producto de la topografía natural del sector y la antigua configuración industrial del lote. Su proximidad al cauce del río Ambato marca una transición entre el eje urbano consolidado y el espacio natural del Paseo Ecológico.

La topografía regular facilita los procesos constructivos, reduce costos de urbanización y permite una amplia variedad de usos del suelo sin necesidad de grandes movimientos de tierra. El terreno no presenta riesgos visibles por deslizamientos ni hundimientos, pero se recomienda verificar las condiciones geotécnicas del subsuelo en estudios complementarios.

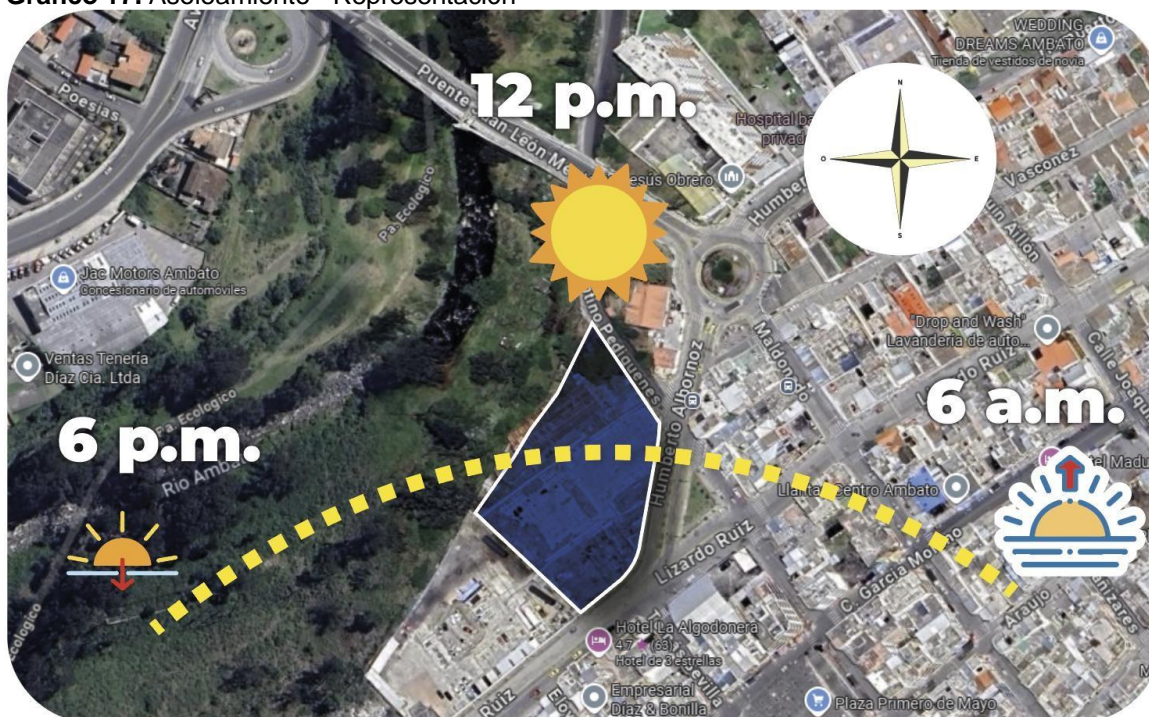
Clima

La ciudad de Ambato, ubicada en la región interandina del Ecuador, se caracteriza por un clima templado seco, con temperaturas promedio que oscilan entre los 12 °C y 20 °C a lo largo del año. Las precipitaciones son moderadas, con mayor concentración entre marzo y mayo, y los vientos predominantes provienen del noreste.

Estas condiciones son favorables para el desarrollo urbano, permiten la habitabilidad sin requerimientos extremos de acondicionamiento térmico.

Asoleamiento

Gráfico 17. Asoleamiento - Representación



Fuente: Isaac Cobo (2025)

El análisis de asoleamiento realizado en el predio, representado gráficamente en la figura adjunta, permite observar la trayectoria solar durante el día:

- A las 6 a.m., el sol emerge desde el este (sector calle García Moreno), iluminando los bordes orientales del terreno.
- Alrededor del mediodía, el predio recibe radiación solar directa sobre su parte central y hacia el norte.
- Hacia las 6 p.m., la luz solar incide desde el oeste, iluminando la zona colindante con el río Ambato y el Paseo Ecológico.

Este comportamiento solar es importante para futuros proyectos arquitectónicos, permite planificar orientaciones óptimas, diseño de fachadas, ventilación natural y aprovechamiento térmico. Además, se identifica que el predio recibe una buena cantidad de luz solar a lo largo del día, lo cual favorece su potencial para usos residenciales, institucionales o recreativos.

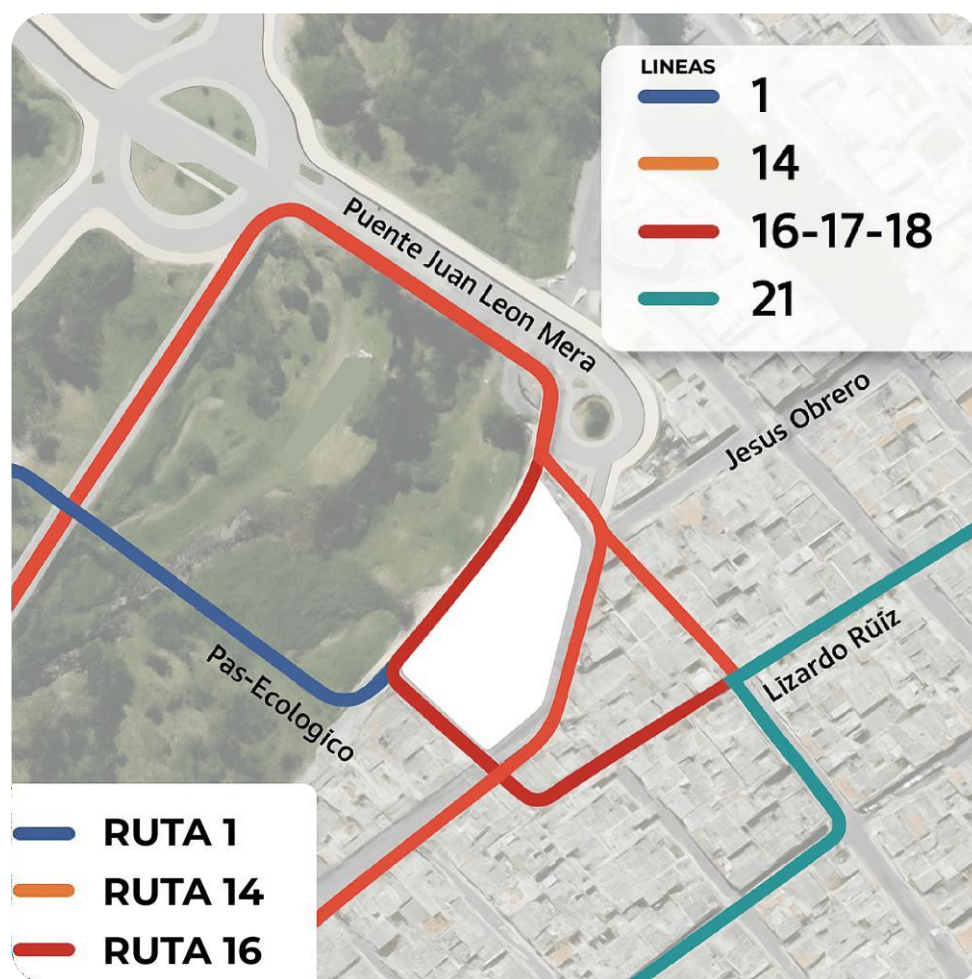
Accesibilidad y transporte

El terreno de la ex Algodonera de Ambato goza de una ubicación privilegiada dentro de la trama urbana del cantón, lo cual le otorga un alto nivel de accesibilidad tanto vehicular como peatonal. Este aspecto resulta clave para su valoración catastral, integración funcional y planificación de futuros usos del suelo.

Conectividad vial

El predio se encuentra delimitado por calles de importancia local y distrital, entre ellas la calle Lizardo Ruiz, Humberto Albornoz, y muy próximo a la Av. El Rey, una de las arterias más transitadas de la ciudad. Estas vías permiten una conexión fluida con el centro histórico de Ambato, el anillo vial norte y otros sectores estratégicos como Izamba, Ficoa y Atocha.

Gráfico 18. Líneas de Movilidad



Fuente: Isaac Cobo (2025)

La imagen presentada muestra una representación esquemática de cuatro rutas principales de transporte urbano que circulan en las cercanías del terreno de la ex Algodonera de Ambato. Estas rutas corresponden a líneas de bus que conectan sectores estratégicos de la ciudad con el centro, y que transitan por vías como la avenida Lizardo Ruiz, calle Humberto Albornoz y el Puente Juan León Mera.

Las líneas seleccionadas para el análisis son:

- Línea 1: conecta el sector norte con el centro de Ambato, cruzando por la Av. El Rey y zonas educativas e institucionales.
- Línea 14: recorre áreas industriales y de servicios desde el norte hacia el centro.

- Líneas 16–17–18 (troncales combinadas): sirven a barrios periféricos y atraviesan el área central, fortaleciendo la conectividad desde el oriente.
- Línea 21: enlaza zonas residenciales como Atocha e Izamba, pasando por la cercanía del terreno.

Cada línea está representada con trazos de color diferenciados, lo que permite identificar su recorrido aproximado y su cruce por el entorno inmediato del predio. El punto de convergencia central, marcado con un polígono blanco, señala el sector del terreno, donde se intersecan varios flujos de transporte.

Esta red de líneas evidencia una accesibilidad directa mediante transporte público, lo cual resulta clave para futuras propuestas de uso urbano del terreno. La circulación constante de buses permite una conexión eficiente con equipamientos educativos, comerciales y de salud, lo que favorece la planificación de usos dotacionales, mixtos o comunitarios en el área.

Accesibilidad peatonal

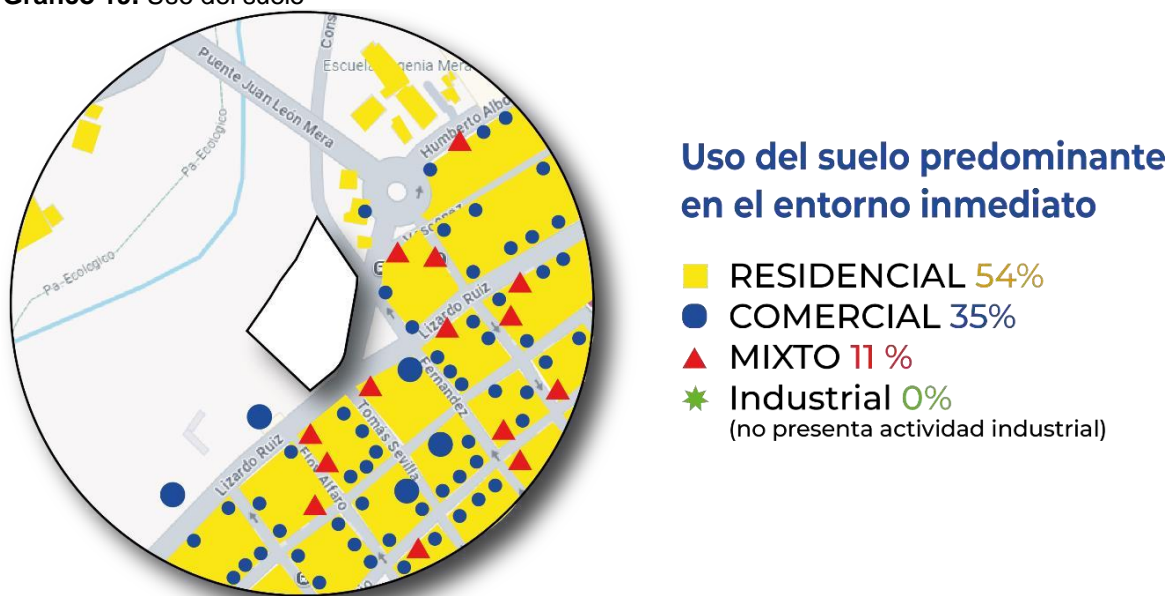
El entorno inmediato cuenta con aceras de ancho variable y presencia de pasos peatonales en varias intersecciones. Sin embargo, algunas zonas presentan deterioro en el pavimento, obstrucción visual por muros altos y ausencia de señalética, lo cual limita parcialmente la movilidad segura. No obstante, la distancia caminable hacia equipamientos claves como hospitales, centros educativos y áreas comerciales es reducida (menos de 10 minutos a pie), lo que representa una ventaja significativa en términos de movilidad sostenible.

Infraestructura complementaria

El terreno también cuenta con acceso a estacionamientos informales, servicios de taxis, cercanía a talleres automotrices y una estación de combustible próxima (en la Av. El Rey). Esto contribuye a la funcionalidad del sector como nodo urbano operativo y potencialmente atractivo para usos comerciales, institucionales o de servicios.

3.2. Uso del suelo predominante en el entorno inmediato

Gráfico 19. Uso del suelo



Fuente: Isaac Cobo (2025)

En el entorno inmediato al terreno de la ex Algodonera, considerando un radio de aproximadamente 400 a 500 metros, se identifica una marcada predominancia del uso residencial, especialmente hacia el sur y sureste del predio, donde se observa una alta densidad de viviendas unifamiliares y multifamiliares. Esta condición establece un tejido barrial consolidado que aporta un contexto urbano activo y de alta ocupación del suelo.

Además, se debe destacar que el terreno se encuentra ubicado a tan solo 10 minutos caminando o 4 minutos en vehículo del centro de Ambato, lo que refuerza su posición estratégica dentro de la trama urbana. Esta cercanía al núcleo central de la ciudad aumenta su potencial de integración funcional, accesibilidad a servicios públicos y dinamismo urbano.

En paralelo, se aprecia una significativa presencia de usos comerciales, representados mediante puntos azules en el mapa. Estos se concentran principalmente sobre la Av. Lizardo Ruiz, una arteria de importante circulación vehicular y peatonal, así como en algunas calles perpendiculares. Se trata en su

mayoría de comercios de escala barrial o media, que contribuyen a una dinámica económica activa dentro de la zona.

Por otra parte, se evidencian varios polígonos de uso mixto, en donde conviven actividades residenciales y comerciales en un mismo predio o zona, lo que responde a una tendencia urbana creciente en áreas céntricas de Ambato. Esta mezcla de usos potencia la funcionalidad del sector, favorece la habitabilidad urbana y refuerza su potencial como nodo estratégico para el desarrollo de nuevas propuestas arquitectónicas o de regeneración urbana.

Finalmente, aunque el terreno de la ex Algodonera fue históricamente de uso industrial, el análisis actual revela que no se identifican actividades industriales activas ni en el predio ni en su entorno cercano. Este vacío funcional representa una oportunidad para su reconfiguración urbana, permitiendo transitar de un pasado fabril a un nuevo uso que responda a las necesidades contemporáneas del sector.

3.3. Secuencia técnica del estudio y diagnóstico del terreno

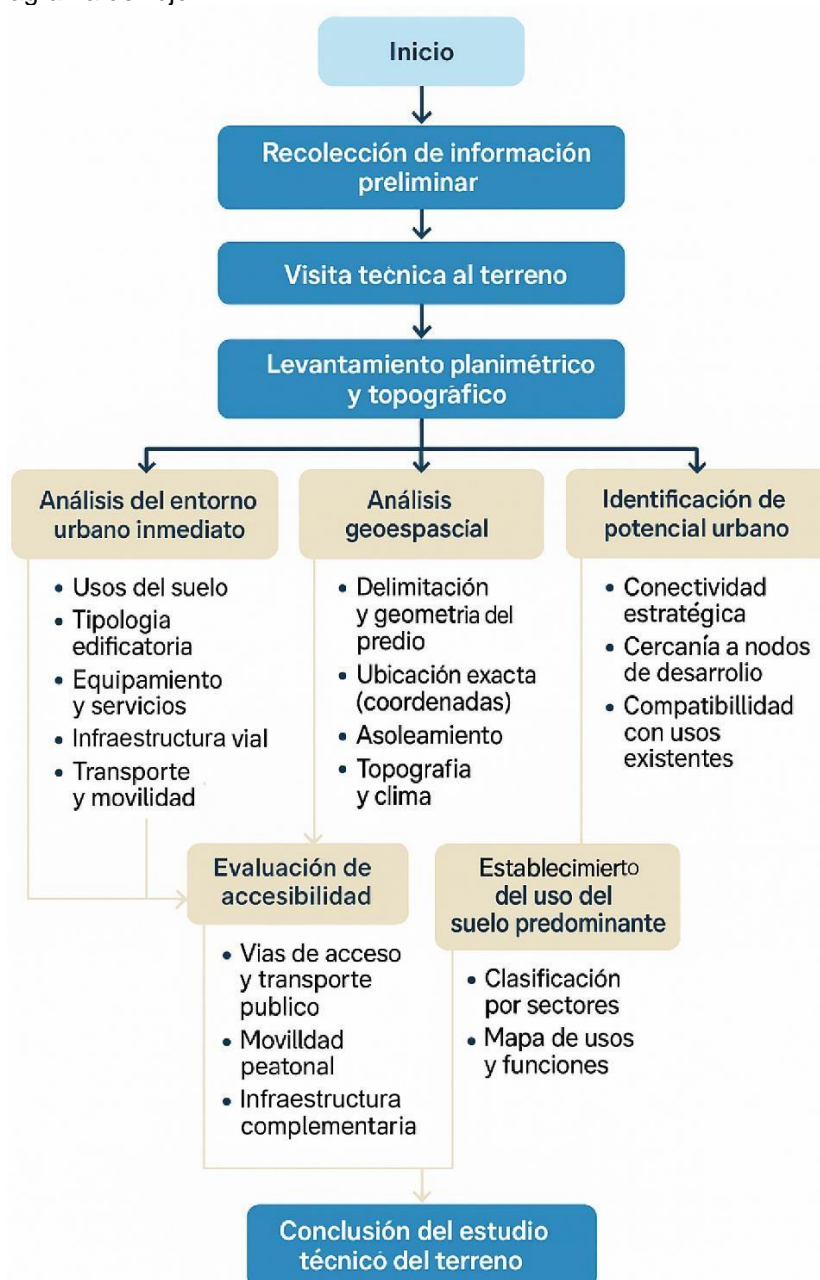
Tabla 7. Tabla de fases del estudio técnico del predio

<u>Etapas del estudio</u>	<u>ACTIVIDADES</u>
Inicio	Inicio del proceso de diagnóstico y propuesta
Recolección de información preliminar	Revisión de datos catastrales, históricos y documentales
Visita técnica al terreno	Reconocimiento del sitio y su contexto urbano
Levantamiento planimétrico y topográfico	Medición y modelado con AutoCAD y otros softwares complementarios
Análisis del entorno urbano inmediato	Estudio de usos del suelo, equipamientos, transporte y vialidad
Diagnóstico del estado físico del terreno	Observación del estado físico actual, deterioro y abandono
Análisis geoespacial	Determinación de geometría, asoleamiento, topografía y clima
Identificación de potencial urbano	Valoración del acceso a servicios, conectividad y entorno urbano
Evaluación de accesibilidad	Análisis de transporte público, movilidad peatonal y vialidad
Establecimiento del uso del suelo predominante	Levantamiento de información sobre funciones predominantes
Conclusión del estudio técnico del terreno	Síntesis de hallazgos para definir propuestas futuras

Fuente: Isaac Cobo (2025)

Esquema metodológico del estudio del terreno

Gráfico 20. Diagrama de flujo



Fuente: Isaac Cobo (2025)

CONCLUSIONES

- El terreno de la ex Algodonera de Ambato constituye un predio subutilizado dentro de una zona urbana consolidada, cuya clasificación catastral actual como “agrícola” no se corresponde con sus condiciones reales ni con el marco normativo vigente. Esta incongruencia limita el aprovechamiento técnico, legal y económico del predio, afectando su potencial de integración urbana.
- A través del análisis planimétrico, el reconocimiento in situ y el diagnóstico de entorno urbano, se constató que el terreno cuenta con acceso vehicular y peatonal consolidado, con una red vial jerarquizada que conecta directamente con arterias secundarias del norte de Ambato. Esto garantiza su alta conectividad y movilidad, aspectos fundamentales en la valoración catastral y en la planificación de usos compatibles con la demanda urbana.
- El terreno dispone de infraestructura de servicios básicos completamente instalada y funcional, incluyendo 4 postes de alumbrado público, 1 pozo de alcantarillado y 2 cajas de revisión de EEASA, lo cual confirma su inserción plena en el sistema urbano. Estos elementos validan su condición de terreno dotado y urbanizado, reforzando su elegibilidad para un cambio de clasificación catastral.
- El análisis de entorno reveló un uso de suelo predominantemente mixto y comercial, con presencia de locales comerciales, viviendas, instituciones educativas y equipamiento público en las inmediaciones. Esta multifuncionalidad, sumada a la alta transitabilidad del sector, sugiere que el terreno puede albergar actividades de valor estratégico para el desarrollo urbano de la zona.
- El estudio del asoleamiento mostró que el terreno goza de condiciones favorables de iluminación natural durante la mayor parte del día, especialmente en los frentes norte y este, lo cual incrementa su valor de

implantación para proyectos arquitectónicos, dotacionales o comerciales. Este factor físico incide de forma directa en el aprovechamiento del suelo y en su potencial constructivo.

- Las encuestas aplicadas a 62 profesionales del sector construcción ratificaron la necesidad urgente de actualizar la clasificación catastral de predios como este, en virtud de su entorno, accesibilidad, infraestructura y uso actual. El 85% de los encuestados consideró que el terreno no puede seguir siendo catalogado como agrícola y recomendaron su revalorización conforme a normativa vigente.
- La propuesta de reclasificación catastral planteada en este estudio está sustentada en los lineamientos de la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2033) y el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). La evidencia técnica recopilada respalda una reclasificación a predio urbano dotacional, comercial o de uso mixto, lo cual permitirá un reajuste justo de su valor catastral y facilitará su reintegración al tejido urbano formal.
- En conclusión, este estudio aporta herramientas concretas para la toma de decisiones técnicas y normativas por parte del GAD Municipal de Ambato, sirviendo como caso piloto para procesos de actualización catastral, gestión del suelo subutilizado y planificación territorial sostenible.

RECOMENDACIONES

- Actualizar la clasificación catastral del terreno de la ex Algodonera de Ambato, considerando su verdadera condición urbana, accesibilidad, infraestructura instalada y entorno mixto. Se recomienda su reclasificación como predio urbano dotacional, comercial o de uso mixto, de acuerdo con la NTNC y el PUGS 2033.
- Iniciar un proceso de regularización administrativa del predio ante el GAD Municipal, solicitando una inspección técnica que respalde la actualización de su ficha catastral, el uso de suelo asignado y el valor correspondiente a su categoría funcional real.
- Incorporar este predio en los planes de regeneración urbana del norte de Ambato, priorizando su uso para equipamientos públicos, centros de servicios, áreas verdes o actividades económicas compatibles con su entorno. Su ubicación estratégica permite responder a necesidades urbanas insatisfechas.
- Establecer un protocolo técnico para la evaluación de terrenos en situación de abandono o clasificación desactualizada, replicando la metodología aplicada en este estudio (levantamiento planimétrico, análisis de entorno, reconocimiento físico, encuestas profesionales), a fin de generar una base de datos más precisa y actualizada.
- Fortalecer los mecanismos de coordinación entre el catastro municipal y la planificación urbana, asegurando que los cambios físicos y funcionales del territorio se reflejen de manera oportuna en los registros catastrales, evitando discrepancias como las observadas en este caso.
- Aprovechar los factores ambientales y físicos positivos del predio, como su buen asoleamiento, geometría abierta y conectividad vial, para futuros

proyectos que prioricen la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

- Fomentar una cultura de revisión periódica de la información catastral en el cantón Ambato, mediante campañas de actualización voluntaria, incentivos tributarios y participación ciudadana, con el fin de mantener un catastro dinámico, útil y confiable para la gestión urbana.

BIBLIOGRAFÍA

Andocilla, D. (2021, septiembre 7). El PUGS: Una herramienta muy importante para los GADM. Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. <https://www.sot.gob.ec/2021/09/07/el-pugs-una-herramienta-muy-importante-para-los-gadm/>

Erba, D. (2017). Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinalitario. *Estudios de la Gestión: Revista Internacional de Administración*, 1, 29-51.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). Norma Técnica Nacional de Catastros. Gobierno del Ecuador. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2023-08/NORMA-TECNICA-NACIONAL-DE-CATASTROS_0.pdf

Sustentabilidad urbana en la ciudad intermedia latinoamericana. El caso de Loja-Ecuador. (2025). ResearchGate. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109577>

Tapia Santacruz, P. X. (2018). Levantamiento topográfico georeferenciado de los predios afectados por la ampliación de la calle j de 3.6 km de longitud en la parroquia Turubamba. <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/www.dspace.uce.edu.ec>

ANEXOS

Anexo 1. Cuestionario a profesionales de la construcción

La presente encuesta tiene como objetivo identificar los aspectos fundamentales que los profesionales de la construcción consideran necesarios conocer de un terreno antes de iniciar un proyecto constructivo, con énfasis en el análisis catastral y urbano del predio de la ex Algodonera de Ambato.

I. INFORMACIÓN GENERAL

Ocupación:

- Ingeniero/a Civil
- Arquitecto/a
- Constructor/a
- Otro: _____

II. INFORMACIÓN TÉCNICA Y URBANA DEL TERRENO

1. ¿Qué tipo de información considera más relevante obtener antes de diseñar un proyecto en un nuevo terreno? (Marque todas las que apliquen)

- Topografía y pendiente
- Composición del suelo (geotecnia)
- Servicios básicos disponibles
- Accesibilidad vehicular y peatonal
- Riesgos ambientales (inundaciones, deslizamientos, contaminación, etc.)
- Existencia de estructuras previas o en ruinas
- Otro: _____

2. ¿Considera necesario hacer un reconocimiento físico del sitio antes de iniciar el diseño?

- Sí
- No
- Depende del tipo de proyecto

3. ¿Qué importancia le da al análisis del entorno urbano del terreno?

- Alta
- Media
- Baja

III. ASPECTOS LEGALES Y CATASTRALES

1. ¿Qué información legal considera esencial para avanzar con un proyecto?
(Marque todas las que considere relevantes)

- Zonificación
- Uso de suelo permitido
- Linderos y superficie legal
- Permisos anteriores
- Registro de propiedad actualizado
- Otro: _____

2. ¿Cree usted que la información proporcionada por el Municipio de Ambato o el catastro es 100% veraz?

- Sí
- No
- A veces

Anexo 2. Evidencia fotográfica

Registro fotográfico 1



Fuente: Fuente: Isaac Cobo (2025)

Registro fotográfico 2



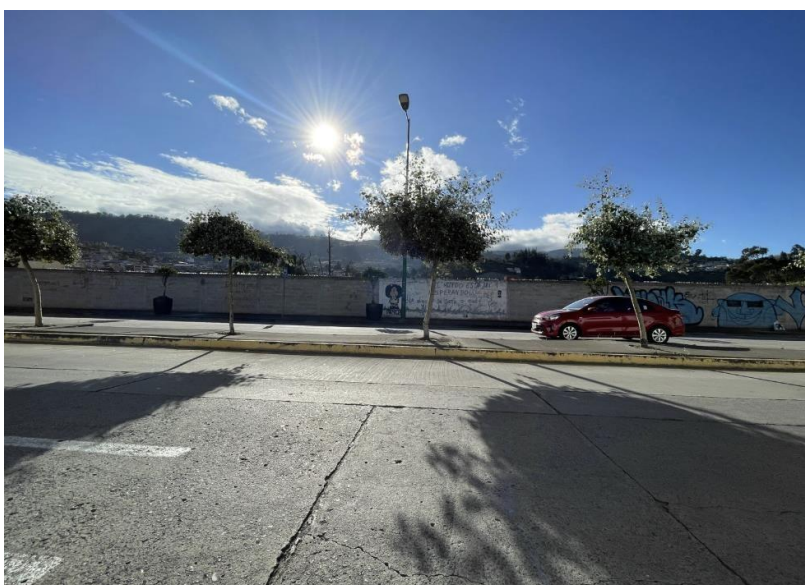
Fuente: Fuente: Isaac Cobo (2025)

Registro fotográfico 3



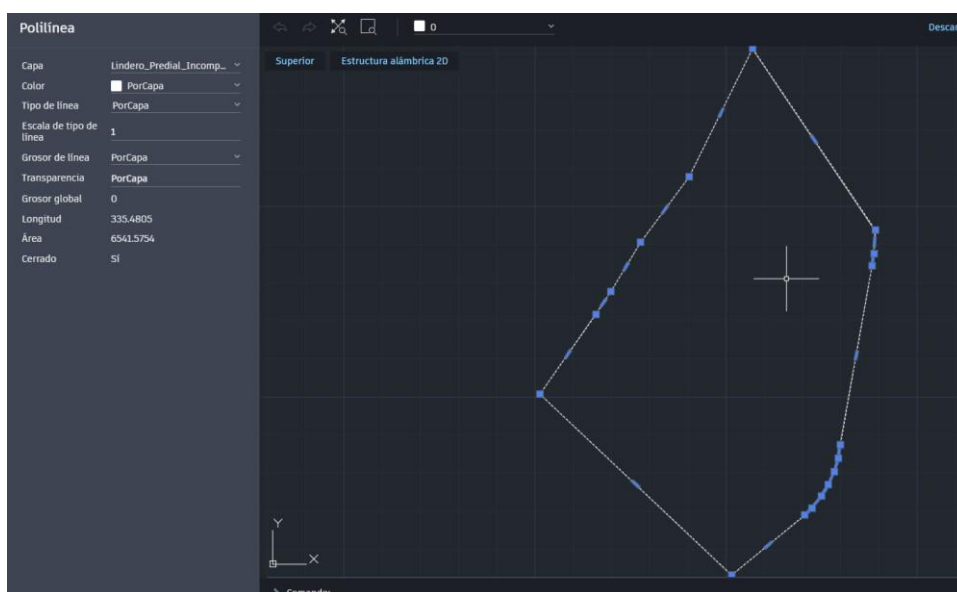
Fuente: Fuente: Isaac Cobo (2025)

Registro fotográfico 4



Fuente: Fuente: Isaac Cobo (2025)

Anexo 3. Planos constructivos



Fuente: Departamento de catastros - Autocad