

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL
SUELO, DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL
CANTÓN CEVALLOS**

ÍNDICE

Exposición de Motivos	Pág. 1
Capítulo I	Pág. 8
Principios Generales	
Artículo 1.- Ámbito de Aplicación	Pág. 8
Artículo 2.- De los Documentos para su Aplicación	Pág. 9
Artículo 3.- Reformas	Pág. 9
Artículo 4.- Evaluación	Pág. 9
Artículo 5.- Planes Parciales y Especiales	Pág. 9
Capítulo II	Pág. 9
Ordenamiento Territorial	
Sección Primera	
Clasificación del Suelo	
Artículo 6.- El Territorio del Cantón Cevallos	Pág. 10
Artículo 7.- Suelo Urbano	Pág. 10
Artículo 8.- Núcleos de Planificación Urbana en Suelo Rural	Pág. 10
Artículo 9.- Suelo Rural	Pág. 10
Sección Segunda	
Del Uso del Suelo	
Artículo 10.- El Uso del Suelo en el Cantón Cevallos se constituye en	Pág. 10
Artículo 11.- Residencial	Pág. 11
Artículo 12.- Comercial y Prestación de Servicios	Pág. 11
Artículo 13.- Uso de Suelo Múltiple	Pág. 12
Artículo 14.- Restricciones y Prohibiciones de Uso del Suelo	Pág. 14
Artículo 15.- Para Equipamientos	Pág. 15
Artículo 16.- Zona de Protección Ambiental, Fuentes Hídricas, Agropecuarias y de Valor Patrimonial, Histórico Cultural	Pág. 15
Artículo 17.- Inspección y Certificación del Uso del Suelo	Pág. 16
Sección Tercera	
De la Codificación	
Artículo 18.- Zonas de Planificación Urbana, Rural y Núcleos en Suelo Rural	Pág. 16
Artículo 19.- Codificación	Pág. 16
Artículo 20.- Tipos de Codificación	Pág. 19
Sección Cuarta	
De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural	
Artículo 21.- De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural	Pág. 20
Artículo 22.- Reestructuración Parcelaria	Pág. 21
Artículo 23.- Participación Judicial y Extrajudicial de Inmuebles	Pág. 21
Artículo 24.- Reestructuración de Lotes	Pág. 21
Artículo 25.- Proyectos de Unificación	Pág. 22
Artículo 26.- Proyectos de División Forzosa	Pág. 22
Artículo 27.- Fraccionamientos no Autorizados sin Fines Comerciales	Pág. 22
Artículo 28.- Fraccionamiento de Inmuebles sin Autorización con Fines Comerciales	Pág. 22

Artículo 29.- Servidumbres Reales	Pág. 22
Artículo 30.- Porcentaje del Área Verde Fraccionada	Pág. 22
Artículo 31.- En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana	Pág. 23
Artículo 32.- En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural	Pág. 24
Artículo 33.- En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural de lotes superiores a 1800 m2	Pág. 24
Artículo 34.- Excepciones a la Superficie Mínima de Predios	Pág. 24
Artículo 35.- Obligaciones de los Propietarios	Pág. 25
Sección Quinta	
De las Urbanizaciones	
Artículo 36.-	Pág. 25
Sección Sexta	
De las Edificaciones	
Artículo 37.-	Pág. 26
Artículo 38.- Sobre línea de fábrica	Pág. 26
Artículo 39.- Retiros	Pág. 26
Artículo 40.- Culatas	Pág. 26
Artículo 41.- Voladizos	Pág. 26
Artículo 42.- Altura de Entrepisos	Pág. 27
Artículo 43.- Cerramientos	Pág. 27
Artículo 44.- Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas	Pág. 27
Artículo 45.- En la Construcción de las Edificaciones no se podrán modificar	Pág. 27
Artículo 46.- Más de Una Edificación en un Mismo Lote	Pág. 27
Artículo 47.- Cumplimiento de Normas	Pág. 28
Artículo 48.- De las Ampliaciones	Pág. 28
Sección Séptima	
De las Edificaciones con Valor Patrimonial y Cultural	
Artículo 49.- De las intervenciones	Pág. 28
Sección Octava	
De las Viviendas de Interés Social	
Artículo 50.- De los Programas de Vivienda de Interés Social	Pág. 28
Artículo 51.- De la Ubicación	Pág. 28
Artículo 52.- De la Construcción de las Obras de Áreas Verdes y Equipamientos	Pág. 28
Sección Novena	
Del Régimen de Propiedad Horizontal	
Artículo 53.- De las Edificaciones	Pág. 29
Artículo 54.- Normas Aplicables	Pág. 29
Artículo 55.- Espacios Comunes	Pág. 30
Sección Décima	
De las Construcciones Sismo - Resistentes	
Artículo 56.- Construcciones Sismo - Resistentes	Pág. 31
Sección Décima Primera	
De los Parqueaderos	
Artículo 57.- Los Parqueaderos de Uso Público o Privado	Pág. 31
Sección Décima Segunda	
De las Vías	
Artículo 58.- Especificaciones	Pág. 32

Artículo 59.- Diseño y Construcción	Pág. 33
Artículo 60.- Vías Expresas Arteriales y Colectoras	Pág. 33
Artículo 61.- Vías Locales, Peatonales y Escalinatas	Pág. 33
Artículo 62.- Derecho de Vía	Pág. 33
Artículo 63.- Instalaciones en las Vías	Pág. 33
Sección Décima Tercera	
De la Prevención Contra Incendios	
Artículo 64.- Normas de Prevención Contra Incendios	Pág. 33
Artículo 65.- Inspecciones	Pág. 34
Sección Décima Cuarta	
Protección de bienes, infraestructura y naturaleza	
Artículo 66.- Normas de Protección	Pág. 34
Artículo 67.- Protección de Vegetación	Pág. 37
Artículo 68.- Vegetación en los Taludes	Pág. 37
Artículo 69.- Vegetación en Áreas no Ocupadas por Edificios	Pág. 37
Artículo 70.- Obras de Conservación, Recuperación o Nueva Edificación	Pág. 38
Artículo 71.- Sanciones	Pág. 38
CAPITULO III	
DE LOS PROCEDIMIENTOS	
Sección Primera	
De los Procedimientos Generales	
Artículo 72.- Intervención de los Profesionales	Pág. 38
Artículo 73.- Formas de Intervención para Edificaciones	Pág. 38
Artículo 74.- Del Informe de Regulación de Uso del Suelo	Pág. 38
Artículo 75.- De la presentación de la Documentación	Pág. 39
Sección Segunda	
De la Aprobación de Urbanizaciones	
Artículo 76.- Procedimiento	Pág. 39
Artículo 77.- Aprobación del Anteproyecto	Pág. 40
Artículo 78.- Emisión de los Informes	Pág. 41
Artículo 79.- Requisitos Para Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización	
Artículo 80.- Trámite para aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones	Pág. 43
Artículo 81.- Aprobación	Pág. 43
Artículo 82.- Protocolización	Pág. 44
Artículo 83.- Entrega de Planos Aprobados	Pág. 44
Artículo 84.- De la Ejecución de la urbanización	Pág. 44
Artículo 85.- El permiso de construcción	Pág. 44
Artículo 86.- Plazo de ejecución	Pág. 44
Sección Tercera	
De la Aprobación de Fraccionamiento de Suelos, Lotización, Reestructuración Parcelaria y Unificación de Lotes	
Artículo 87.- Requisitos	Pág. 44
Artículo 88.- Tramite de Fraccionamiento de Suelos, Lotización, Reestructuración Parcelaria y Unificación	Pág. 46
Artículo 89.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad Municipal	Pág. 46
Sección Cuarta	
Del Uso del Suelo	
Artículo 90.- Requisitos	Pág. 47

Artículo 91.- Del procedimiento	Pág. 47
Sección Quinta	
De la Aprobación de Proyectos de Edificaciones	
Artículo 92.-	Pág. 48
Artículo 93.- Requisitos	Pág. 48
Artículo 94.- Otros servicios de planificación	Pág. 49
Artículo 95.- En proyectos de Equipamientos Urbanos, servicios públicos, Especiales, Hoteleros y/o Turísticos y Otros	Pág. 49
Artículo 96.- Resultado del Trámite	Pág. 49
Artículo 97.- Copias Certificadas	Pág. 50
Artículo 98.- Modificaciones de los proyectos Aprobados	Pág. 50
Artículo 99.- Ejecución por Etapas	Pág. 50
Sección Sexta	
De la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal	
Artículo 100.- Requisitos para la aprobación	Pág. 51
Artículo 101.- Tramite para la Aprobación de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal	Pág. 51
Artículo 102.- El traspaso de Dominio	Pág. 51
Sección Séptima	
De la Aprobación de Trabajos Varios	
Artículo 103.- Requisitos	Pág. 52
Sección Octava	
De las Inspecciones y Recepciones de Urbanizaciones	
Artículo 104.- De las inspecciones	Pág. 52
Artículo 105.- Recepción Provisional	Pág. 53
Artículo 106.- Recepción Definitiva	Pág. 53
Artículo 107.- La Comisión Designada	Pág. 53
Artículo 108.- El Permiso de Construcción	Pág. 53
Sección Novena	
De las Garantías	
Artículo 109.-	Pág. 53
Artículo 110.- Garantías para Urbanizaciones	Pág. 54
Artículo 111.- Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal	Pág. 54
Artículo 112.- Garantías para los Fraccionamientos Territoriales	Pág. 54
Artículo 113.- Valoración de Garantías y Costas	Pág. 54
Sección Décima	
De las Inspecciones de Uso del Suelo y Edificaciones	
Artículo 114.- Inspecciones	Pág. 55
Artículo 115.- Obligaciones	Pág. 55
Artículo 116.- Medidas Cautelares Previas	Pág. 55
Artículo 117.- Tipos de Medidas Cautelares	Pág. 55
Artículo 118.- Revocatoria de las Medidas Cautelares	Pág. 56
CAPÍTULO IV	Pág. 56
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y POTESTAD SANCIONADORA	
Sección Primera	
De las Infracciones y Sanciones	
Artículo 119.- Infracciones	Pág. 56
Artículo 120.- Responsables de las Infracciones	Pág. 56
Artículo 121.- Procedimiento	Pág. 58

Artículo 122.- Aplicación de Sanciones por violación a la normativa de uso del suelo	Pág. 58
Artículo 123.- Infracciones y Sanciones al Comercio Informal	Pág. 58
Artículo 124.- Competencia	Pág. 59
Artículo 125.- En todos los casos	Pág. 59
Sección Segunda	
De la Potestad Sancionadora	
Artículo 126.- Para el Juzgamiento de las Infracciones	Pág. 59
Artículo 127.- Para Precautelar el cumplimiento	Pág. 59
Artículo 128.- Incumplimiento y Reincidencia	Pág. 60
Artículo 129.- Plazo para el Pago	Pág. 60
Artículo 130.- Cobro Mediante Coactiva	Pág. 60
DISPOSICIONES GENERALES	Pág. 60
PRIMERA	Pág. 60
SEGUNDA	Pág. 60
TERCERA	Pág. 60
CUARTA	Pág. 60
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Pág. 60
PRIMERA	Pág. 60
SEGUNDA	Pág. 61
TERCERA	Pág. 61
CUARTA	Pág. 61
QUINTA	Pág. 61
SEXTA	Pág. 61
SÉPTIMA	Pág. 61
OCTAVA	Pág. 61
NOVENA	Pág. 61
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	Pág. 61
Única	Pág. 62
DISPOSICIÓN FINAL	Pág. 62



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos, en cumplimiento a lo establecido en La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y La Ley Orgánica de Participación Ciudadana y Control Social; formula la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal se establece de conformidad con lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación de la ciudadanía; planificarán estratégicamente su desarrollo con una visión a largo plazo considerando las particularidades del cantón, que permitan ordenar las acciones públicas en función de las cualidades territoriales, en concordancia con los demás niveles de gobierno.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, deberá articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes, orientando su esfuerzo al cumplimiento de la función social y ambiental para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, para la prevalencia del interés general sobre el interés particular.

La vocación eminentemente participativa del pueblo cevallese, ha sido el pilar fundamental para planificar el desarrollo continuo del cantón, a través de la cual se construye ciudadanía y democracia.

Es necesario regular y proyectar el desarrollo urbanístico de los núcleos de planificación rural de barrios y caseríos del cantón, con el objetivo de racionalizar las intervenciones del territorio orientadas a un desarrollo sostenible con la naturaleza.

Es imprescindible establecer una adecuada planificación de las actividades económicas en el espacio urbano-rural, de manera tal que entre ellas se establezcan correlaciones, optimizando los servicios, infraestructuras y equipamientos, mediante la regulación del uso del suelo y la protección del medio ambiente.

Por lo expuesto es necesario actualizar la normativa que controle, regule y planifique el territorio acorde con la legislación actual y proyecte la dinámica del desarrollo socio económico del cantón Cevallos.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 83, numeral 7 establece que se debe promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 95, inciso segundo, establece la participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 96, inciso primero reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular para desarrollar procesos de autodeterminación e incidir en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, obliga que en todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para:

- 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía.*
- 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo.*
- 3. Elaborar presupuestos participativos de los gobiernos.*
- 4. Fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social.*
- 5. Promover la formación ciudadana e impulsar procesos de comunicación.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias y Cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 241, establece que la planificación y el ordenamiento territorial será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 numeral 1 en concordancia con el artículo 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización determinan que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: "Planificar el desarrollo cantonal; y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón",

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54, dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal expresa; literal: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; literal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; literal o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de las atribuciones del Concejo Municipal, manifiesta que deberá: Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 135 incisos cuarto y sexto, establece que los gobiernos autónomos descentralizados provinciales podrán delegar el ejercicio de esta competencia a los gobiernos autónomos descentralizados municipales cuyos territorios sean de vocación

agropecuaria. Adicionalmente, éstos podrán implementar programas y actividades productivas en las áreas urbanas y de apoyo a la producción y comercialización de bienes rurales. Así como el turismo es una actividad productiva que puede ser gestionada por todos los niveles de gobierno;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que en la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento, calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada, además se exceptúa de la entrega de área verde, a las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sobre la Constitución de la Unidad Productiva Familiar determina que:

Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la de finirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con esta Ley y su reglamento;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sobre el Control de la expansión urbana en predios rurales determina que:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, la Disposición reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales reforma el artículo 481.1 inciso segundo del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, por el siguiente: Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, *el artículo 109 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, prevé que en la transferencia o partición de los minifundios, están puedan ser inscrita y registradas, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, *la Ley Orgánica de Participación Ciudadana en su artículo 4, sobre los principios de esta Ley, establece que la participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho que se ejercerá a través de los mecanismos de democracia representativa, directa y comunitaria;*

Que, *el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 13 sobre la Planificación participativa: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código”;*

Que, *el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 41, sobre los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial indica que son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio;*

Que, *el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 48, establece: los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.*

Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión;

Que, la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, en su artículo 42 manifiesta, que las Juntas Administradoras de Agua, establecerán la coordinación, planificación y control. Las directrices de la gestión integral del agua que la autoridad única establezca al definir la planificación hídrica nacional, serán observadas en la planificación del desarrollo a nivel regional, provincial, distrital, cantonal, parroquial y comunal y en la formulación de los respectivos planes de ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento de Aplicación a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, en su artículo 62, en su inciso primero establece, sobre la Servidumbre de uso público: extensión y finalidad.- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en mas o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua;

Que, El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Ministerial número 0047 del 10 de enero de 2015, publicado en el Registro Oficial N°413, dispuso la aplicación obligatoria de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC;

Que, El Artículo 58 de la Ley Orgánica de Discapacidades, referente a Accesibilidad determina que: Se garantizará a las personas con discapacidad la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, eliminando barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.

Los gobiernos autónomos descentralizados dictarán las ordenanzas respectivas para el cumplimiento de este derecho de conformidad a las normas de accesibilidad para personas con discapacidad dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y al diseño universal.

Los estacionamientos de uso público y privado tendrán espacios exclusivos para vehículos que transporten o sean conducidos por personas con discapacidad físico motora, ubicados inmediatamente a las entradas de las edificaciones o ascensores, en los porcentajes que establezcan las ordenanzas y el reglamento.

Los estacionamientos de uso público y privado tendrán espacios exclusivos para vehículos que transporten o sean conducidos por personas con discapacidad físico-motora, ubicados

inmediatamente a las entradas de las edificaciones o ascensores, en los porcentajes que establezcan las ordenanzas y el reglamento.

En el caso de los sistemas de estacionamiento tarifados creados por los gobiernos autónomos descentralizados se destinará un porcentaje de parqueaderos claramente identificados mediante señalización y color, de conformidad con el reglamento de la presente Ley.

El porcentaje señalado en los incisos anteriores no será inferior al dos por ciento (2%) del total de parqueos regulares de la edificación o de la zona tarifada;

Que, *El Artículo 60 de la Ley Orgánica de Discapacidades referente a Accesibilidad en el transporte determina que: Los organismos competentes en tránsito, transporte terrestre y seguridad vial en las diferentes circunscripciones territoriales, previo el otorgamiento de los respectivos permisos de operación y circulación, vigilarán, fiscalizarán y controlarán el cumplimiento obligatorio de las normas de transporte para personas con discapacidad dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y establecerán medidas que garanticen el acceso de las personas con discapacidad a las unidades de transporte y aseguren su integridad en la utilización de las mismas, sancionando su inobservancia.*

Se adoptarán las medidas técnicas necesarias que aseguren la adaptación de todas las unidades de los medios de transporte público y comercial que sean libres de barreras y obstáculos y medidas;

Que, *El Artículo 12 del Reglamento a la ley Orgánica de Discapacidades referente a Accesibilidad determina: Los gobiernos autónomos descentralizados definirán el porcentaje de parqueaderos destinados a personas con discapacidad, dentro del sistema de estacionamientos tarifados, y de acuerdo a la planificación territorial, tomando como referencia el porcentaje mínimo establecido en la Ley;*

Que, *el Artículo 12 del Reglamento a la ley Orgánica de Discapacidades referente a Unidades Accesibles determina que: La autoridad competente en transporte terrestre, tránsito y seguridad vial y los gobiernos autónomos descentralizados que han asumido las competencias en materia de tránsito, establecerán un porcentaje de unidades por cada cooperativa de transporte o compañía de taxis que sean accesibles para personas con movilidad reducida, en función de las necesidades de la respectiva circunscripción territorial, que no podrá ser inferior al 2 % o al menos una unidad por cooperativa o compañía de taxis, según la densidad poblacional.*

Los organismos competentes en tránsito, transporte terrestre y seguridad vial en las diferentes circunscripciones territoriales, previo el otorgamiento de los respectivos permisos de operación y circulación, vigilarán, fiscalizarán y controlarán el cumplimiento obligatorio de las normas de transporte para personas con discapacidad dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y establecerán medidas que garanticen el acceso de las personas con discapacidad a las unidades de transporte y aseguren su integridad en la utilización de las mismas, sancionando su inobservancia.

Se adoptarán las medidas técnicas necesarias que aseguren la adaptación de todas las unidades de los medios de transporte público y comercial que sean libres de barreras y obstáculos y medidas.

Que, es imprescindible contar con una nueva normativa, acorde a la legislación actual en la que se definan las mejores estrategias para el desarrollo ordenado del territorio en el cantón.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales establecidas en el artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los artículos 7 y 57 literal a) del COOTAD, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos:

EXPIDE:

“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTÓN CEVALLOS”

CAPITULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones de esta Ordenanza son de obligatorio cumplimiento dentro de los límites del Cantón Cevallos, en relación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con la finalidad de:

- a) Planificar el proceso de ordenamiento territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las diversas actividades conforme a su impacto físico, ambiental, social y económico, a fin de mejorar la calidad de vida y alcanzar el buen vivir de sus habitantes;
- b) Regular adecuadamente la ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo, como competencia exclusiva del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Es responsabilidad del nivel Ejecutivo, Legislativo y Administración General la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Artículo 2.- De los Documentos para su Aplicación.- Para la Aplicación de esta Ordenanza y disposiciones administrativas relativas a ella, se tomará en cuenta el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT), planos y documentos que se detallan a continuación:

- ANEXO No. 1 Mapa político del cantón Cevallos;
- ANEXO No. 2 Plano del suelo urbano del cantón Cevallos – Barrios;
- ANEXO No. 3 Plano de los núcleos urbanos en el suelo Rural:
Andignato, Santo Domingo, La Florida, Agua Santa y Santa Rosa.
- ANEXO N°. 4 Plano del sector rural del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 5 Plano del suelo rural del área de producción agrícola;
- ANEXO N°. 6 Plano de áreas de protección natural del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 7 Plano de categorías de ordenamiento territorial del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 8 Mapa de riesgos del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 9 Plano de superficie de predios del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 10 Estructura vial urbana del cantón Cevallos;
- ANEXO N°. 11 Estructura vial rural del cantón Cevallos; y,
- ANEXO N°. 12 Normas da arquitectura y urbanismo.

Artículo 3.- Reformas.- Las reformas a esta Ordenanza solo podrán realizarse cuando sean de interés general y no particular acorde al PDyOT, contando con los informes técnicos y/o jurídicos para revisión de las Comisiones correspondientes para su respectivo análisis y la aprobación por parte del Concejo Municipal.

Artículo 4.- Evaluación.- El GAD Municipal del cantón Cevallos a través del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará un monitoreo anual de las metas propuestas en el PDyOT, evaluando su cumplimiento para plantear las reformas necesarias a la presente ordenanza.

Artículo 5.- Planes Parciales y Especiales.- El GAD Municipal del cantón Cevallos, en relación al PDyOT elaborará Planes Parciales y Especiales de acuerdo a las necesidades, los mismos que deberán complementar los principios generales y particulares del desarrollo cantonal propuesto en la presente ordenanza.

CAPITULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sección Primera

Clasificación del Suelo

Artículo 6.- El Territorio del Cantón Cevallos.- Para el ordenamiento territorial se clasifica en: Suelo Urbano, Núcleos de Planificación Urbana en suelo rural y Suelo Rural.

Artículo 7.- Suelo Urbano.- Constituyen los predios ubicados dentro del límite urbano del cantón Cevallos y se divide en las siguientes zonas:

- Zona urbana central ZUC
- Zona urbana 1 ZU1
- Zona urbana 2 ZU2
- Zona de Protección-Valor Histórico-Cultural ZPVHC
- Núcleos de Planificación Urbana en Suelo Rural NPUSR

Anexo No. 1 Mapa Político del Cantón Cevallos

Para las vías que delimitan las zonas del área urbana y presentan tendencia para actividades del desarrollo socio económico, se aplicará el uso principal a los dos frentes del eje de vía que delimita, considerando el desarrollo espacial de la ciudad con un criterio radio concéntrico (a partir de la zona central).

Se considerará como suelo urbano y serán tratados como tal, todas aquellas urbanizaciones y lotizaciones (con fines comerciales-residenciales) existentes en el cantón.

Artículo 8.- Núcleos de Planificación Urbana en Suelo Rural (NPUSR).- Constituyen los predios del área central de: Andignato, Santo Domingo, La Florida, Agua Santa y Santa Rosa.

Anexo N° 03: Plano de los Núcleos Urbanos en el Suelo Rural

Artículo 9.- Suelo Rural.- Constituyen los predios del área rural localizados en el PDyOT.

- Zona Rural de Edificación Consolidada ZREC
- Zona de Protección Natural ZPN, ZPN1, ZPN2 y ZPN3
- Zona Rural de Protección Agrícola ZPA
- Zona de Protección-Valor Patrimonial Histórico-Cultural ZPVHC

Anexo N° 5: Plano del Suelo Rural de Producción Agrícola

Anexo N° 6: Plano de Áreas de Protección Natural del Cantón Cevallos

Sección Segunda

Del Uso del Suelo

Artículo 10.- El uso del suelo en el cantón Cevallos se constituye en: residencial, comercial, múltiple, de equipamientos públicos - privados y áreas de protección: ambiental, agrícola y de valor histórico cultural.

Artículo 11.- Residencial.- Destinado a vivienda, sea en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo de acuerdo a lo siguiente:

Residencial Urbano (RU).- Corresponden a viviendas unifamiliares combinado con uso comercial y de equipamiento.

Residencial Rural (RR).- Corresponde a viviendas dispersas, y/o a las viviendas consolidadas en los núcleos de planificación.

Artículo 12.- Comercial y Prestación de Servicios.- Es el destinado a predios e inmuebles de acceso público y privado para el intercambio sea comercial o de servicios.

Comercial 1 (C1).- Corresponde al comercio barrial: Tiendas de abarrotes, tercenas, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, laboratorios clínicos, oficinas de prestación de servicios profesionales, sastrerías, reparación de calzado, joyerías, relojerías, servicio de cómputo e internet, talleres de mantenimiento electrónico, salas de recepción y velación, compatible con vivienda.

Comercial 2 (C2).- Corresponde al comercio sectorial y zonal: Es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios:

Sectorial (C2S): Almacenes de artículos de hogar y equipos, prendas de vestir, bisuterías, floristerías, imprentas, hoteles, restaurantes, complejos turísticos, salas de recepción, oficinas para trámite de importación-exportación, viajes y turismo, micro mercados, ferreterías, materiales eléctricos-electrónicos, vidrierías, metales y pinturas.

Zonal (C2Z): Mercados, Centros comerciales, bodegas de abastos, distribución de comestibles, clínicas, farmacias, salas de velación, instituciones financieras y,

Comercial 3 (C3)

Especial (C3E): Corresponde a: Bodegas de Almacenamiento: comerciales, de materiales de construcción, de productos químicos en general; áreas deportivas, gimnasios y salas de juego recreativas.

Restringido C3R: Corresponde a: Gasolineras, lubricadoras, depósitos de distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP), bares, karaokes, comercio informal, antenas y repetidoras radioeléctricas de servicios móviles de telecomunicaciones y sistemas de radio.

Prohibido (C3P): Corresponde a:

- a) Lenocinios, prostíbulos, discotecas, salas de juegos de azar, moteles y similares;
- b) Curtiembres, lavadoras de jean y otras actividades que generen contaminación ambiental por efecto del uso de precursores químicos o agentes que generan partículas volátiles, proliferación de roedores, moscas y otras plagas; y
- c) La crianza de especies mayores, menores y aves de corral en la zona urbana central.

Artículo 13.- Uso de Suelo Múltiple.- Procesos de producción y servicios de acuerdo a la siguiente clasificación:

Múltiple Comercial (MC).- Bajo Impacto Ambiental: Son compatibles con usos residenciales y comerciales, corresponde a este tipo de categoría:

Talleres artesanales (1-15 trabajadores)

- Imprenta, offset y publicidad
- Elaboración de juguetes de madera
- Floristerías
- Artesanías en general
- Zapaterías
- Panaderías
- Sastrerías

No podrán calificarse en este grupo ninguna actividad que genere en el ambiente externo:

Un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 50 dB de 06h00 a 20h00, o mayor a 40 dB de 20h00 a 06h00.

Las que emitan gases y malos olores producto de procesos de producción de origen orgánico e inorgánico.

Múltiple 1 (M1), Mediano impacto ambiental: Corresponde a este tipo de categoría las enmarcadas en microempresas (1-15 trabajadores)

- Carpinterías
- Metal mecánica
- Orfebrerías
- Estaciones de servicios, lubricadoras, lavadoras, engrasadoras
- Aserraderos
- Marmolerías
- Mecánicas automotrices
- Latonerías de vehículos
- Metálica en aluminio y hierro
- Fibra de vidrio
- Ropa confeccionada
- Elaboración de baldosas, bloques y tubos
- Elaboración de muebles de mediano volumen
- Elaboración de calzado
- Vulcanizadoras
- Procesamiento de alimentos: frutas, vegetales, carnes, harinas, balanceados, licores, bebidas gaseosas.

No podrá calificarse en este grupo: a ninguna actividad que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 60 dB de 06h00 a 20h00, o mayor a 50 dB de 20h00 a 06h00.

Las que emitan gases producto de procesos de producción: de origen orgánico e inorgánico a partir de 20h00 a 06h00.

Múltiple 2 (M2), Alto impacto ambiental: Corresponde a este tipo de categorías las siguientes: (16-49 trabajadores)

- Establecimientos de distribución de pinturas, solventes
- Fábricas de productos plásticos
- Fábricas de papel
- Fábricas de bebidas gaseosas
- Reencauchadoras
- Rectificadoras de motores
- Carrocerías
- Ladrilleras y tejerías
- Hormigón prefabricado
- Fábrica de textiles: alfombras, ropa industrial
- Procesadoras de la madera, fábrica de muebles, complementos de construcción
- Productos químicos: medicinales, para aseo y limpieza, cosméticos, colorantes
- Procesamiento de: aceites, bebidas alcohólicas, destilerías,
- Fábricas de productos lácteos
- Procesadoras de alimentos balanceados
- Fábricas de aglomerados
- Plásticos de espuma: PVC, cintas adhesivas, etc.
- Insumos para vehículos: radiadores, resortes, tapicería, parabrisas mascarillas
- Elaboración electrodomésticos
- Eléctrico metálicas (recubrimientos electrolíticos)
- Equipos médicos, dentales
- Tubos, vigas, baldosas de cemento y productos de mármol.
- Cerámicas, materiales para la construcción y objetos utilitarios
- Fábricas de velas
- Lavanderías de textiles
- Camales y mataderos
- Centros de acopio de residuos sólidos para reciclaje
- Almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo)
- Criaderos pecuarios establecidos

No podrá calificarse en este grupo a ninguna actividad que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 70 dB, así como de las que emitan gases producto de procesos de producción de origen orgánico e inorgánico, por el uso de precursores químicos y otros, a partir de 20h00 a 06h00.

Múltiple 3 (M3), Impacto Peligroso: Corresponde a este tipo los siguientes establecimientos:

- Envasadoras de gas licuado de petróleo
- Productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y productos volátiles (oxígeno, acetileno, hidrógeno y otros)
- Producción, almacenamiento y comercialización de explosivos
- Bodegas de almacenamiento de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico)
- Bodegas de Pertrechos militares
- Bodegas de almacenamiento de sustancias radioactivas, con excepción de los utilizados en centros hospitalarios
- Terminal de hidrocarburos
- Fabricación de productos químicos contaminantes: baterías, pilas, insecticidas, pesticidas
- Centrales térmicas
- Recicladoras de combustibles
- Fábricas de cerámica
- Industrias de cuero y curtiembres
- Fundidoras de metal

Artículo 14.- Restricciones y Prohibiciones de Usos del Suelo.

- a) Está restringido en todo el cantón la implantación de actividades de Uso de Suelo Múltiple de Alto Impacto Ambiental (M2);
- b) Se prohíbe en todo el Cantón la implantación de actividades de Impacto Peligroso M3 y los correspondientes a uso de comercio prohibido: lenocinios, prostíbulos y similares;
- c) Se prohíbe en todo el Cantón la implantación de actividades de Impacto Peligroso M3 la implantación de discotecas;
- d) En la Zona Urbana se prohíbe almacenar productos calificados como combustibles tóxicos o prohibidos y de alto impacto ambiental;
- e) En la Zona Urbana central, ZUC y ZU1, se prohíbe la crianza de especies mayores, menores, aves de corral y actividades que contempla C3R;

- f) En la Zona Urbana ZU2 y Rural, tendrá el uso de suelo C3R, con una distancia mayor a 300 metros a la redonda de los centros de educación, salud, religiosos;
- g) Sin perjuicio de las demás prohibiciones, no se emitirá el Permiso de Uso de Suelo para actividades que no presenten la aceptación colectiva, con más del 60 % de propietarios y moradores del sector. La aceptación colectiva debe constar por escrito de manera fundamentada con los nombres, firmas y números de cedula de los moradores del sector, esta información será verificada por la municipalidad con la participación del ente político designado del seno del Concejo Cantonal. De no cumplirse con este requisito toda solicitud será negada.
- h) El uso de suelo S1 correspondiente a servicios (estaciones radioeléctricas de servicios móviles avanzados de radiocomunicaciones), no podrán implantarse en la zona urbana ZUC, ZU1, ZU2 y Núcleos de Planificación Urbana en suelo rural NPUSR;
- i) En la Zona Rural se prohíbe el uso del suelo para la implantación de urbanizaciones;
- j) En la Zona Rural especialmente protegida (áreas de protección natural y agrícola) se prohíbe; a más de lo determinado en el Artículo 13; C3R , literal a) y b);
- k) Está prohibido en todo el cantón la implementación de nuevos planteles avícolas, porcinos y otros que emanen gases o vapores contaminantes.

Artículo 15.- Para Equipamientos.- Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades y que mejoran la calidad de vida, considerando lo siguiente:

- Educación y Cultura
- Salud
- Financiera
- Recreación y Deportes
- Religioso
- Acopio y Comercialización
- Seguridad y Control
- Transporte y Movilidad
- Cementerios
- Plantas de Tratamiento de desechos líquidos
- Plantas o rellenos sanitarios

Artículo 16.- Zona de Protección Ambiental, Fuentes Hídricas, Agropecuaria y de Valor Patrimonial, Histórico Cultural.- Siendo las siguientes:

Zona de Protección Natural (ZPN): De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley:

- Áreas protegidas de bosques y vegetación
- Áreas paisajísticas

- Fuentes hídricas
- Protección de la unidad hidrográfica del río Pachanlica en nuestra jurisdicción.

Suelo Rural de Producción Agrícola (SRPA): Se considera las que tengan una clara vocación para esta actividad; conforme Artículo 471 COOTAD y Artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Anexo N°. 005 Plano del Suelo Rural de Producción Agrícola

Suelo Urbano de Protección de Bienes de Valor Patrimonial e Histórico Cultural (ZPHC): Se considera los bienes tangibles e intangibles registrados e inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC.

Artículo 17.- Inspección y Certificación del Uso del Suelo.- Será ejecutado por la Comisaría Municipal y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con el apoyo de la Dirección de la Procuraduría Sindica y otros organismos públicos competentes de ser necesario; los que emitirán el informe respectivo que será vinculante, con las siguientes competencias:

- a) Para espectáculos públicos, el uso del suelo será emitido por Comisaría Municipal de acuerdo a las normativas vigentes del GAD Municipal del cantón Cevallos; y,
- b) Las demás certificaciones de uso del suelo serán emitidas por el Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Sección Tercera

De la Codificación

Artículo 18.- Zonas de Planificación Urbana, Rural y Núcleos Urbanos en Suelo Rural.- Se determinan los tipos de usos del suelo, formas de ocupación de las edificaciones, dimensiones, frente del lote, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de ocupación total del suelo (COST).

Artículo 19.- Codificación.- Para las Zonas de Planificación Urbana, Rural y Núcleos Urbanos en Suelo Rural, se establece un código alfanumérico compuesto de siglas y dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) TIPOS DE USOS DEL SUELO:

URBANO

- | | |
|---|-------|
| • Zona Urbana Central | ZUC |
| • Zona Urbana 1 | ZU1 |
| • Zona Urbana 2 | ZU2 |
| • Núcleos de Planificación Urbanos en Suelo Rural | NPUSR |

- Residencial Urbano RU
- Zona de Valor Patrimonial Histórico Cultural ZPHC
- Comercial 1 C1
- Comercial 2 C2
- Comercial Sectorial C2S
- Comercial Zonal C2Z
- Comercial 3 C3
- Comercial Especial C3E
- Comercial Restringido C3R
- Comercial Prohibido C3P
- Servicios (estaciones-radioléctricas) S1
- Múltiple C MC
- Múltiple 1 M1
- Múltiple 2 M2
- Múltiple 3 M3

RURAL

- **Zona Rural de Edificación Consolidada** ZREC
- Zonas de Protección Natural ZPN1, ZPN2, ZPN3 y ZPN4
- Zona de Protección Agrícola ZPA

b) FORMAS DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES:

Urbano, Núcleo de Planificación urbana en suelo rural (A3) y Zona Rural de Edificación Consolidada

Código	Zona	Implantación
LF	ZUC	Sobre línea de fábrica, Adosada a ambos lados retiro posterior 3.00 m.
A1	ZU1	Retiro frontal y posterior 3.00 m. y adosado a dos lados
A2	ZU2	Retiro frontal, lateral y posterior 3.00 m.; adosado a un lado

Rural

Código	Zona	Implantación
A3	NPUSR	Sobre línea de fábrica, adosado a ambos lados y retiro posterior 3.00m

A4	ZPA	Adosada a un lado con retiros: frontal 5.00 m., lateral 5.00 m. y posterior 5.00 m.
-----------	------------	---

- c) **SUPERFICIES y FRENTES MÍNIMOS DEL LOTE.** Los siguientes dígitos identifican la dimensión y el frente mínimo del lote:

Código	Lote mínimo m²	Frente mínimo ml
200/10:	200	10
300/12:	300	12
900/20:	900	20
<900/<20:	<900	< 20; >12 m

- d) **RETIROS MÍNIMOS.-** El código y el dígito identifica la dimensión del retiro mínimo.

Código	Implantación	Retiro ml.
LF:	Sobre línea de fábrica	0.00
RF/3:	Retiro Frontal	3.00
RF/5:	Retiro Frontal	5.00
RL/0:	Retiro Lateral	0.00
RL/3:	Retiro Lateral	3.00
RL/5:	Retiro Lateral	5.00
RP/3:	Retiro Posterior	3.00
RP/5:	Retiro Posterior	5.00

- e) **ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** Los siguientes dígitos determinan el número máximo de pisos permitidos en las zonas y núcleos de planificación:

Código	Zonas	No. Pisos
LF:	ZUC	7 pisos
A1	ZU1	7 pisos
A2	ZU2	7 pisos
A3	NPUSR	7 pisos
A4	ZPA	7 pisos
A4	ZPN	2 pisos

- f) **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).**- Corresponde a la relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja. Cuadro No. 1, artículo 20
- g) **COEFICIENTE DE OCUPACION TOTAL DEL SUELO (COST).**- Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación en altura a partir del nivel natural del terreno en la vía. Cuadro No. 1 Art. 20

Se exceptúan los requisitos establecidos en el literal d) RETIROS MÍNIMOS, de este artículo y se establezca como retiro frontal mínimo el de tres metros (3m), siempre y cuando los predios en la zona rural, por sus dimensiones no permitan realizar los retiros establecidos en este artículo y en el CUADRO No.1 del artículo 20 de **TIPOS DE CODIFICACIÓN**. Cabe señalar que esta excepción no aplica para las afectaciones de proyecciones de vías y los predios tienen que haber sido adquirido dos años antes de la vigencia de la presente ordenanza.

Artículo 20.- Tipos de Codificación.- Para las zona urbanas y rurales de acuerdo a los tipos de usos del suelo, formas de ocupación de las edificaciones, dimensiones y frentes mínimos del lote, retiros mínimos: frontal, laterales y posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de ocupación total del suelo (COST) se determinan el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1														
TIPOS DE CODIFICACION														
ZONAS	TIPOS DE USO DEL SUELO	FORMA DE OCUPACION DE EDIFICACIONES	SUPERFICIE Y FRENTE MÍNIMO	SUPERFICIE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN ZONA RURAL	RETIROS MÍNIMOS			COS %	COST%	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	N. PISOS	ALTURA METROS	
					Portal Ash	F	L							P
URBANA CENTRAL /NP/ ZREC	ZUC: RU, C1, MC	LF/NP /A3	200/10	-	-	0	0	3	85	625	200	10	P7	21
URBANA 1 /NP/ ZREC	ZU1: RU, C1, C2, M1	A1/A3	200/10	-	-	3	0	3	70	520	200	10	P7	21
URBANA 2 /NP/ ZREC	ZU2: RU, Z3R, M2	A2/A3	300/12	-	-	3	3	3	56	416	300	12	P7	21

RURAL	ZPA	A4	900/20	300/12	-	5	5	5	80	584	900	20	P7	21
RURAL	ZPA		<900/ <20, >12	300/12	-	5	5	5	35	257	<900	<20	P7	21
LÍNEA FERREA URBANA/ RURAL	TODOS	LF	200/10	-	3,6 X 4,0	0	0	3	67	577	200	10	P7	21
			300/12	-	3,6 X 4,0	0	0	3	73	601	300	12	P7	21
			900/20	300/12	3,6 X 4,0	0	0	5	65	545	900	20	P7	21
			300/12	300/12	3,6 X 4,0	0	0	5	65	545	<900	<20	P7	21

Anexo No. 002 Plano del Suelo Urbano del Cantón Cevallos
Anexo N°. 005 Plano del Suelo Rural de Producción Agrícola

Sección Cuarta

De los Fraccionamientos del Suelo y Reestructuración Parcelaria

Artículo 21.- De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural.- Son las divisiones, lotizaciones y urbanizaciones que están sujetas a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) estableciéndose los siguientes:

El GAD Municipal del cantón Cevallos en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural, exigirá que el propietario dote a los predios de infraestructura básica y vías de acceso.

El GAD Municipal del cantón Cevallos en cualquier división o fraccionamiento de suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios de infraestructura básica y vías de acceso, las mismas que serán asfaltadas o adoquinadas con sus respectivas aceras y bordillos.

Infraestructura que será entregada al GAD Municipal del cantón Cevallos, según el caso, se aplicara el régimen de propiedad horizontal y demás normas existentes para el efecto, que se regulara mediante la presente ordenanza.

División.- es el fraccionamiento de un terreno de 2 a 10 lotes en la zona urbana y rural, que cumpla con la normativa existente.

Urbanización.- División de un terreno en más de diez lotes, según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas existentes; deberá ser dotada de infraestructura básica, movilidad humana - accesibilidad y equipamiento comunal.

Fraccionamiento Agrícola.- Es el fraccionamiento de un terreno a partir de dos lotes hasta un máximo de diez, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; ubicado en zonas rurales destinadas a cultivos o actividades agropecuarias. Para este tipo de parcelación la propuesta deberá ser Categorizado como eminentemente agrícola por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Lotización.- Es el fraccionamiento de un lote de terreno rural, con frente o acceso a alguna vía pública en el que se proponga más de un lote con un área menor a 1800 m², cancelará el 15% de porcentaje de cesión, por cuanto ha perdido su vocación agrícola.

Cuando la propuesta de división solo presente un lote menor a los 1800 m², el peticionario deberá entregar un certificado emitido por el Registro de la Propiedad Municipal, en el cual se indique que ese terreno no fue subdividido anteriormente.

Artículo 22.- Reestructuración Parcelaria.- Corresponde a un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y aplicación de la presente ordenanza;
- c) Cuando por errores de medición, superficie o linderación, se requiera de este instrumento legal.

Artículo 23.- Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles.- Los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipal del cantón Cevallos y no se podrá realizar la partición sino con la resolución favorable del Concejo Municipal para el fraccionamiento. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

En caso de partición extrajudicial, los interesados solicitaran al GAD Municipal del cantón Cevallos la autorización de fraccionamiento respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición en concordancia con la presente ordenanza.

Artículo 24.- Reestructuración de Lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización o de fraccionamiento conforme a esta Ordenanza, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde la reestructuración de los lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración dada por el Concejo Municipal producirá automáticamente la sustitución de los lotes antiguos por los nuevos.

Artículo 25.- Proyectos de Unificación.- Se refiere a la unificación de lotes a través de resoluciones expedidas por el Concejo Municipal, que cumplan con las normas establecidas en la presente ordenanza con el fin de consolidar dos o más lotes de terreno en uno mayor.

En caso de integración voluntaria de lotes el o los propietarios colindantes, podrán solicitar al GAD Municipal del cantón Cevallos, la inscripción en el catastro municipal de la unificación voluntaria de los lotes adyacentes, previa elaboración de escritura pública y su correspondiente marginación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26.- Proyectos de División forzosa.- Se establecerá como división de lotes de terreno de forma forzosa, los que por efecto del trazado de los canales principales de riego, proyecciones de vías y otros se fraccionaron. De esta división forzosa, el GAD Municipal del cantón Cevallos, no solicitará el porcentaje de áreas verdes y comunales.

Artículo 27.- Fraccionamientos no Autorizados sin Fines Comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la Municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables, e inmediatamente deberá empezar la legalización del fraccionamiento; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Artículo 28.- Fraccionamiento de Inmuebles sin Autorización con Fines Comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un predio situado en el área urbana o rural con fines comerciales sin contar con la autorización del GAD Municipal del cantón Cevallos y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero por concepto de comercialización del mismo, estará sujeta a las sanciones determinadas en la presente ordenanza.

Artículo 29.- Servidumbres Reales.- El GAD Municipal del cantón Cevallos en coordinación con los respectivos organismos competentes, podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado.

En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore, visiblemente construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado conforme el avalúo catastral vigente.

Artículo 30.- Porcentaje del Área Verde Fraccionada.- Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

- a) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Cevallos, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del

- área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario;
- b) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen estos últimos para urbanización y lotización;
 - c) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes sí el terreno a dividirse no supera los TRES MIL METROS CUADRADOS (3.000,00 m²), en cuyo caso se compensará el pago en dinero conforme el avalúo catastral vigente. Con estos recursos se crearán un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento;
 - d) La sumatoria de las áreas verdes, comunales y vías entregadas, no podrá exceder el treinta y cinco (35%) por ciento del área del predio. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinadas a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad, máximo en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie del área. La entidad pública beneficiaria deberá cancelar en favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente;
 - e) En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público, destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo catastral; y,
 - f) Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán cumplir con los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en la presente ordenanza.

Artículo 31.- En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana.- Los Proyectos de Nuevos Fraccionamientos deberán cumplir con lo establecido en los artículos 20 y 21 de esta Ordenanza; y, en los casos que la propuesta lo exija, el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta, un Cronograma Valorado Total para la ejecución de estas obras; y, su respectiva garantía acorde a lo que determina esta Ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de TRES AÑOS. En el caso que el fraccionamiento aprobado, posteriormente se pretenda subdividir incrementándose a más de diez lotes, quien solicite deberá cumplir lo estipulado en los Artículos: 58 y 59 de la presente ordenanza.

Artículo 32.- En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural.- Si la propuesta, plantea lotes menores de 1800 m², en concordancia con el artículo 21, el propietario deberá entregar área verde por concepto de lotización, por no cumplir un fin agrícola, y además planificar las vías internas de acuerdo a lo contemplado en el artículo 58 de esta Ordenanza, las mismas que deberán **SER ADECENTADAS**, y será opcional por parte del peticionario la ejecución de las aceras y el tratamiento de la vía.

Para la ejecución de las obras de servicios básicos: alcantarillado, agua potable y energía eléctrica; el propietario presentará un Cronograma Valorado Total, conjuntamente con el informe favorable de la autoridad agraria y su respectiva garantía, siendo el plazo de ejecución de esta infraestructura no mayor a un año, de no ejecutarlo estas obras lo realizará el GAD Municipal del cantón Cevallos con un costo adicional del 20% además se efectivizará la garantía presentada por el propietario.

Artículo 33.- En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural de lotes superiores a 1800 m².-Si la propuesta, plantea lotes a partir de 1800,00 m² en adelante, **PRESENTARÁ EL DISEÑO DE LAS VÍAS DE ACCESO**; así como la ejecución de las obras de servicios básicos: alcantarillado y agua potable; e informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la EEASA; el propietario presentará un Cronograma Valorado Total, conjuntamente con el informe favorable de la autoridad agraria y su respectiva garantía, siendo el plazo de ejecución de esta infraestructura no mayor a un año, de no ejecutarlo estas obras lo realizará el GAD Municipal del cantón Cevallos con un costo adicional del 20% además se efectivizará la garantía presentada por el propietario.

Los proyectos de fraccionamiento deberán cumplir obligatoriamente con lo estipulado en el artículo 58 de la presente ordenanza.

Artículo 34.- Excepción a la Superficie Mínima de Predios.- El Concejo Municipal previo informe de la Comisión de Planificación analizará y resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en el artículo 20 de la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad Municipal en los siguientes casos y condiciones:

- a) Transferencia de dominio por partición originada en sucesión por causa de muerte y siendo lote único susceptible de división; se requerirá la sentencia o escritura pública de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- b) Transferencia de dominio hacia descendientes hasta segundo grado de consanguinidad siendo lote único susceptible de división;
- c) Transferencia de dominio hacia descendientes para programas de vivienda del Gobierno Central; el peticionario deberá obligatoriamente presentar, la Certificación Legal de estar calificado dentro de un Programa de Vivienda de Interés Social a ejecutarse y amparado en el artículo 20 de la presente ordenanza; y,

- d) Transferencia de dominio hacia terceros y por una sola ocasión; debido al fallecimiento, enfermedad grave o catastrófica y lesión grave de su cónyuge o pareja en unión de hecho y parientes hasta segundo grado de consanguinidad, debidamente comprobada y certificada por entidades públicas.

En casos de excepción aplican únicamente en la zona rural con una superficie mínima no menor a 300 m².

Artículo 35.- Obligaciones de los Propietarios.- Para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, el GAD Municipal del cantón Cevallos, coordinará la participación de los propietarios de inmuebles, sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas nuevas vías, ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados, construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras para las zonas urbanas.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en el avalúo catastral vigente.

Sección Quinta

De las Urbanizaciones

Artículo 36.- Toda urbanización debe ser planificada y ejecutada, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Presentar un sistema vial de uso público sujeto a las especificaciones técnicas establecidas en la presente Ordenanza;
- b) Cumplir las disposiciones técnicas de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Cevallos (UNAPAC) y/o las juntas administradoras de agua potable, así como también de los organismos competentes en: Ambiente, Electrificación y Telefonía debidamente soterradas;
- c) Implantar obligatoriamente: áreas verdes, recreacionales y de equipamiento comunal de la urbanización; cuya superficie será determinada en función del número de lotes proyectados y de acuerdo a la normativa de la presente ordenanza. El área no será menor al 10% del área útil del terreno de la urbanización y se ubicará con frente a una vía pública o proyección. No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamientos comunales las áreas afectadas por: líneas de alta tensión, derecho de línea férrea, canales de riego y sus servidumbres de paso, oleoductos, poliductos, riberas

de ríos, terrenos vecinales inestables y las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%;

- d) Ubicar el área verde fraccionada establecido en el artículo 30 de esta ordenanza, frente a una vía o su proyección;
- e) Ejecutar el tratamiento técnico-recreacional de áreas verdes y comunales contempladas en el proyecto; y,
- f) Trazar perpendicularmente los lotes de la urbanización, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Sección Sexta

De las Edificaciones

Artículo 37.- Todo proyecto de edificación se sujetará a las especificaciones de esta Ordenanza, en las normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón y las especificaciones técnicas emitidas por el INEN, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y otras leyes sobre la materia.

Artículo 38.- Sobre línea de fábrica.- Que presenten continuidad a la vía pública y veredas con condiciones de accesibilidad universal para las personas.

Artículo 39.- Retiros.- Son los establecidos en el artículo 20 de la presente ordenanza

Frontales:

- a) Uso Residencial: Se dará tratamiento paisajístico. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones; y,
- b) Usos Comerciales: Serán tratados y considerados como prolongación de la acera. En ningún caso la ocupación como acceso a los parqueaderos superará el 40% del frente del lote.

Laterales y Posteriores: En la zona que determina la presente ordenanza.

Artículo 40.- Culatas.- Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas en blanco y/o acorde al resto de la edificación.

Artículo 41.- Voladizos.- Se permitirán propiciando la unidad urbana y arquitectónica. A excepción de las edificaciones inventariadas dentro del Patrimonio Cultural.

En edificaciones sobre línea de fábrica y con retiro frontal se permitirá voladizos a partir de la línea de construcción con una dimensión máxima de 1.00 m.

Artículo 42.- Altura de Entrepiso.- De cualquier edificación, previa autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la norma establecida.

En caso de edificaciones sobre línea de fábrica su altura mínima será de 3.00 m.

Artículo 43.- Cerramientos:

- a) **Frontales:** Se realizará con un tratamiento estético que se integre al entorno urbano del sector, con una altura mínima de 2.00 m y máxima de 2,50 m (incluidas protecciones), considerando la seguridad de la estructura y de los transeúntes.

En los predios esquineros se debe considerar un diseño que facilite la visualización vehicular entre las vías y el radio de giro respectivo establecido en la normativa (radio de giro mínimo 2,50 m).

En casos especiales se aplicará el corte tipo ochave y para esta acción se debe considerar la doble altura de la primera planta de la edificación, por motivos de seguridad para el giro de los vehículos.

- b) **Laterales:** Tendrán una altura mínima de 2.00 m y máxima de 2,50 m (incluidas protecciones), continuo y enlucido que guarde armonía con la edificación.
- c) **Solares no edificados en zona urbana.-** Se deben construir los cerramientos respectivos de acuerdo a lo establecido en la presente sección de la ordenanza, de tal forma que el cumplimiento de esta obligación no atente al ornato de la ciudad.

Artículo 44.-Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.- En todas las edificaciones y construcciones de servicio público, se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades y leyes afines.

Artículo 45.- En la Construcción de las Edificaciones no se Podrán Modificar.- Bordillos, aceras, rasantes, gradas, ni otro bien público colindante a la edificación.

Para el caso de accesos vehiculares a los lotes, en las veredas se considerará rampas no mayores a 6% de pendiente en los dos sentidos (X – Y), para lo cual se deberá solicitar la respectiva autorización al GAD Municipal del cantón Cevallos.

Artículo 46.- Más de Una Edificación en un Mismo Lote.- Cuando se planifique más de una edificación en un mismo lote, la separación mínima entre bloques será de 6,00 m. en su parte lateral y posterior.

Artículo 47.- Cumplimiento de Normas.- En todos los proyectos destinados para equipamiento y de uso múltiple, público-privado que tengan gran afluencia de personas; deben cumplir las normas técnicas y de seguridad establecidas en las leyes y reglamentos sobre la materia de Seguridad contra Incendios, Seguridad Industrial, Ambiental, Salud, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y su Reglamento con fines de Accesibilidad Universal y otras relacionadas con el tema.

Artículo 48.- De las Ampliaciones.- Se realizarán cumpliendo lo que determina la codificación de las zonas y núcleo de planificación; enmarcadas dentro de una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas de la edificación a intervenir y con el entorno inmediato. El proponente deberá presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados de la edificación existente y el informe técnico de factibilidad emitida con los nuevos estudios realizados por un profesional calificado, quien asumirá la responsabilidad técnico – legal.

Sección Séptima

De las Edificaciones con Valor Patrimonial y Cultural

Artículo 49.- De las Intervenciones.- Las construcciones urbanas y rurales que estén catalogadas como parte del Valor Patrimonial y Cultural, en caso que amerite su intervención, deberán conservarse manteniendo su estado original acogiéndose a las normas establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural.

Sección Octava

De las Viviendas de Interés Social

Artículo 50.- De los Programas de Vivienda de Interés Social.- Son los promovidos y desarrollados por el Ministerio correspondiente o apoyadas indirectamente por este organismo del Estado a otras instituciones públicas y privadas de iniciativa municipal y ONG's; cumpliendo las normativas de la presente ordenanza. Para el efecto deben presentar los estudios técnicos, socio-económicos que justifique dicho proyecto, considerando las regulaciones establecidas por el COOTAD y las normas de arquitectura y urbanismo.

Artículo 51.- De la Ubicación.- Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar en el cantón, siempre y cuando se integre al entorno urbano y ambiental.

Artículo 52.- De la Construcción de las Obras de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.- Se sujetarán a la normativa establecida en esta ordenanza; para lo concerniente a educación, recreación y deportes, bienestar social, salud y otros. De estos programas, la magnitud de los equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectado y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Sección Novena

Del Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 53.- De Las Edificaciones.- Se sujetarán a las normas de régimen de propiedad horizontal las que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente; respetando el reglamento que para el efecto se elaboren en dichas edificaciones.

Artículo 54.- Normas Aplicables.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las especificaciones de las edificaciones, regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la codificación establecida en la presente Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos. Deberán sujetarse además a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, contemplados por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Aplicar en los conjuntos habitacionales, comerciales y de otros usos que estén bajo este régimen, el Plan Vial existente;
- b) De presentarse cambios en el diseño original, adjuntará a los planos aprobados el nuevo levantamiento con las observaciones correspondientes para su estudio y aprobación;
- c) Centralizar la ubicación de los equipos de medición de aprovisionamiento de agua potable, con instalación de medidores independientes; tanto para las edificaciones privadas y comunales;
- d) Diseñar las instalaciones de evacuación de aguas servidas de tal manera que cada unidad tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio;
- e) Centralizar la ubicación del tablero para los equipos de medición de aprovisionamiento de energía eléctrica, con instalaciones de medidores independientes; tanto para las edificaciones privadas y comunales.

La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica;
- f) Las instalaciones telefónicas se ajustarán a la normativa establecida por el ente regulador; y,
- g) Para otro tipo de requerimientos especiales, se ajustarán a las especificaciones y normativas por los entes reguladores.

Artículo 55.- Espacios Comunes.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetarán a la siguiente clasificación por grupos de edificación:

GRUPO A.- Edificios de 1 a 5 apartamentos.

GRUPO B.- Edificios de 6 a 10 apartamentos.

GRUPO C.- Edificios más de 10 apartamentos.

GRUPO D.- Conjunto habitacional horizontal de 1 a 10 viviendas.

GRUPO E.- Conjunto habitacional horizontal de 11 viviendas en adelante.

En los casos de conjuntos habitacionales, en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los departamentos del conjunto, para los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales, áreas de circulación vehicular, peatonal y parqueaderos, las que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) **Espacios construidos:** Los grupos B, C, D y E tendrán un área mínima de 5,00 m² para seguridad, o en su defecto, facilidades para servicios de seguridad interna.

La sala comunal de copropietarios será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos. Para los grupos A, B y C no podrá ser menor a 50,00 m². Para los grupos D y E, calculada en 6,00 m² por cada unidad de vivienda;

b) **Áreas recreativas:** En nuevas edificaciones, las unidades de los grupos B, C, D, y E, tendrán un área recreativa mínima de 15,00 m² por unidad de vivienda no menor a 90,00 m². Estas áreas deberán ser concentradas en un solo cuerpo y de uso general.

Para la propuesta de áreas recreativas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal, fajas de protección de quebradas y taludes, áreas de afectación por trazados viales;

c) **Los retiros frontales:** En zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunales sin divisiones interiores;

d) **Las lavanderías:** Cuando estén incluidas en cada unidad de vivienda, tendrán un espacio para secado de ropa en la terraza cuya dimensión mínima será de 6,00 m², siendo el lado mínimo 2,00 m.

Cuando las lavanderías se ubiquen en otros sitios que presten las facilidades técnicas, tendrá una superficie mínima de 8,00 m² incluida el área de secado, con acceso exclusivo de cada unidad;

- e) **Áreas de circulación:** vehicular y peatonal: su diseño y ejecución se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos, así como la Ley Orgánica de Discapacidades; y,
- f) **Parqueaderos:** En edificaciones mixtas de departamentos, oficinas y comercios se aplicará el artículo 57 de la presente ordenanza:
- 15,00 m² mínimo para unidades de vivienda
 - 15,00 m² mínimo para locales comerciales u oficinas

Sección Decima

De las Construcciones Sismo – Resistentes

Artículo 56.- Construcciones Sismo-Resistentes.- Todos los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Técnicas para la Construcción vigentes y otros afines; debiendo además, observarse lo siguiente:

- a) Aplicar criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, que se encuentren reflejadas en normas y Códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras; y,
- b) Incorporar la memoria técnica del análisis y diseño estructural deberán presentarse, los estudios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo - resistente de la edificación con sus respectivos detalles y especificaciones con firmas de responsabilidad.

Sección Décima Primera

De los Parqueaderos

Artículo 57.- Los Parqueaderos de Uso Público o Privado.- Estarán sujetos a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Presentar obligatoriamente en el proyecto arquitectónico un parqueadero por cada unidad de vivienda, comercio y/u oficina;

- b) Ubicar el acceso al parqueadero del predio frente a una vía pública, conservando el mismo nivel de la acera y con un ancho mínimo de 3.00 m, a partir de la línea fábrica y al interior del predio podrá producirse el cambio de nivel;
- c) Aplicar lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades; y,
- d) Motivar la implementación de parqueaderos privados, cumpliendo los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Sección Décima Segunda

De las Vías

Artículo 58.- Especificaciones.- Las dimensiones de las vías (incluye aceras mínimas de 2.00m de ancho a cada lado) serán las siguientes:

No.	VÍAS	Ancho De calzada m.	Aceras m.	Parterre/ Señalético m.	Vía Férrea/ canal/ infraest	Total Via m.
1	Av. 24 de Mayo (desde Q Palahua hasta la Calle Eucaliptos)	14	6	1		21,00
2	Av. 24 de Mayo (desde calle Eucaliptos hasta calle Felipa Real)	12	4	2/0		18,00
3	Av. 24 de Mayo (desde calle Felipa Real hasta la calle Capulies)	8	4	-		12,00
2	Av. Policarpa Tinajero (Cevallos-Quero desde la calle Corina Sánchez hasta el limite cantonal)	14	6	1		21,00
3	Av. Pedro Fermin Cevallos (Quebrada de Palahua Jesús del Gran Poder - La Florida - Aire Libre -Sta Rita)	14	6	2		22,00
4	Calle España (Vía Férrea) - Quebrada de Palahua) Vines - Agua Santa - Sta. Rosa - San Fernando) 2 calzadas (Excepto el área urbana central entre las calle J. Guevara y M. Martínez) hasta limite cantonal	16	8	-	6,5	30,50
5	Urbanas	8	4	-	-	12,00
	Rural Río Pachanlica-Playas-Tambo La Universidad -Querochaca	14	6	2		22,0
	Av. 24 de Mayo - La Floresta - El Rosario	8	4	-	-	12,00
	Camino Real - El Manantial- Santa Rosa - José Francisco Arias - Sto. Domingo - limite cantonal	8	4	-	-	12,00
	Calle 13 de Mayo - El Belén - Cuatro Esquinas	8	4	-	-	12,00
	Felipa Real - El Mirador - Limite cantonal	8	4	-	-	12,00
	Calle Juan Bucheli - San Pedro - Limite cantonal	8	4	-	-	12,00
	Jesús del Gran Poder - Vines	8	4	-	-	12,00
	San Pedro - Mirador - La Unión	8	4	-	-	12,00
	Andignato vías principales	8	4			12,00
7	Rurales secundarias	6	4	-	-	10,00
8	Sistema de Riego Ambato-Huachi-Pelileo (A partir del borde externo del canal), servidumbre canal secundario 1 m. cada lado	7	-	-	2,5	9,50
9	Acequias Principales (Mocha-Tisaleo-Cevallos y Mocha-Huachi)	5	-	-	1	6,00
10	Acequias y canales secundarios	1+1	-	-	0,5	2,5
11	Zona urbana: Calles internas en fraccionamiento territorial (hasta 10 lotes) Curva de retorno mín. r=c+a: r=radio, c=ancho calzada; a=ancho acera C=mín 6 m. (fórmula) Lotes propuestos no sean susceptibles a una nueva subdivisión	4	4	-	-	8,00

12	Zona rural: Calles internas para fraccionamiento territorial a partir del eje 5,00m (lindero) Curva de retorno mín. r=c+a; r=radio; c=ancho calzada; a=ancho acera	6	4	-	-	10,00
13	Calles internas para urbanizaciones Curva de retorno mín. r=c+a; r=radio; c=ancho calzada; a=ancho acera, v para calles de conjuntos habitacionales privados.	8	4	-	-	12,00

Artículo 59.- Diseño y Construcción.- Las vías se regirán por las disposiciones del artículo 58 de esta Ordenanza, del PDyOT y las pertinentes en las normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos y demás disposiciones establecidas en la ley.

Artículo 60.- Vías Expresas Arteriales y Colectoras.- La Municipalidad planificará y determinará las vías: expresa, arteriales y colectoras, en base al PDyOT y el Plan Vial del cantón.

Artículo 61.- Vías Locales, Peatonales y Escalinatas.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas deben sujetarse al PDyOT, el Plan Vial, lo dispuesto en esta ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Artículo 62.- Derecho de Vía.- Deberá sujetarse a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, la Ley de Vías, las Normas Técnicas del Ministerio de Obras Públicas del Ecuador y la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua.

Artículo 63.- Instalaciones en las Vías.- Las instalaciones de: agua potable, agua de riego, alcantarillado, sanitario, redes de energía eléctrica, telefónica y otras, se sujetarán a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza en coordinación con las instituciones que regulan estos servicios con sus respectivas Normas Técnicas. Además las que consten en las normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Sección Décima Tercera

De la Prevención Contra Incendios

Artículo 64.- Normas de Prevención Contra Incendios.- Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, las normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón Cevallos y las disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos. También se someterán a estas normas las edificaciones que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida. Esta normativa debe ser aplicada a todos los establecimientos que realicen actividades económicas, particulares y domiciliarias, de

acuerdo a las normativas establecidas por el GAD Municipal del cantón Cevallos y el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 65.- Inspecciones.- Aprobado el proyecto y durante su ejecución, el GAD Municipal del cantón Cevallos por intermedio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Comisaria Municipal, en coordinación con el Cuerpo de Bomberos, realizarán inspecciones periódicas para constatar el cumplimiento de las medidas preventivas de protección contra incendios.

Sección Décima Cuarta

Protección de bienes, infraestructura y naturaleza

Artículo 66.- Normas de Protección.- Estas consideraciones de protección deberán dar cumplimiento al margen de otras disposiciones que afectaren al territorio cantonal y se clasifican de la siguiente manera:

a) Vías e Infraestructura Nacional, Provincial y Local.- Zonas de aplicación: Comprenden estas zonas las fajas de terrenos situados con sus retiros frontales a ambos lados de las vías públicas en concordancia al artículo 59 de la presente Ordenanza y el Plan Vial Cantonal.

Se prohíbe especialmente en los cruces de vías: la construcción de cerramientos, colocación de rótulos y vegetación que impida la visibilidad de los peatones y vehículos.

Se prohíbe junto a las vías principales y locales, todo tipo de canteras o industria extractiva, que pueda ocasionar peligro o molestias a la circulación de la misma. Los taludes y terraplenes deberán ser tratados de forma que no se alteren las características del paisaje y la seguridad.

Considerar en la apertura de caminos requeridos por la comunidad, el cuidando de las áreas naturales, evitando grandes terraplenes, desmontes y otros; debiendo en lo posible adaptarse a los elementos propios y característicos del paisaje.

Se prohíbe arrojar a la vía pública vertidos incontrolados como productos de cualquier actividad artesanal o múltiple, sean o no peligrosas; se incluye además los excedentes de agua de riego que de manera irresponsable son desfogadas a la vía pública, los cuales se sujetarán a lo establecido en la sección sanciones de la presente ordenanza y la Ley Orgánica de Recurso Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua.

Se prohíbe la utilización de la vía pública para actividades económicas en todo el cantón, que pongan en riesgo la seguridad y movilidad.

b) Especies arbóreas Nativas.- Se refieren a la protección de las masas forestales que posean valor natural o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies vegetales y se respetaran las siguientes condiciones:

Prohibir la tala de árboles para explotación comercial; se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales o antrópicas que amenacen la seguridad pública, en este último caso podrá intervenir directamente el GAD Municipal del cantón Cevallos en coordinación con las autoridades competentes.

De ocurrir deforestación por cualquier motivo, los causantes realizarán inmediatamente actividades de reforestación con el mismo tipo de especies destruidas.

Prohibir la modificación de las áreas de matorrales, excepto para la apertura de senderos peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios; se exceptúa el caso en que dichas especies arbóreas constituyen un peligro a la seguridad de los ciudadanos o dificulten la visibilidad en la vía pública.

La destrucción de la población arbustiva y vegetal por fuego, de manera fortuita o provocada; o bien por otras razones, no será justificativo en ningún caso de cambio de uso o explotación del suelo, ni el incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

c) Áreas de Producción Agropecuaria: Se refiere a la protección de terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas, huertos y en general potenciales suelos agrícolas, que por su rentabilidad adecuada y homogénea, para mantener la seguridad y soberanía alimentaria, para lo cual se considerará lo siguiente:

- 1) Prohibir en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole a lo establecido;
- 2) Prohibir los desmontes, excavaciones o rellenos que afecten o disminuyan la superficie cultivable; así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, para la óptima producción agrícola;
- 3) Admitir el uso residencial unifamiliar siempre que no se altere el destino agropecuario del resto del suelo; y,
- 4) Permitir conjuntos habitacionales (propiedad horizontal) el cual se podría establecer como un nuevo núcleo de planificación rural previo su respectivo estudio y aprobación.

d) Zonas Paisajísticas.- Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo, como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural, para su conservación y permanencia como patrimonio, para lo cual se considerará lo siguiente:

- 1) Prohibir la modificación o destrucción de todo elemento natural que alteren la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven a la modificación del equilibrio ambiental.
- 2) Prohibir la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres opacos, siempre que éstas pudieran ser visibles desde caminos de carácter público o sitios comunales en el campo visual abarcado desde dichos puntos.
- 3) Se prohíbe arrojar en estas zonas de protección paisajista, vertidos incontrolados, productos de cualquier actividad, así como basuras, escombros, materiales y objetos de deshecho sean o no peligrosos;
- 4) Prohibir la colocación de publicidad comercial o construcción alguna, que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística, conforme lo establecido en la presente ordenanza.
- e) **Bosques y Áreas Verdes.**- Para la protección del medio físico, se establece lo siguiente:
 - 1) Prohibir las actividades que produzcan: vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales, polvo de materiales en suspensión, o que produzcan malos olores, molestias y otros.
 - 2) Prohibir las actividades que produzcan: vertidos líquidos o sólidos al Río Pachanlica, canales de riego, quebradas o lechos lacustres que resulten peligrosos para las zonas protegidas.
 - 3) Prohibir toda clase de vertidos incontrolados, de productos residuales, desechos y otros que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico así como a la del subsuelo y las capas freáticas del mismo.
- f) **Edificios y Bienes Culturales.** Serán de aplicación las normas generales de protección de edificaciones y bienes culturales establecidas en la presente ordenanza y demás leyes vigentes.
- g) **Quebradas, Vertientes, Lechos Lacustres y Cursos de Agua.**- Se refieren a la protección de los cursos permanentes y lechos de agua, cuya función está ligada con la morfología y estructuración del medio: vertientes y ojos de agua; además de canales de riego, acequias, quebradas y río Pachanlica; para lo cual se aplicará lo siguiente:
 - 1) Prohibir la tala de árboles paralelo al curso fluvial, en un retiro no menor a 25,00 m. desde la orilla, sin perjuicio de las zonas de protección de especies arbóreas.
 - 2) Prohibir la acumulación y contaminación de cualquier tipo de materiales u objetos, especialmente los constituyentes de vertedero de cualquier tipo, en todo el cauce y en un retiro no menor a 25,00 m. a partir de la orilla.

- 3) Aplicar para edificaciones lo establecido referente a retiros a partir de las áreas de protección definidas en la presente ordenanza.

Se aplica los 25,00 m. de protección, para intervenciones que tenga como efecto la alteración del curso fluvial; así como la extracción de áridos, gravas, arenas y en general todo recurso renovable y no renovable en todo el lecho de la Unidad Hídrica Pachanlica y su banda de protección.

Excepto las obras planificadas en beneficio de la colectividad y ejecutadas por los organismos autorizados, previa coordinación con el GAD Municipal del cantón Cevallos.

- 4) Se prohíbe cualquier barrera, cerca o cerramiento del predio a menos de 25,00 m. de la orilla de los ríos y quebradas.

Las dimensiones establecidas en los numerales anteriores, podrán ser incrementadas en función del sector y su zona de riesgo establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del cantón.

h) Sistemas y Acequias de Agua de Riego.- Para lo cual se aplicará lo siguiente:

- 1) **Sistema de Riego Ambato-Huachi-Pelileo.-** La línea de construcción y/o cerramiento a realizarse en la zona baja (urbana) del canal será a 7,00 m.; y en la zona alta (rural), el cerramiento estará ubicado a 1,00 m y la línea de construcción a 6,00 m. a partir del borde externo del canal.
- 2) **Acequias Principales (Mocha-Tisaleo-Cevallos y Mocha-Huachi).-** La línea de cerramiento se ubicará a 5,00 m. como servidumbre de paso del margen derecho en sentido sur- norte y al margen izquierdo 1,00 m.
- 3) **Acequias y Canales Secundarios.-** Se debe considerar 1,00 m. a cada lado para servidumbre de paso de los canales secundarios y terciarios del sistema y acequias de riego.

Artículo 67.- Protección de la Vegetación.- La vegetación existente tanto en espacios públicos como privados, deberán protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total, debiendo planificarse acciones de forestación y reforestación.

Artículo 68.- Vegetación en los Taludes.- Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requiera muros de contención, deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Artículo 69.- Vegetación en áreas no Ocupadas por Edificios.- Las áreas no ocupadas con edificación en la zona urbana, con el fin de precautelar la seguridad, salud y el ornato de la urbe; deberán cumplir con lo establecido en el artículo 43 de la presente ordenanza.

Artículo 70.- Obras de Conservación, Recuperación o Nueva Edificación.- Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye el patrimonio arbóreo y natural de las especies nativas, priorizando la seguridad humana.

Artículo 71.- Sanciones.- Las acciones de degradación del ambiente natural en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el marco jurídico vigente.

CAPITULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección Primera

De los Procedimientos Generales

Artículo 72.- Intervención de los Profesionales.- Los proyectos de planificación arquitectónica y de diseño especializado, en ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones u otros; que para su ejecución requerirán la aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero en libre ejercicio de acuerdo a su competencia, conforme el marco jurídico vigente y debidamente registrado en la base de datos del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Artículo 73.- Formas de Intervención para Edificaciones.- Pueden realizarse bajo dos formas de intervención en concordancia con los artículos del Capítulo II de la presente ordenanza.

- a) **Con permiso de trabajos varios:** Intervenciones de hasta 30,00 m² con cubierta desmontable en la zona rural por una sola vez.

No se requiere aprobación de planos, siempre que no afecte a la normativa del sector; deberán implantarse en la parte posterior del predio.

En cuanto a la zona urbana esta clase de permiso no aplica para vivienda.

- b) **Con aprobación de planos y permiso de construcción:** Construcciones mayores a 30,00 m² en las zonas urbana y rural, deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de profesionales en arquitectura e ingeniería civil y de ser el caso de profesionales especializados de acuerdo al proyecto presentado.

Artículo 74.- Del Informe de Regulación de Uso del Suelo (Formulario de Normas Particulares).- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá los Formularios de Normas Particulares, para realizar las intervenciones en el Cantón en:

fraccionamientos, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en la presente Ordenanza.

El formulario será emitido a pedido del o los propietarios, para lo cual deberá cumplir los siguientes requisitos por cada predio:

- Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 40 días) otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal de Cevallos (se solicitará cuando el documento requerido sirva para efectuar traspasos de dominio, fraccionamientos y reestructuraciones);
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- Adquisición de los formularios: normas particulares, no adeudar al municipio, solicitud de servicios; y,
- Levantamiento planimétrico: físico y digital con coordenadas UTM sistema WGS 84 y ángulos del polígono.

Cuando la superficie de un predio supere la pendiente de 15 grados, deberá presentarse el levantamiento topográfico con curvas de nivel.

El Informe de Regulación de Uso del Suelo, sin ser permiso de construcción servirá como documento habilitante y único requerimiento para la ejecución del cerramiento.

El Informe de Regulación de Uso del Suelo tiene un período de validez de un año en zona urbana y dos años en zona rural, contados a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 75.- De la Presentación de la documentación.- Los requisitos solicitados en la presente Ordenanza, deberán presentarse en dos carpetas: original y copia.

Sección Segunda

De la Aprobación de Urbanizaciones

Artículo 76.- Procedimiento.- Para la aprobación de urbanizaciones se contempla las siguientes instancias:

- Aprobación del anteproyecto; y,
- Aprobación del proyecto definitivo.

Artículo 77.- Aprobación del Anteproyecto.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Certificado de Regulación de Uso del Suelo (Formulario de Normas Particulares);
- d) Solicitud de servicios;
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- f) Pago del impuesto predial;
- g) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- h) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad Municipal del Cantón Cevallos (vigencia 40 días);
- i) Cuatro (4) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del anteproyecto de urbanización, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente:
 - Ubicación a escala. 1: 5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84;
 - Diseño vial, basado en las directrices del plan vial y esta Ordenanza, identificando las afectaciones en caso de existir;
 - Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección;
 - Propuesta del diseño urbanístico, especificando: coordenadas detalladas de cada lote UTM – WGS 84; detalle de ángulos de polígonos individuales y total;
 - Propuesta del Equipamiento: comunal, áreas verdes y recreacionales; y,
 - Cortes del terreno para identificar la topografía.
- j) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:
 - Superficies y porcentajes;
 - Área total;
 - Área útil;
 - Área de vías, incluida las aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - Área verde comunal municipal (15%);
 - Área comunal: equipamientos y Área verde comunal;
 - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;
 - Propuesta de Coeficiente de Ocupación del Suelo. COS;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;
 - Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
 - Informe de la UNAPAC y/o la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;
 - En el caso de suministro del servicio de agua potable por auto abastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal autorizado por la

autoridad única del agua y la certificación de la calidad del agua y el control permanente de la UNAPAC;

- Al no existir la factibilidad de suministro del servicio de alcantarillado deberá presentar el proyecto sanitario que establezca el sistema de recolección, eliminación y tratamiento de las aguas servidas;
 - Informe de factibilidad para el servicio de energía eléctrica emitido por la Empresa suministradora con las regulaciones que deben observarse en la urbanización en caso de paso de redes de alta tensión, así como el soterramiento de las redes;
 - Informe de factibilidad para el suministro del servicio Telefónico emitido por la Empresa prestadora de este servicio, así como el soterramiento de las redes; y,
 - Informe de factibilidad ambiental emitido por la institución pública competente.
- k) Propuesta de garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total; y,
- l) Informe Técnico de factibilidad emitido por el Cuerpo de Bomberos.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

La revisión del anteproyecto se realizará en forma obligatoria y conjunta entre los profesionales responsables de la propuesta y los funcionarios del GAD Municipal del cantón Cevallos, quienes emitirán los informes: técnico - jurídico respectivos.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 78.- Emisión de los Informes.- La Comisión de Planificación con apoyo de la Dirección de Procuraduría Síndica, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y otras comisiones o departamentos municipales de ser el caso, emitirán el informe del anteproyecto al Concejo Municipal para su análisis y resolución.

Artículo 79.- Requisitos Para Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización; el propietario y/o el profesional responsable deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;
- Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

- b) Certificado de Regulación de Uso del Suelo;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- d) Pago de Tasa por Servicios Administrativos;
- e) Pago del impuesto predial;
- f) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- g) Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 40 días) otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal de Cevallos;
- h) Anteproyecto aprobado por el Concejo Municipal;
- i) Seis (6) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del proyecto de urbanización, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente:
 - Ubicación a escala. 1: 5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84;
 - Diseño vial, basado en las directrices del plan vial y esta Ordenanza, identificando las afectaciones en caso de existir;
 - Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección;
 - Plano de División en lotes, propuesta del diseño urbanístico, especificando: coordenadas detalladas de cada lote UTM – WGS 84; detalle de ángulos de polígonos individual y total;
 - Propuesta del Equipamiento: comunal, áreas verdes y recreacionales; y,
 - Cortes topográficos de la propuesta.
- j) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:
 - Superficies y porcentajes;
 - Área total;
 - Área útil;
 - Área de vías, incluida las aceras;
 - Área de afectación;
 - Área de protección;
 - Área verde comunal municipal (15%);
 - Área comunal: equipamientos, Área verde comunal y su diseño;
 - Densidad poblacional, bruta y neta utilizada en el proyecto;
 - Propuesta del Coeficiente de Ocupación del Suelo COS;
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;
 - Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
 - Estudio hidro-sanitario definitivo adjuntando Cronograma Valorado;
 - Estudio de Energía Eléctrica definitivo, aprobado por la empresa suministradora, adjuntando cronograma valorado;

- Estudio de la infraestructura Telefónica aprobado por la Empresa suministradora de este servicio, adjuntando Cronograma Valorado;
 - Cronograma Valorado Total; y,
 - Ficha Ambiental.
- m) Garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total; y,
- n) Informe Técnico del Cuerpo de Bomberos aprobado.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá: la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 80.- Trámite para aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones.-

- a) El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación habilitante a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su análisis e informe correspondiente;
- b) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará informes técnicos-legales de factibilidad a: Dirección de OO.PP.MM, Dirección de Procuraduría Síndica, Jefatura de Agua Potable UNAPAC y otros; y remitirá la documentación completa a Alcaldía;
- c) El Alcalde enviará los informes con la documentación adjunta a la Comisión de Planificación y/u otras para su conocimiento, análisis y emisión del informe respectivo que será enviado al Concejo Municipal;
- d) El Concejo Municipal emitirá la resolución correspondiente;
- e) De ser aprobada la propuesta, la Procuraduría Síndica, elaborará el proyecto de Ordenanza respectiva y enviará al Concejo Municipal para su análisis y resolución; y,
- f) De ser aprobada la propuesta, la Dirección de Procuraduría Síndica se encargará del trámite legal- administrativo y elaborará según el caso: la minuta de transferencia de dominio de las áreas: comunales, verdes, afectación por proyección y/o ampliación de vías; la hipoteca de los lotes que por concepto de garantía de las obras de infraestructura a ejecutarse que se establezca de acuerdo al Cronograma Valorado Total presentado.

Artículo 81.- Aprobación.- El Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza toda urbanización que se realice dentro del área urbana del Cantón Cevallos.



Artículo 82.- Protocolización.- La resolución y los planos aprobados por el Concejo Municipal, se protocolizará en la Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal. Dichos documentos, una vez inscrito, servirá de permiso para ejecutar las obras; y constituirá título de transferencia de dominio del área municipal, de uso público, comunal y de áreas verdes recreacionales a favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

La Dirección de Procuraduría Síndica, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas estipuladas en el inciso anterior; y, la hipoteca de los lotes en garantía de las obras a ejecutarse según el artículo 110 de la presente ordenanza.

El urbanizador se obliga a entregar a la Dirección de Procuraduría Síndica cuatro (4) copias simples de las escrituras inscritas para el archivo del Concejo Municipal en un plazo máximo de 30 días, caso contrario esta Dirección procederá a la inscripción de las escrituras, emitiendo el respectivo título de crédito con los valores adeudados.

Artículo 83.- Entrega de Planos Aprobados.- Posterior a la aprobación del Concejo Municipal, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, retendrá para su archivo la documentación (impresa y digital), tres (3) originales del plano aprobado y entregará las tres (3) restantes a los propietarios.

Artículo 84.- De la ejecución de la urbanización.- El urbanizador solicitará mediante oficio dirigido al Alcalde, el inicio de las obras a ejecutarse, para que la Dirección de Obras Públicas Municipales cumplan con lo establecido en la Sección Séptima del presente capítulo, "De las Inspecciones y Recepciones de las Urbanizaciones"; y proceda a notificar a: las direcciones correspondientes, unidades y/o empresas prestadoras de servicios básicos, a fin de que estas realicen las inspecciones correspondientes y emitan sus respectivos informes de Fiscalización.

Artículo 85.- El permiso de construcción.- Para la ejecución de las edificaciones en la urbanización, será emitido una vez que se hayan suscrito y legalizado el acta de entrega-recepción de la urbanización.

Artículo 86.- Plazo de ejecución.- El Concejo Municipal establecerá en la ordenanza de aprobación el tiempo de ejecución acorde al Cronograma Valorado Total de la Urbanización, contemplándose un plazo máximo de 3 años para la ejecución total del proyecto; el mismo que podrá extenderse de acuerdo a los informes de fiscalización que abalicen su renovación y consecución del proyecto.

Sección Tercera

De la Aprobación de Fraccionamiento de Suelos, Lotización, Reestructuración Parcelaria y Unificación de Lotes

Artículo 87.- Requisitos.- Deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Certificado de Regulación de Uso del Suelo (Formulario de Normas Particulares);
- d) Comprobante de pago del impuesto predial;
- e) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos de los solicitantes;
- f) Solicitud de servicios;
- g) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- h) Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 40 días) otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal de Cevallos;
- i) Informe de la UNAPAC y/o la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;
- j) En el caso de suministro del servicio de agua potable por auto abastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal autorizado por la autoridad única del agua y la certificación de la calidad del agua y el control permanente de la UNAPAC;
- k) Seis (6) juegos de planos originales de la Propuesta elaborados en escalas mínimo 1:1.000, de acuerdo a la superficie del terreno. La misma irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
 - Coordenadas detalladas de cada lote UTM – WGS 84; detalle de ángulos de polígonos individuales y total;
 - Curvas de nivel;
 - Accidentes del terreno;
 - Construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta;
 - Líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros;
 - Sección transversal de las calles (existentes o proyectadas), de quebradas o del río; y,
 - Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:
 - ✓ Área total del predio a subdividirse, Superficies y porcentajes;
 - ✓ Área útil (lotes);
 - ✓ Área de vías incluidas las aceras;
 - ✓ Área de afectación;
 - ✓ Área de protección;
 - ✓ Área verde comunal municipal (15%);
 - ✓ Área comunal: equipamientos y área verde comunal;
 - ✓ Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; y,
 - ✓ Número total de lotes: dimensiones y superficie.
- l) Cronograma Valorado Total de ejecución de las obras de infraestructura a ejecutarse en los casos contemplados en el Art. 31,32 y 33 de la presente ordenanza;
- m) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia o escritura de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;

- n) En caso de partición entre legitimarios, se necesitará la aprobación de todos los propietarios;
- o) En caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntara la copia debidamente certificada y ejecutoriada de la sentencia emitida por el juez competente;
- p) En caso de ser aprobado la propuesta, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos; y,
- q) La aprobación de la propuesta de fraccionamiento, en caso de no ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal, tendrá una validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 88.- Trámite de Fraccionamiento, Lotización, Reestructuración y Unificación.

a) **Fraccionamiento – Lotización.-** El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación legal a La Comisión de Planificación, misma que conjuntamente con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Procuraduría Síndica, los diferentes estamentos Municipales y de ser necesario instituciones involucradas en el tema, quienes emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento; y, previa aprobación del Alcalde se establecerá el amojonamiento del predio en estudio para verificación del fraccionamiento y delimitación de los lotes;

b) **Reestructuración.-** El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación legal a La Comisión de Planificación, misma que conjuntamente con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Procuraduría Síndica, los diferentes entes Municipales, y de ser necesario instituciones involucradas en el tema, quienes emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal;

c) **Unificación.-** El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación legal a La Comisión de Planificación, misma que conjuntamente con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Procuraduría Síndica, los diferentes entes Municipales, y de ser necesario instituciones involucradas en el tema, quienes emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal;

Artículo 89.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad Municipal, para la suscripción e inscripción respectiva de las escrituras públicas en las cuales existan fraccionamientos, urbanizaciones, declaraciones de propiedad horizontal,



reestructuraciones y unificación para cumplir con las normas e instrumentos técnicos de planificación, exigirán la aprobación del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Sección Cuarta

Del Uso del Suelo

Artículo 90.- Requisitos.- Deberán presentar los siguientes documentos

- a) Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del propietario o su representante legal;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Declaración juramentada debidamente notariada del propietario o su representante legal para la actividad a implementarse;
- d) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal; Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- e) Comprobante de pago del impuesto predial;
- f) Descripción del uso actual del inmueble;
- g) Propuesta de actividad a desarrollar;
- h) Denominación comercial;
- i) Gráfico de la ubicación exacta de la actividad;
- j) Levantamiento planimétrico con cuadro de áreas, ambientes estandarizados e implementación de sistemas de seguridad conforme normas de riesgos para la actividad a implementarse. Rige para locales con área superior a 50m²; y,
- k) Aprobación del Cuerpo de Bomberos del cantón Cevallos, en la que certifique el cumplimiento de las normas de seguridad establecidas.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 91.- Del procedimiento.-

1. Ingresar el trámite por ventanilla única para el respectivo despacho y sumilla de Alcaldía;
2. Remitir el trámite a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
3. Realizar la inspección in situ por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial - Comisaría Municipal;
4. Presentar informe conjunto entre la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial - Comisaría Municipal; y,
5. Emitir resolución por Alcaldía.

Sección Quinta

De la Aprobación de Proyectos de Edificaciones

Artículo 92.- La construcción de edificaciones, reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones, será aprobada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en concordancia a la presente ordenanza.

Artículo 93.- Requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del o los propietarios del proyecto, de ser el caso Poder con una certificación de vigencia mínima de seis meses;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- e) Formulario de Normas Particulares actualizado;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial;
- g) Previo a la presentación de los planos definitivos se presentara el anteproyecto aprobado;
- h) Cuatro juegos de planos: arquitectónicos, estructurales y otros de ingeniería especializada dependiendo del proyecto propuesto, en escala 1:50 o 1: 100, y archivo digital. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y de la dirección técnica-construcción y propietario;
- i) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán dos juegos adicionales de los planos;
- j) Cuadro de áreas indicando:
 - Área del lote;
 - Área de construcción en planta baja, COS porcentaje;
 - Área útil de construcción, COS porcentaje;
 - Área total de construcción;
 - Área de vivienda, de comercio y oficinas;
 - Área de parqueaderos;
 - Área comunal de ser el caso;
 - Área verde;
 - Número de unidades de vivienda;
 - Número de parqueaderos; y,
 - Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes;
- k) Informe técnico emitido por el Cuerpo de Bomberos del cantón Cevallos; y,
- l) En caso de ser aprobado la propuesta el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo.-94.-Otros servicios de planificación: La Municipalidad pondrá a disposición de los usuarios prototipos para edificación, concerniente a planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones especiales, con el fin de atender las necesidades sociales de vivienda en el cantón y estos podrán ser rediseñados en la municipalidad hasta un 20%.

Se podrá además prestar servicios de planificación para que los usuarios puedan acceder de manera opcional, previo el pago de las siguientes tasas y valores correspondientes:

Prototipos de vivienda de interés social:

Tipo 1	0,2 RMU	60 m ²
Tipo 2	0,5 RMU	90 m ²
Tipo 3	1 RMU	120 m ²
Tipo 4	2 RMU	180 m ²

- El costo del rediseño se establecerá en función del cálculo del porcentaje de intervención al proyecto original.
- La reestructuración del diseño se podrá realizar por una sola vez.

Artículo 95.- En proyectos de Equipamientos Urbanos, Servicios Públicos, Especiales, Hoteleros y/o Turísticos y Otros: Se deberá obtener un Certificado de Pre factibilidad otorgado por la Dirección de OO.PP.MM y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cumpliendo con lo que determina las normativas respecto a: Ambiente, Salud, Seguridad Artesanal, Defensa contra Incendios, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y otros que se requieran.

Artículo 96.- Resultado del Trámite.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, comunicará al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación del proyecto en el término máximo de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Aprobado el proyecto se emitirá el Permiso de Construcción previo al pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

De no ser aprobado se emitirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para las correcciones respectivas; cumplidas las mismas el trámite podrá ser reingresado para su aprobación.

Artículo 97.- Copias Certificadas.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial puede otorgar copias certificadas de: planos arquitectónicos y estructurales, fraccionamiento, reestructuración y unificaciones que fueron aprobados, para lo cual el propietario presentará:

- Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de los propietarios del proyecto;
- Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación; y,
- Comprobante de pago por un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

Artículo 98.- Modificaciones de los Proyectos Aprobados.- Cuando se requiera modificaciones a los proyectos aprobados que alteren el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida y fachadas; en base a lo que permite la presente Ordenanza; será obligatorio la presentación de planos modificatorios, para sus análisis y aprobación de ser el caso, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde con la firma de todos los propietarios del proyecto o Poder Especial debidamente legalizado;
- Cédula de ciudadanía y Papeleta de votación;
- Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- Formulario de Normas Particulares actualizado;
- Memoria justificativa de los cambios y/o modificaciones;
- Permiso de aprobación del proyecto original y una copia de los planos aprobados;
- Tres juegos de los planos modificatorios, señalando los cambios propuestos con la firma de los profesionales responsables con sus respectivos estudios de cálculo estructural, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras; y,
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá igualmente la autorización legalizada de todos los propietarios.

Artículo 99.- Ejecución por Etapas.- Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Sección Sexta

De la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 100.- Requisitos para la aprobación:

- a) La documentación requerida en los artículos: 92 y 93 de la Sección Quinta; De la Aprobación de Proyectos de Edificaciones, de la presente ordenanza;
- b) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad Municipal;
- c) Informes y planos aprobados de servicios: agua potable y alcantarillado emitidos por la UNAPAC, energía eléctrica, telefónica por las empresas proveedoras de estos servicios;
- d) Memoria técnica justificativa del proyecto;
- e) Cronograma Valorado Total de las obras a ejecutarse;
- f) Garantías que otorgará el o los propietarios para la ejecución del 100% de las obras contempladas en el Cronograma Valorado Total;
- g) Cuadro de alicuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el uso;
- h) Reglamento de copropietarios;
- i) Los proyectos declarados en propiedad horizontal no podrán ser susceptibles de una nueva subdivisión; y,
- j) Para el caso de proyectos nuevos en propiedad horizontal, se requerirá la respectiva ficha ambiental emitido por el Organismo Público correspondiente.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 101.- Trámite Para la Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal.- El Alcalde enviará la solicitud con toda la documentación establecida en la presente ordenanza, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la cual solicitará informes técnicos -legales de factibilidad a: la Dirección de OO.PP.MM, Dirección de Procuraduría Síndica, UNAPAC, Cuerpo de Bomberos, Registro de la Propiedad y otros. El informe consolidado se enviará al Ejecutivo, quien remitirá a la Comisión de Planificación para su análisis y recomendación al Concejo Municipal. De ser aceptada la propuesta la Procuraduría Síndica elaborará el proyecto de Ordenanza para su aprobación.

Artículo 102.- El Traspaso de Dominio.- Se realizará una vez terminadas las obras contempladas en el Cronograma Valorado Total con la ejecución del 100% mediante informe favorable de fiscalización. El promotor podrá enajenar dichos bienes inmuebles por etapas, siempre y cuando las edificaciones se encuentren en condiciones de habitabilidad de acuerdo a la propuesta planteada, debiendo suscribir y legalizar el acta de entrega-recepción parcial o total entre el propietario y el GAD Municipal del cantón Cevallos.

Sección Séptima

De la Aprobación de Trabajos Varios

Artículo 103.- Requisitos.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de la presente Ordenanza: cerramientos, modificación, ampliación hasta 30 m² de construcción, debiendo presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del o los propietarios;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos;
- e) Solicitud de servicios;
- f) Formulario de Normas Particulares actualizado;
- g) Comprobante del impuesto predial del año en curso;
- h) Detalle de las obras a realizarse;
- i) Diseño de la propuesta (Si es necesario);
- j) En caso de construcciones sobre losa final, se autorizará la ejecución hasta un 30% del área total de la losa, sin tomar en cuenta el área destinada a la caja de gradas, siendo parte integral del proyecto total. Se implantará en la parte posterior de la edificación con cubierta desmontable;
- k) En caso de construcción en planta baja se autorizará la implantación de la edificación en la parte posterior de la propiedad; y,
- l) En caso de ser aprobado la propuesta, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de un año a partir de la fecha de emisión.

Sección Octava

De las Inspecciones y Recepciones de Urbanizaciones

Artículo 104.- De las inspecciones.- Para el inicio de obra, el peticionario presentará la solicitud al señor Alcalde, quien dispondrá al responsable de la fiscalización para que realice y presente los informes correspondientes en coordinación con las direcciones de: Obras Públicas, Planificación y Ordenamiento Territorial e instituciones prestadoras de servicios públicos.

Fiscalización realizará las inspecciones periódicas con el seguimiento correspondiente de acuerdo al Cronograma Valorado Total Aprobado, considerando lo siguiente:

- a) Replanteo de lotes y amojonamiento;
- b) Replanteo y funcionalidad de vías, áreas verdes y áreas comunales;
- c) Aplicación de las normas técnicas y regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas;

- d) Pruebas técnicas de las redes y control de calidad de los materiales empleados bajo norma INEN;
- e) Construcción de bordillos, aceras y tendido de redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y de ser el caso las respectivas plantas de tratamiento y otras;
- f) Recubrimiento de las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;
- g) Colocación de la capa de rodadura de las vías; y,
- h) Ejecución de las obras de equipamiento comunal.

Los informes emitidos por Fiscalización, serán documentos habilitantes para la aprobación o negación.

Artículo 105.- Recepción Provisional.- El urbanizador presentará la solicitud de recepción provisional al Alcalde, quién remitirá al encargado de la fiscalización para que realice la verificación de la obra de acuerdo al Cronograma Valorado Total y presente el informe consolidado correspondiente.

De ser favorable recomendará la recepción provisional, caso contrario se notificará al solicitante el cumplimiento de las observaciones realizadas.

Artículo 106.- Recepción Definitiva.- Una vez aprobada la Recepción Provisional, el ejecutivo conformará una comisión integrada por: el Director de Obras Públicas Municipales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, UNAPAC y los miembros de las Comisiones de Planificación, Obras Públicas u otras que sean necesarias, quienes procederán a la recepción de la urbanización una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establece la presente ordenanza, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado Total.

Artículo 107.- La Comisión Designada.- Remitirá informe al Alcalde, quien a su vez pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución. De ser favorable, Dirección de Procuraduría Síndica realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del GAD Municipal del cantón Cevallos y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Artículo 108.- El Permiso de Construcción.- Para las edificaciones a realizarse en las urbanizaciones solo se emitirá una vez que se haya procedido con lo tipificado en la presente ordenanza.

Sección Novena

De las Garantías

Artículo 109.- El GAD Municipal del cantón Cevallos exigirá al solicitante el cumplimiento de una o varias de las siguientes garantías para asegurar sus intereses en

los casos de Urbanizaciones, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Fraccionamientos Territoriales y todo trámite en el cual se requiera rendir cauciones:

- a. Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;
- b. Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GAD Municipal del cantón Cevallos;
- c. Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,
- d. Mediante Póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

Artículo 110.- Garantías para Urbanizaciones.- El urbanizador deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, por un valor no menor al cien por ciento del costo total de las obras de urbanización, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación de la municipalidad para: equipamiento comunal, áreas verdes, redes de infraestructura, vías y otras según el Cronograma Valorado Total de obras presentado.

En caso de hipoteca, la garantía no será menor al 40% del área total de los lotes, que deberá contemplar el 100 % de las obras de infraestructura y equipamiento contempladas.

Artículo 111.- Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal.- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, el propietario y/o constructor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructuras y equipamiento, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Artículo 112.- Garantías para los Fraccionamientos Territoriales.- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios en Fraccionamientos Territoriales que se encuentren establecidos en la Sección Cuarta del Capítulo II de la presente ordenanza, se establece la garantía por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructura y equipamiento comunal contempladas, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos de los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Artículo 113.- Valoración de Garantías y Costas.- A efectos de constituir estas garantías por las obras del Cronograma Valorado Total presentado, se contara con el Informe de Valoración emitido por la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del cantón Cevallos.

Las costas procesales, gastos administrativos, tasas, impuestos y demás rubros que generen el otorgamiento de estas garantías y su cancelación, serán pagadas por el solicitante.

Las garantías se levantarán, cancelarán y/o devolverán, cuando se haya concluido con la ejecución del Cronograma Valorado Total de obras y sean recibidas definitivamente conforme lo dispuesto por la presente ordenanza.

Sección Décima

De las Inspecciones de Uso del Suelo y Edificaciones

Artículo 114.- Inspecciones.- La Comisaría Municipal en coordinación y apoyo de las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas, Procuraduría Síndica y de otras instituciones; realizará la inspección del permiso de uso del suelo y construcción de las edificaciones públicas y privadas que se realicen en el cantón Cevallos, la cual tendrá como finalidad, verificar el cumplimiento de la presente ordenanza y otras relacionadas.

Artículo 115.- Obligaciones.- Es obligación del propietario y/o constructor antes de iniciar la construcción cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Obtener el permiso de construcción y presentar a la Comisaría Municipal cuando lo requiera;
- b) Colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación un letrero en el que conste el número y fecha de permiso de construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00 x 0.60 m.;
- c) Exigir a los constructores o propietarios de las edificaciones, adopten las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros;
- d) Cumplir con las normas de seguridad vigentes en toda obra en proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas con buena estética; y,
- e) Cumplir respecto a las culatas según los artículos del Capítulo Segundo de la Sección Sexta, de la presente Ordenanza.

Artículo 116.- Medidas Cautelares Previas.- Una vez que la Comisaría Municipal reciba el informe técnico de inspección, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción.

Artículo 117.- Tipos de Medidas Cautelares.- Son las siguientes:

Para Construcciones

- Entrega del Requerimiento Único (Notificación).
- Suspensión de la obra y colocación de los respectivos sellos de clausura.

Del Uso del Suelo

- Entrega del Requerimiento Único (Notificación).
- Suspensión de la actividad implementada y colocación de los respectivos sellos de clausura.

Artículo 118.- Revocatoria de las Medidas Cautelares.- Las medidas cautelares impuestas por la Comisaría Municipal se revocaran en los siguientes casos:

- a) Por resolución motivada del superior jerárquico;
- b) Por resolución de la Comisaría Municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior;
- c) Por resolución de la Comisaría Municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos establecidos; y,
- d) Por resolución de la Comisaría Municipal, en caso de presentación de acuerdo notariado.

CAPÍTULO IV

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y POTESTAD SANCIONADORA

Sección Primera

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 119.- Infracciones.- Son los actos de incumplimiento de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos. El desconocimiento de los mismos no exime de responsabilidad alguna.

Artículo 120.- Responsables de las Infracciones.- Son quienes infrinjan los artículos tipificados en la presente ordenanza en los siguientes casos:

- a) Quienes edifiquen sin contar con el respectivo permiso municipal, serán sancionados con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU). Son responsables de la infracción el propietario y el constructor;
- b) Los que incumplan las obligaciones establecidas en el Artículo 115 de la presente Ordenanza serán sancionados con una (1) Remuneración Mensual Unificada (RMU);
- c) Los que realicen derrocamiento de edificaciones sin contar con el permiso emitido por la Dirección de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial serán sancionados con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU);

- d) Quienes edifiquen sin apego a la documentación aprobada, serán sancionados con el derrocamiento, desmontaje y retiro del objeto materia de la infracción administrativa, además con la sanción pecuniaria con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU).

En caso de incumplimiento, la Dirección de Obras Públicas Municipales a petición de la Comisaría Municipal efectuará el con un recargo adicional del cincuenta por ciento (50%) de una Remuneración Mensual Unificada (RMU) por el derrocamiento;

- e) Los que amplien, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso municipal y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con una (1) Remuneración Mensual Unificada (RMU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor; con el derrocamiento de la ampliación y/o modificación, en caso de incumplimiento, la Dirección de Obras Públicas Municipales efectuará el derrocamiento con un recargo adicional del cincuenta por ciento (50%) de una Remuneración Mensual Unificada (RMU);
- f) Quienes ocasionen daños a los bienes públicos como: equipamiento urbano, calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques y otros por medio de: equipos pesados de construcción, transporte de materiales pétreos, escombros, hormigones, hierro, pinturas o mediante la emisión de vertidos incontrolados u otros similares, serán sancionados con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU), y la reparación del daño causado en un plazo máximo de quince días, en caso de incumplimiento, la Dirección de Obras Públicas Municipales efectuará las reparaciones respectivas con un recargo del cincuenta por ciento (50 %) adicional, sin perjuicio de la acción penal por la infracción;
- g) Quienes infrinjan las normas de protección contempladas en el Capítulo II, Sección Décimo Cuarta de esta ordenanza serán sancionados con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU), y la reparación del daño causado en el plazo determinado técnicamente por el GAD Municipal del cantón Cevallos, en caso de incumplimiento, la Municipalidad efectuará las reparaciones respectivas con un recargo del cincuenta por ciento (50%) adicional del valor de la reparación, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.
- h) Quienes de hecho y sin fines comerciales, realizaren fraccionamientos, o se hubieren aprovechado de ellos, sin aprobación de la municipalidad, serán sancionados pecuniariamente con el monto equivalente al avalúo del terreno determinado en la Jefatura de Avalúos y Catastros;
- i) Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones con fines comerciales, en urbanizaciones que no cuenten con las respectivas autorizaciones y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con dos veces el valor del terreno según el avalúo comercial, determinado en la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Cevallos, sin perjuicio de la acción penal correspondiente conforme dispone el marco jurídico vigente; y,

- j) Por la destrucción de sellos de clausura, suspensión y otros; se impondrá una sanción pecuniaria equivalente a dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU); sin perjuicio de la acción penal correspondiente.

Artículo 121.- Procedimiento.- Si de la inspección realizada, existe la presunción de contravención respecto de los permisos de aprobación de planos y del uso del suelo; la Comisaría Municipal mediante la entrega del Requerimiento Único, dispondrá las medidas cautelares correspondientes hasta que el propietario y/o constructor cumpla con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Las multas provenientes por sanciones a estas infracciones, serán destinadas a fortalecer el control municipal.

Artículo 122.- Aplicación de sanciones por violación a la normativa de uso del suelo.-

- a) Cancelar definitivamente los permisos;
- b) Suspender provisional o definitivamente las patentes municipales;
- c) Aplicar cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida en derecho público ecuatoriano;
- d) Sancionar a aquellos que ocupen la vía pública o espacios públicos con comercio informal, materiales de construcción, escombros, equipos, rótulos de publicidad (también en espacios y/o edificaciones privados) y otros, sean estos temporales o permanentes, sin el permiso de la Comisaría Municipal; pecuniariamente con el veinte y cinco (25 %) de la Remuneración Mensual Unificada (RMU), y con el retiro temporal mediante la entrega del acta de los bienes materia de la infracción, según sea el caso;
- e) Sancionar a quienes cierren la vía pública sin autorización de la Comisaría Municipal, pecuniariamente con el cincuenta por ciento (50 %) de una Remuneración Mensual Unificada (RMU); y,
- f) Sancionar a los que destinen un predio o una edificación a usos o actividades no autorizadas, no permitidas o incompatibles con las normas de uso de suelo establecidas en esta Ordenanza, con dos (2) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU) y la clausura del establecimiento.

Artículo 123.- Infracciones y Sanciones al Comercio Informal.- Aquellos que ocupen la vía y/o espacios públicos con el apilamiento, expendio, comercialización y venta de productos derivados del comercio informal, serán sancionados pecuniariamente con el diez por ciento (10 %) de una Remuneración Mensual Unificada (RMU) y con el retiro provisional de la misma, previo la entrega de la respectiva acta hasta su cancelación. La devolución del retiro materia de la infracción según sea el caso se procederá previo el pago de la multa correspondiente. Los productos perecibles deben ser retirados por los infractores en el plazo de 24 horas, caso contrario serán entregados a los centros de ayuda social.

Artículo 124.- Competencia.- Es competente para conocer y sancionar, la Comisaría Municipal, quien actuará conforme a los informes de inspección.

Artículo 125.- En Todos Los Casos.- En que se haya impuesto sanciones pecuniarias, por parte de la Comisaría Municipal, de ninguna manera aquello implica que el infractor se haya liberado de su obligación de obtener los permisos y autorizaciones correspondientes, las que se deberá obligatoriamente obtener y/o realizar en un plazo de quince días, caso contrario se iniciará un proceso por reincidencia establecida en el Art. 126 de esta Ordenanza. Lo antes mencionado no se aplicará para el comercio informal.

Sección Segunda

De la Potestad Sancionadora

Artículo 126.- Para el Juzgamiento de las Infracciones.- A la normativa de la presente Ordenanza es competente la Comisaría Municipal, en coordinación con la Dirección de Procuraduría Síndica, quien sustanciará el trámite conforme el procedimiento establecido en el Artículo 401 del COOTAD.

En el caso de las infracciones constantes en la presente ordenanza, previo a la instauración del procedimiento administrativo sancionador, la Comisaría Municipal, citará a los supuestos infractores para que comparezcan ante dicha Autoridad. En el Requerimiento Único deberá constar el motivo de la citación, el día y la hora en la que debe comparecer el citado, la misma que será entregada por medio de la Comisaría Municipal. Si el infractor no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado de la cual se sentará razón de la entrega de la misma.

De la diligencia, en que comparezca el supuesto infractor se dejará constancia por escrito en la misma, que la Comisaría Municipal, podrá conceder hasta el plazo de quince días para que se cumpla con las obligaciones respectivas. En caso de incumplimiento se instaurará el procedimiento sancionador en el que resolverá la sanción que corresponda.

Artículo 127.- Para Precautar el Cumplimiento.- Para el cumplimiento de esta Ordenanza, la Comisaría Municipal podrá dictar medidas provisionales como: el retiro de herramientas, equipos y/o materiales; suspensión de obras de edificaciones cuando éstas se estén ejecutando sin los permisos o planos aprobados, así como suspensión de trabajos de demolición, construcción o ampliación de edificaciones en las que no se estén tomando medidas de seguridad hasta cuando se ejecuten. En demoliciones de construcciones que no cuenten con la autorización de la Dirección de Obras Públicas Municipales y Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; dichas medidas provisionales podrán ser confirmadas o levantadas durante la tramitación del procedimiento administrativo o a la resolución del mismo.

Cuando por parte de la Comisaría Municipal, se haya dispuesto la retención de los bienes, se llevará a efecto debiendo dejar constancia dentro del proceso, mediante el acta

respectiva, el propietario tendrá derecho a reclamar dichos bienes, previo el pago de la sanción pecuniaria correspondiente.

Artículo 128.- Incumplimiento y Reincidencia.-En el caso de continuarse la ejecución de las obras, o actividades de incumplimiento, la suspensión que hubiere sido dispuesta por la Comisaría Municipal, la sanción al propietario y/o constructor, será del doble de la sanción pecuniaria establecida en el Art 120 de esta ordenanza. En el caso de reincidencia de la infracción, la sanción pecuniaria será el triple de la establecida en el artículo anterior, debiendo continuar con el proceso sancionador correspondiente.

Artículo 129.- Plazo para el Pago.- El infractor tendrá el plazo de 15 días para pagar en Tesorería Municipal el monto total de las sanciones pecuniarias, para el efecto la Comisaría Municipal, una vez ejecutoriada la sanción, notificará a Tesorería Municipal para que realice el cobro respectivo.

Artículo 130.- Cobro mediante coactiva.- El GAD Municipal del cantón Cevallos, cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En lo no previsto en esta ordenanza por vacío legal, oscuridad y/o contradicción, sobre casos puntuales, se someterá para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

SEGUNDA.- Se incorpora a la presente ordenanza las Normas de Arquitectura y Urbanismo, constantes en el documento anexo con carácter determinante para todos los procedimientos de uso del suelo a ser aplicados por el GAD Municipal del cantón Cevallos.

TERCERA.- La Jefatura de Servicios Públicos, en coordinación con la Comisaría Municipal, planificará la zonificación para la reubicación de los comerciantes informales a los espacios destinados para el efecto en el Centro de Acopio, Plaza de Animales Menores, Frutas y Hortalizas según el caso y otros.

CUARTA.- Queda terminantemente prohibido la creación de nuevas granjas avícolas y porcinas en toda la jurisdicción del cantón Cevallos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de 180 días a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD

Municipal del cantón Cevallos, actualizará de forma legal, técnica y metodológica el Plan Vial para su correspondiente análisis y aprobación.

SEGUNDA.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conjuntamente con la Dirección de planificación y Ordenamiento Territorial en un plazo de 180 días, a partir de la definición de los Núcleos de Planificación Urbana en Suelo Rural, actualizaran el avalúo catastral de dichos núcleos conforme el marco legal vigente.

TERCERA.- En el plazo de dos años a partir de la vigencia de la presente ordenanza, deberán reubicarse galpones y criaderos masivos de animales que se encuentran en las zonas con definición urbana, previo la presentación de la documentación correspondiente con los permisos municipales y de las autoridades competentes.

CUARTA.- Las cabeceras de los sectores rurales del cantón equivalen a Zona Rural de Edificación Consolidada ZREC, estarán reguladas por la codificación conforme a las características pragmáticas y de desarrollo urbano, que serán definidas mediante un mapeo y el establecimiento de los límites.

QUINTA.- En el plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, elaborará un mapeo para delimitar las zonas de protección agrícola, natural, patrimonial y Zonas Rurales de Edificación Consolidada ZREC.

SEXTA.- En un plazo de 120 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Dirección de Procuraduría Sindica, presentarán al Concejo Cantonal un proyecto para ubicar la zona de diversión nocturna, considerando todos los aspectos legales, sociales, económicos, seguridad y vías de acceso, es decir fundamentado la integralidad del Plan.

SÉPTIMA.- En un plazo máximo de 365 días la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará la propuesta al Concejo Cantonal para reubicar a las vulcanizadoras, fuera del casco urbano, conforme al artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

OCTAVA.- En un plazo máximo de 90 días, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con los técnicos de la Dirección Provincial Agropecuaria de Tungurahua, determinarán el Suelo Rural de Producción, en el cual fijarán los sectores para actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico respetuosas del ambiente.

NOVENA.- En un plazo máximo de 365 días, se presente por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los prototipos de vivienda de interés social.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguense las reformas y codificaciones Segunda, Tercera y Cuarta Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos y toda la normativa que se contraponga a la presente Ordenanza.

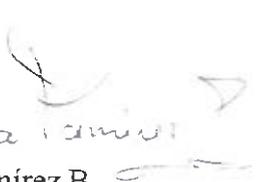
DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página WEB institucional y Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los 29 días del mes de septiembre del año 2017.



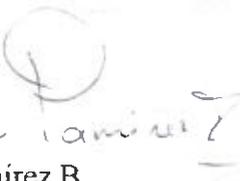
Sr. Hugo Villegas Bayas
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS (S)



Dra. Sonia Verónica Ramírez B
SECRETARIA GENERAL

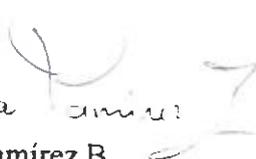
SECRETARÍA GENERAL.- Cevallos, 06 de Octubre del 2017.- Las 14H30.- La Ordenanza Sustitutiva que Regula el Uso y Ocupación del Suelo, el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos; fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión Ordinaria de fecha 15 de Abril del 2016 y 29 de Septiembre del 2017.

CERTIFICO.



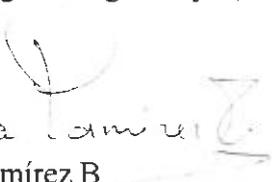
Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 06 de Octubre del 2017.- Las 14H45.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite La Ordenanza Sustitutiva que Regula el Uso y Ocupación del Suelo, el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos; al señor Alcalde Cantonal (S), para el trámite de ley.
NOTIFÍQUESE.-



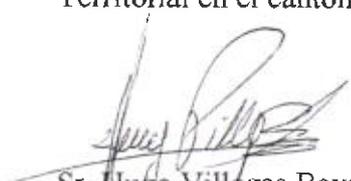
Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

RAZON.- Siendo las 15H00 del 06 de Octubre del 2017, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al Sr. Hugo Villegas Bayas, Alcalde del Cantón Cevallos (S), en persona.
CERTIFICO.-


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

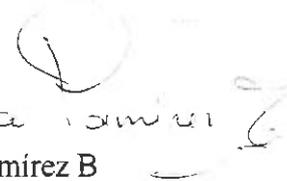


ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 06 de Octubre del 2017.- Las 15H40.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal **SANCIONO** La Ordenanza Sustitutiva que Regula el Uso y Ocupación del Suelo, el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos. Publíquese y ejecútese.-


Sr. Hugo Villegas Bayas
ALCALDE DEL CANTÓN CEVALLOS (S)



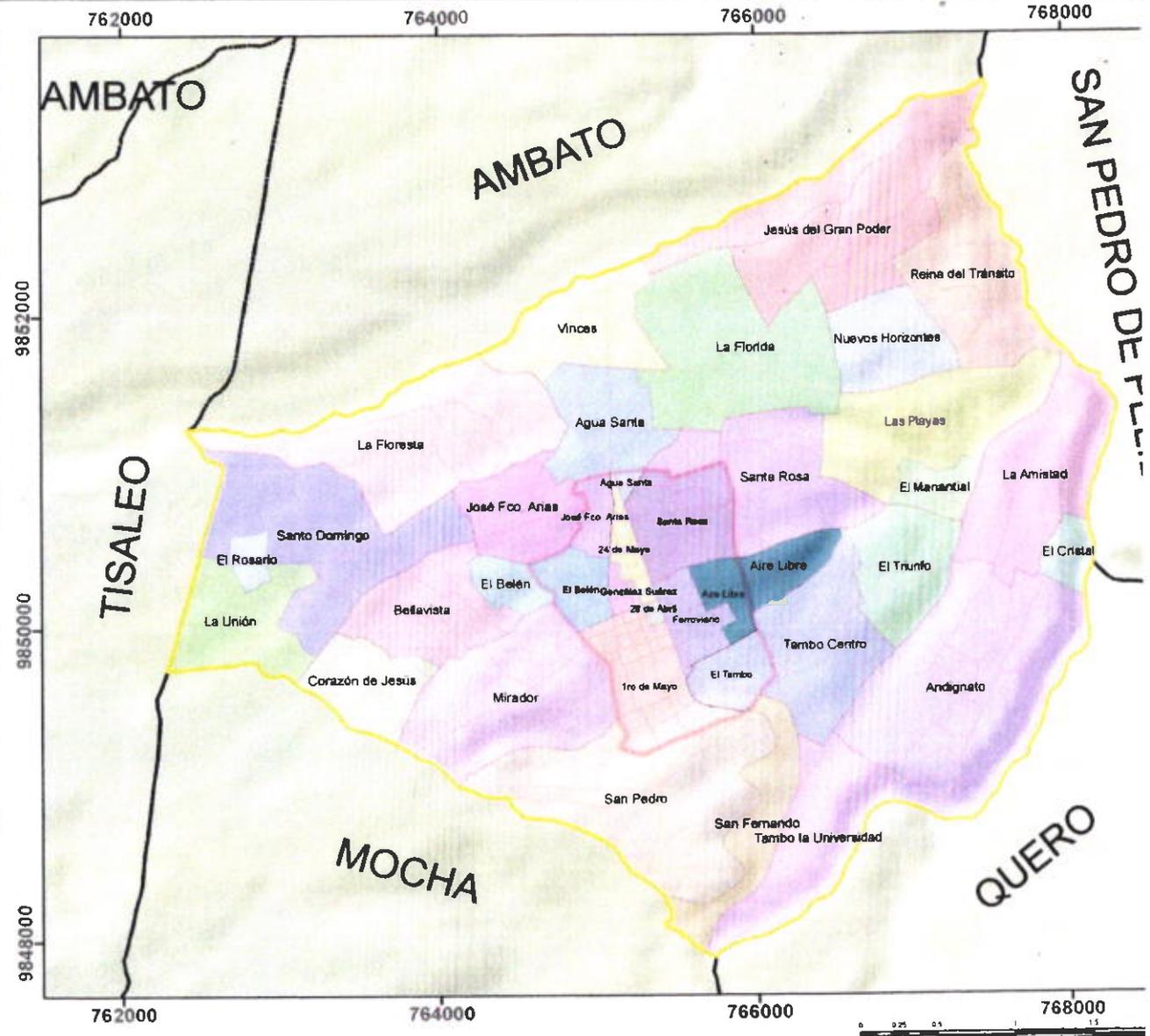
SECRETARIA GENERAL.- Cevallos, 06 de Octubre del 2017.- Las 15H40.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Uso y Ocupación del Suelo, el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos, el Sr. Hugo Villegas Bayas, Alcalde del Cantón Cevallos (S).
CERTIFICO.-


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



Cevallos
 Su nombre es en homenaje al historiador ambateño
 Doctor Pedro Fermín Cevallos Villacreses
 Población: 8163 hab (INEC 2010)
 Proyección poblacional 8970 al 2014
 Superficie: 18,78 Km²
 Densidad poblacional: con la población del Censo 2010
 con 8163 habitantes es de 434,45 hab/km²
 la densidad poblacional con la proyección poblacional es de 467,8 hab/km²

MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICO CANTÓN CEVALLOS

Simbología

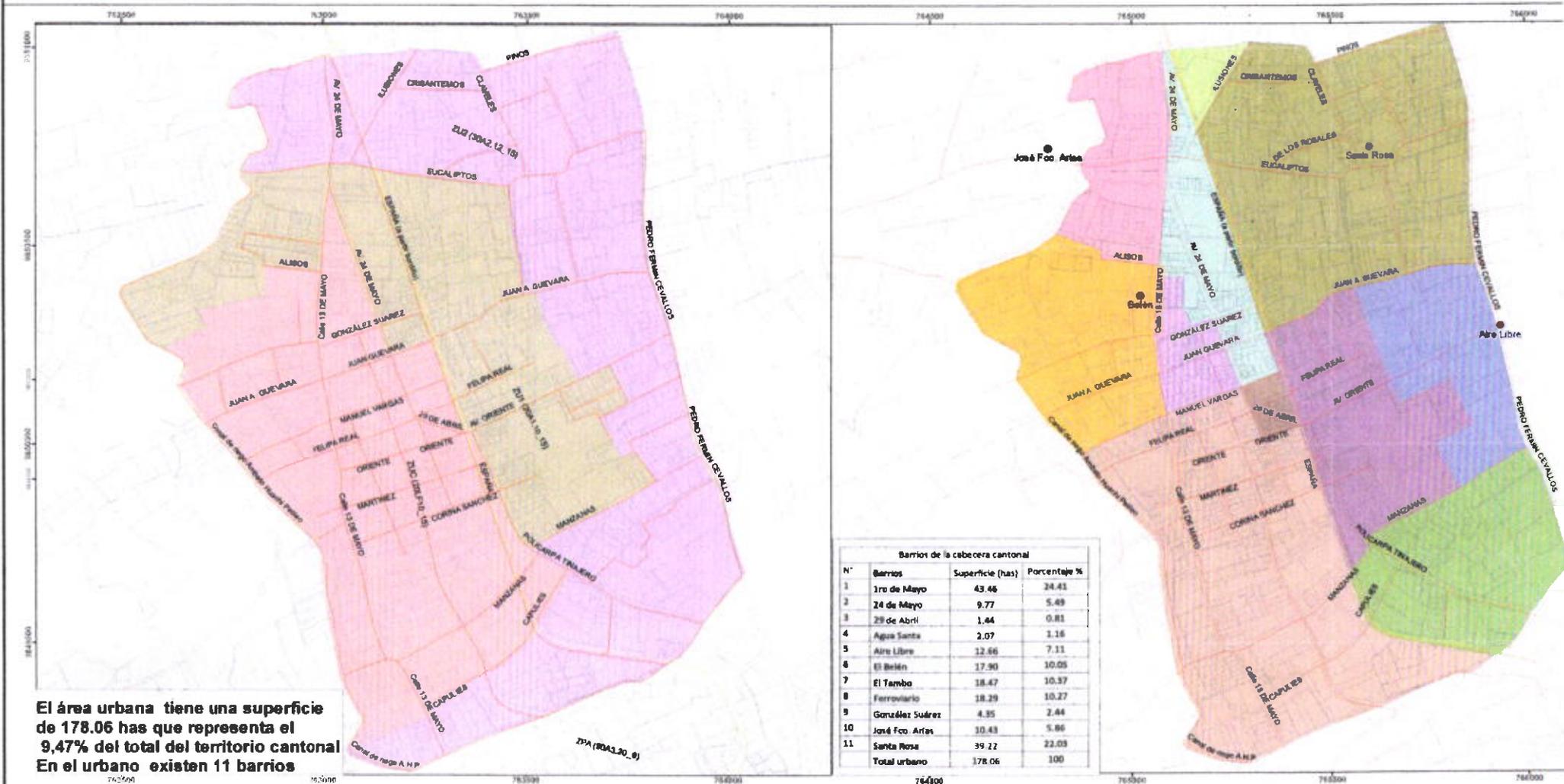
- Línea Corde Central
- Río y Arroyo
- Propiedad
- Límite Parroquia
- Límite Cantón
- Límite Parroquia

Legenda

 N W E S	Plan de Desarrollo y Ordenamiento GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS	
	Coordinación: EQUIPO TECNICO GAD MUR Administración 2014 - 2019	
	Fuente: Catastro GAD Cevallos 2014	
	Escala: 1:30000 UTM 17S WGS84 Mapa Informativo N° 001	Censal: Danilo Tamayo Fecha:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



El área urbana tiene una superficie de 178.06 has que representa el 9,47% del total del territorio cantonal. En el urbano existen 11 barrios.

Barrios de la cabecera cantonal			
N°	Barrios	Superficie (has)	Porcentaje %
1	1ro de Mayo	43.46	24.41
2	24 de Mayo	9.77	5.49
3	29 de Abril	1.44	0.81
4	Agua Santa	2.07	1.16
5	Aire Libre	12.66	7.11
6	El Belén	17.90	10.05
7	El Tambo	18.47	10.37
8	Ferrovial	18.29	10.27
9	González Suárez	4.35	2.44
10	José Fco. Ariza	10.43	5.86
11	Santa Rosa	39.22	22.03
	Total urbano	178.06	100

MAPA DEL SUELO URBANO CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Poblados Cevallos
- Ríos y drenajes
- Línea Tren
- Límite Cantón Cevallos
- Límite Provincial
- Límite Cantonal
- Límite Parroquial

Leyenda

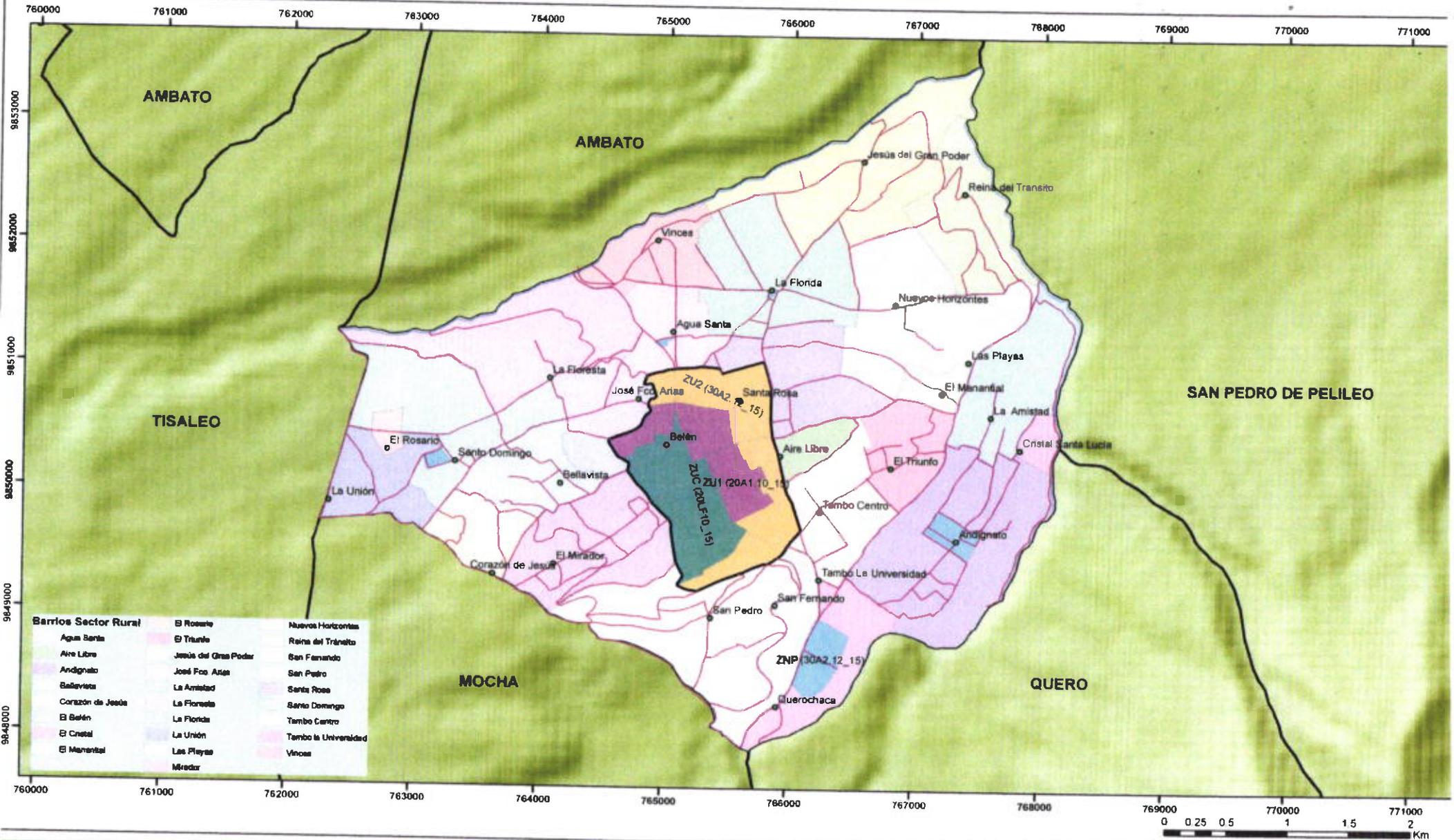
- Línea Tren
- Barrios cabecera cantonal
- Suelo urbano
- El Belén
- El Tambo
- Ferrovial
- González Suárez
- José Fco. Ariza
- Santa Rosa
- Agua Santa
- Aire Libre



Escala: 1:10000
UTM 17S WGS84
Mapa Informativo N° 002

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial GAD MUNICIPAL DE CEVALLO		
Coordinación	EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL Administración 2014 - 2019	
Fuente	MTOF 2013, GAD provincial cantonal	
Consultor	Dante Tamayo	Fecha: Mayo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



Barrios Sector Rural		
Agua Santa	El Rosario	Nuevos Horizontes
Aire Libre	El Triunfo	Reina del Tránsito
Andagnato	Jesús del Gran Poder	San Fernando
Bellavista	José Fco Arias	San Pedro
Corazón de Jesús	La Amistad	Santa Rosa
El Belén	La Florida	Santo Domingo
El Cristal	La Unión	Tambo Centro
El Manantial	Las Playas	Tambo La Universidad
	Mixedar	Vinos

SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO DE PLANIFICACIÓN CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Poblados Cevallos
- Vías
- Limite Cantones
- Río/ Drenajes

Legenda

- Procesos**
- Área Urbana Consolidada
- CODIGO Zonificación**
- all other values
- CODIGO_Zon**
- ZNP (30A2, 12, 15)
 - ZU1 (20A1, 10, 15)
 - ZU2 (30A2, 12, 15)
 - ZUC (20A1, 10, 15)



Escala 1:30000
UTM 17S WGS84

Mapa Informativo

Plan de Desarrollo y Ordenamiento 1 GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

Coordinación: EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL, Administración 2014 - 2019

Fuente: Catastro GAD Cevallos 2014

Mapa Informativo



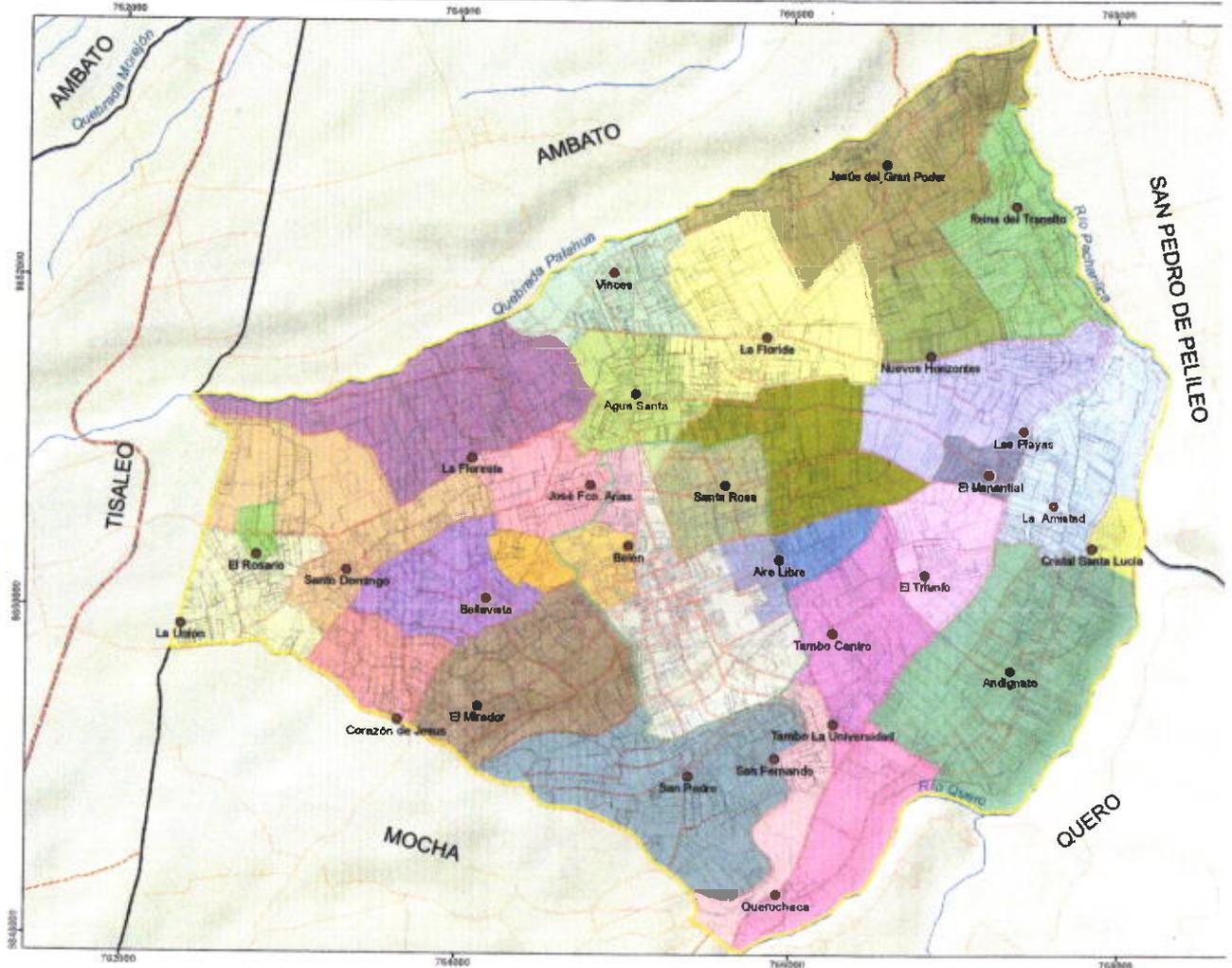
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Ubicación

Océno
Pacífico



El área rural tiene una superficie de 1.701,35 has que representa el 90,5% del total del territorio cantonal. En el sector rural existen 27 barrios, cinco barrios se encuentran tanto en el área urbana como rural: Agua Santa, Aire Libre, El Belén, José Fco. Arias y Santa Rosa.



MAPA DEL SECTOR RURAL Y BARRIOS CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Población Cevallos
- Panamericana
- Vías
- Ríos y drenajes
- Límite Cantón Cevallos
- Límite Provincias
- Límite Cantones
- Límite Parroquias

Legenda

- Páramo
- Área urbana campesina
- Barrios sector rural
- Agua Santa
- Aire Libre
- Andaguato
- Belén
- Corazón de Jesús
- El Belén
- El Cristal
- El Mirador
- El Rosario
- El Trifunfo
- El Tupiza
- Jesús del Gran Poder
- José Fco. Arias
- San Fernando
- La Amadía
- La Florida
- La Gracia
- Las Flores
- Nueva Esperanza
- Reina del Tránsito
- San Pedro
- Santa Rosa
- Tamba La Universidad
- Tamba Centro
- Vinces



Escala 1:30000
UTM 17S WGS84

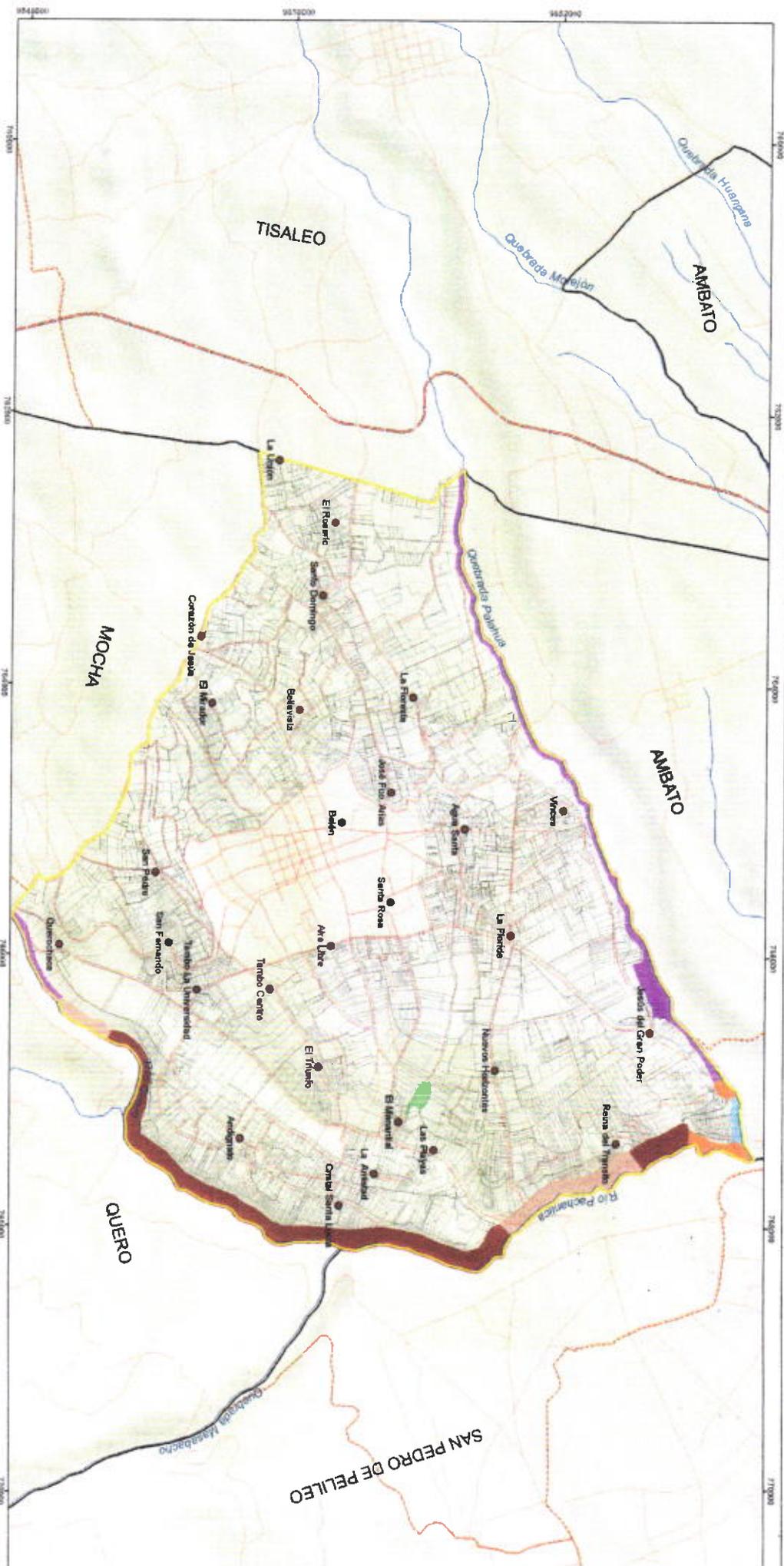
Mapa Informativo N° 004

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

Coordinación	EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL Administración 2014 - 2019	
Fuente	Censo GAD Cevallos 2014	
Consultor	Oswaldo Tamayo	Fecha: Mayo 2015



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



ÁREAS DE PROTECCIÓN CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Poblada Cevallos
- Poblada Paramoncana
- Vías
- Río y drenajes
- Límite Cantón Cevallos

Leyenda

- Límite Provincia
- Límite Cantón
- Límite Parroquia

Margen protección ríos y quebradas

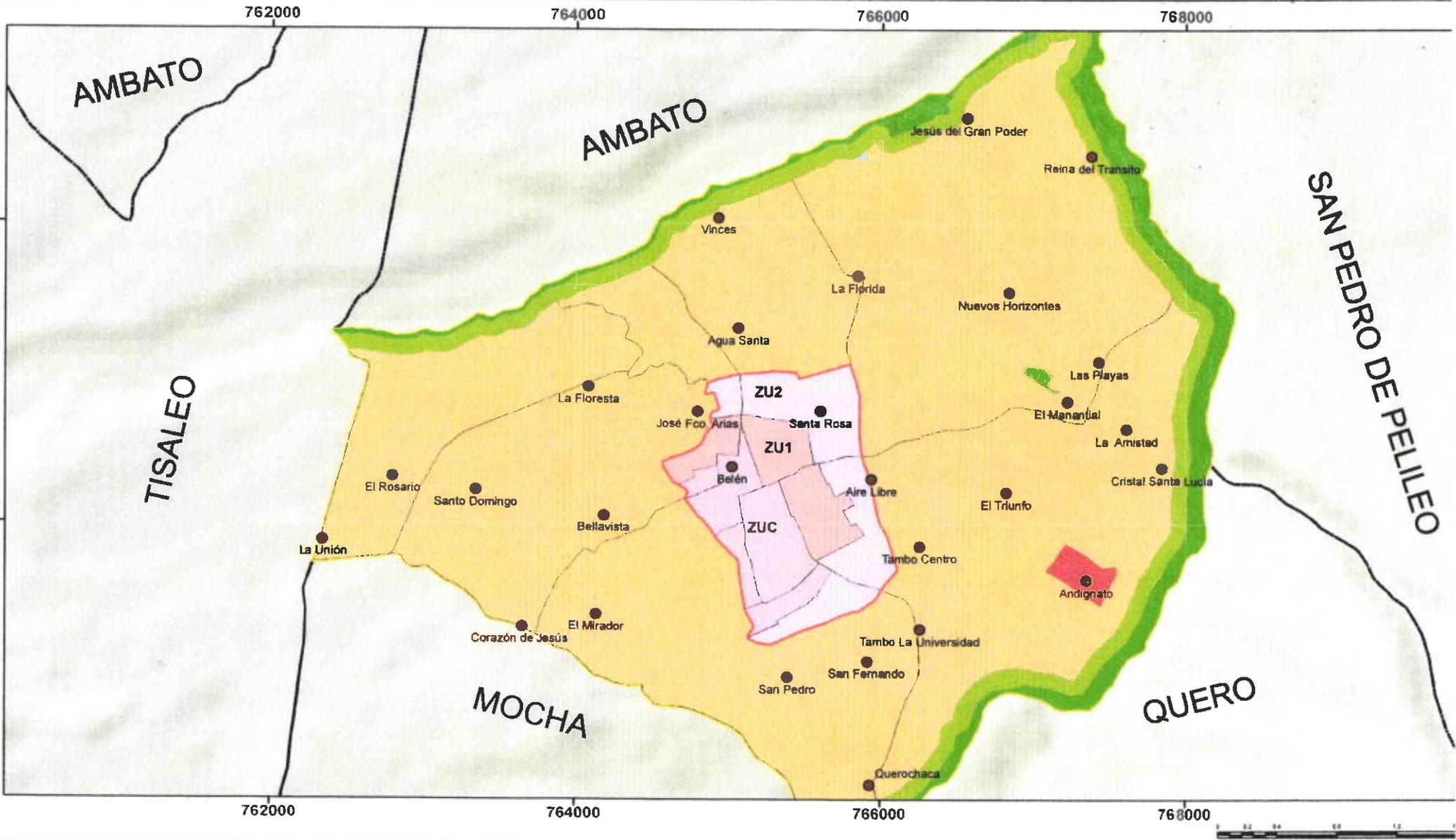
- 100 m
- 50 m
- 36 m
- 25 m
- 140 m
- 125 m



Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
 Coordinación: EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL, Administración 2014 - 2018
 Fuente: Avulsos PD y OT 2014

Escala: 1:30000
 Mapa Avulsos N° 005
 Cantón: Cevallos
 Fecha: Mayo 20

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS



CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Población Urbana
- Límite Centro Cívico
- Red y Bulevar
- Límite de Protección
- Límite Ambiental
- Límite Catastral

Leyenda

- Área urbana consolidada
- COT
- Agricultura con riesgo
- Asentamiento (agropecuario)
- Puntos focal estratificados
- Protección



Plan de Desarrollo y Ordenamiento GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

Coordinación: EQUIPO TECNICO GAD MUNICIPAL Administración 2014 - 2019

Escala: 1:25000
UTM 17S WGS84

Fuente: Catastro GAD Cevallos 2014

Mapa Informativo N° 007

Consultor: Danilo Tamayo Fecha:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

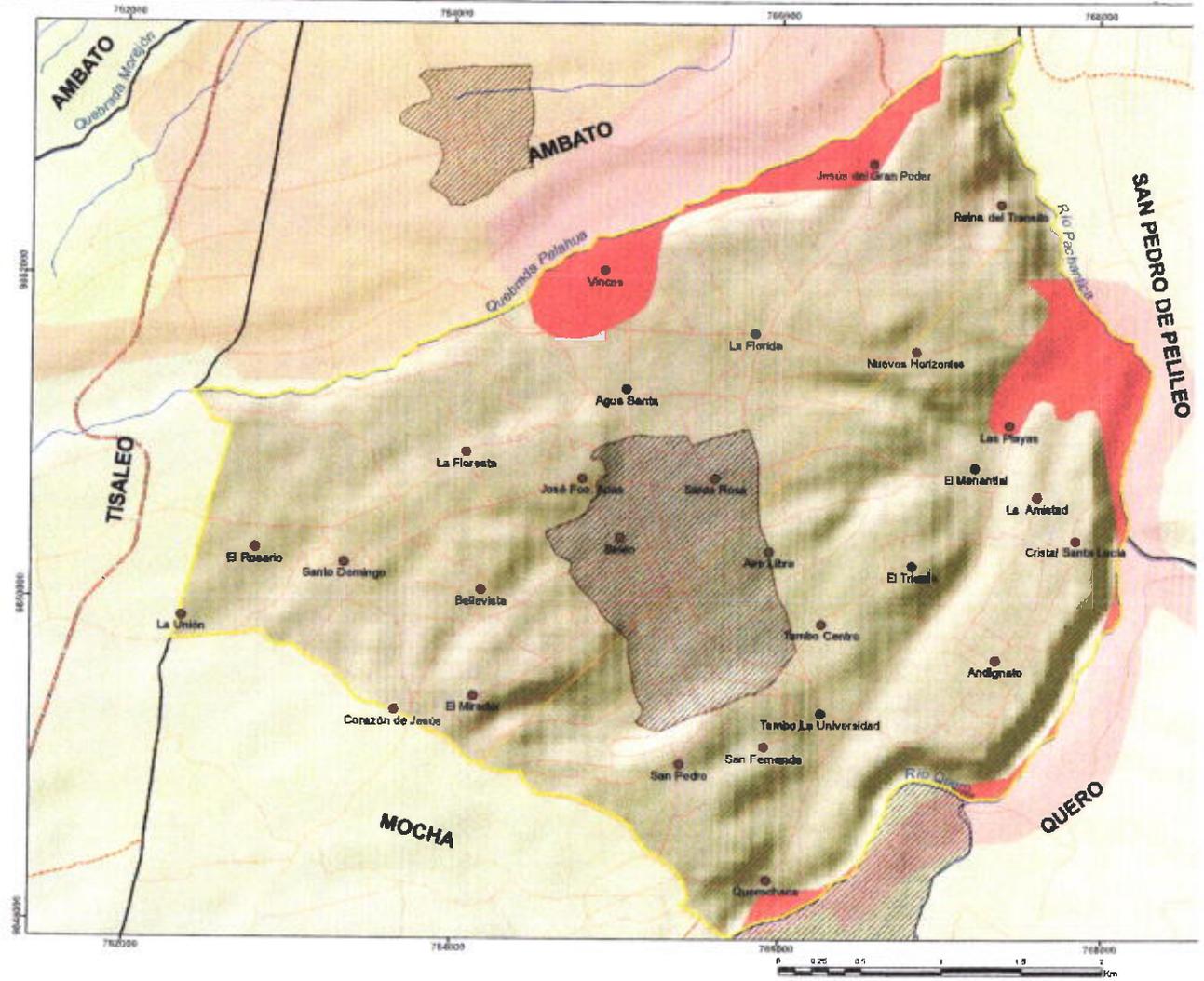
Ubicación

Océano
Pacífico



Exposición a la sequía	Superficie Has	Porcentaje %
Alto	866.06	46.08
Muy alto	1013.29	53.92
Total	1879.35	100

El 7.89% del territorio cantonal presenta alta susceptibilidad a deslizamientos con 148.22 has.
Casi la totalidad del cantón son valles planos poco ondulados donde hay incidencia de las heladas principalmente:
Casco urbano, El Belén, Andignato,



MAPA DE RIESGOS NATURALES DESLIZAMIENTOS, HELADAS, SEQUÍAS

Simbología

- Poblados Cevallos
- Pertenecencia
- Vías
- Ríos y drenajes
- Límite Cantón Cevallos
- ▨ Asentamientos humanos
- Límite Provincias
- Límite Cantones
- Límite Parroquias

Leyenda

- Zonas expuestas a sequía**
- Alto
 - Muy alto
- Deslizamientos**
- Alta susceptibilidad a movimientos en masa



Escala 1:30000
UTM 17S WGS84

Mapa Informativo
N° 008

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

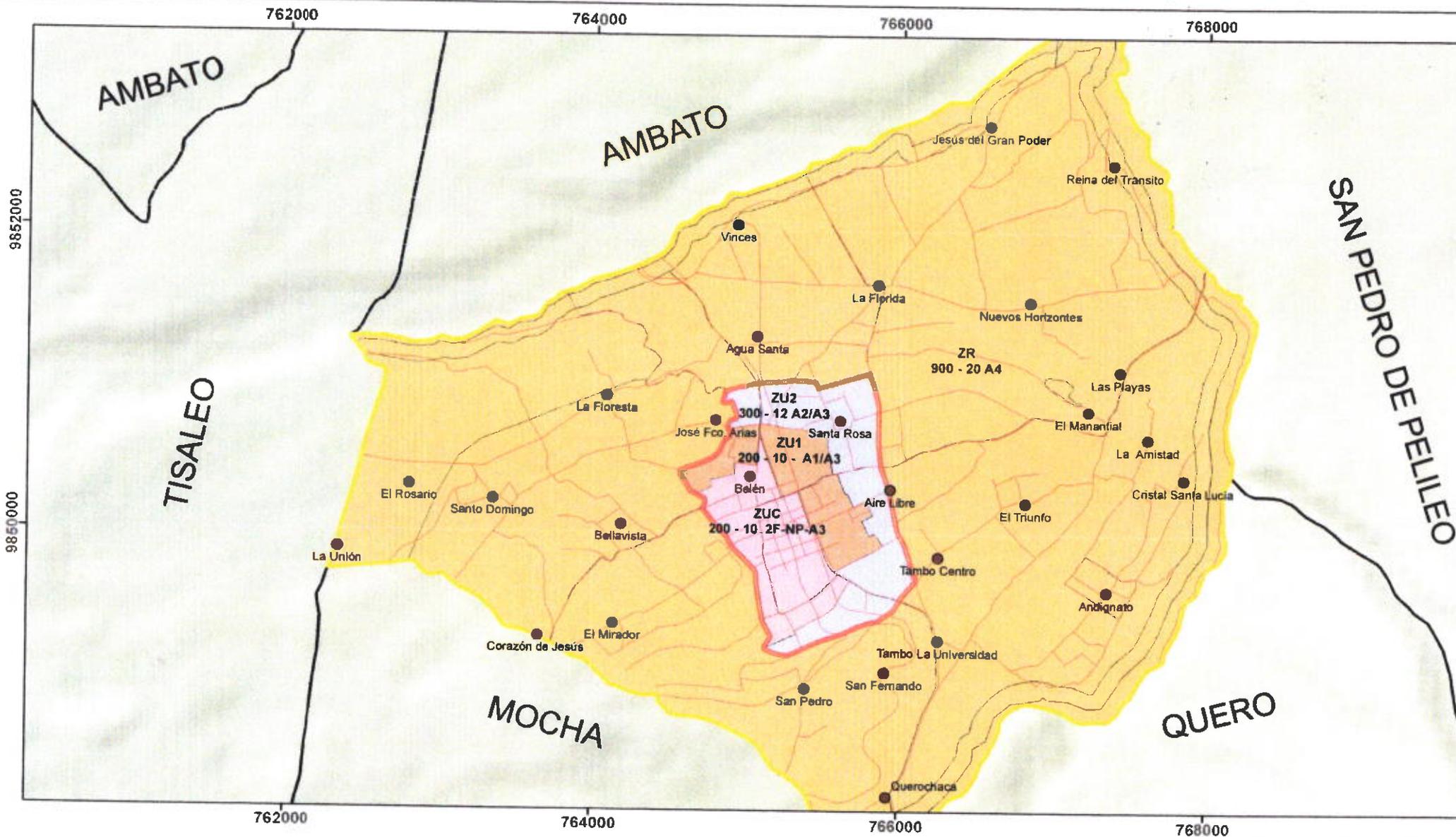
Coordinación: EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL
Administración 2014 - 2019

Fuente: IGEPN-STGR 2010, IGM

Consultor: Dante Tamayo Fecha: Mayo 20



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



SUPERFICIE DE PREDIOS CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Puntos Control
- Límite Cédula Original
- Bón y Marzapas
- Parcelación
- Límite Parcelación
- Límite Cédula Original
- Zona

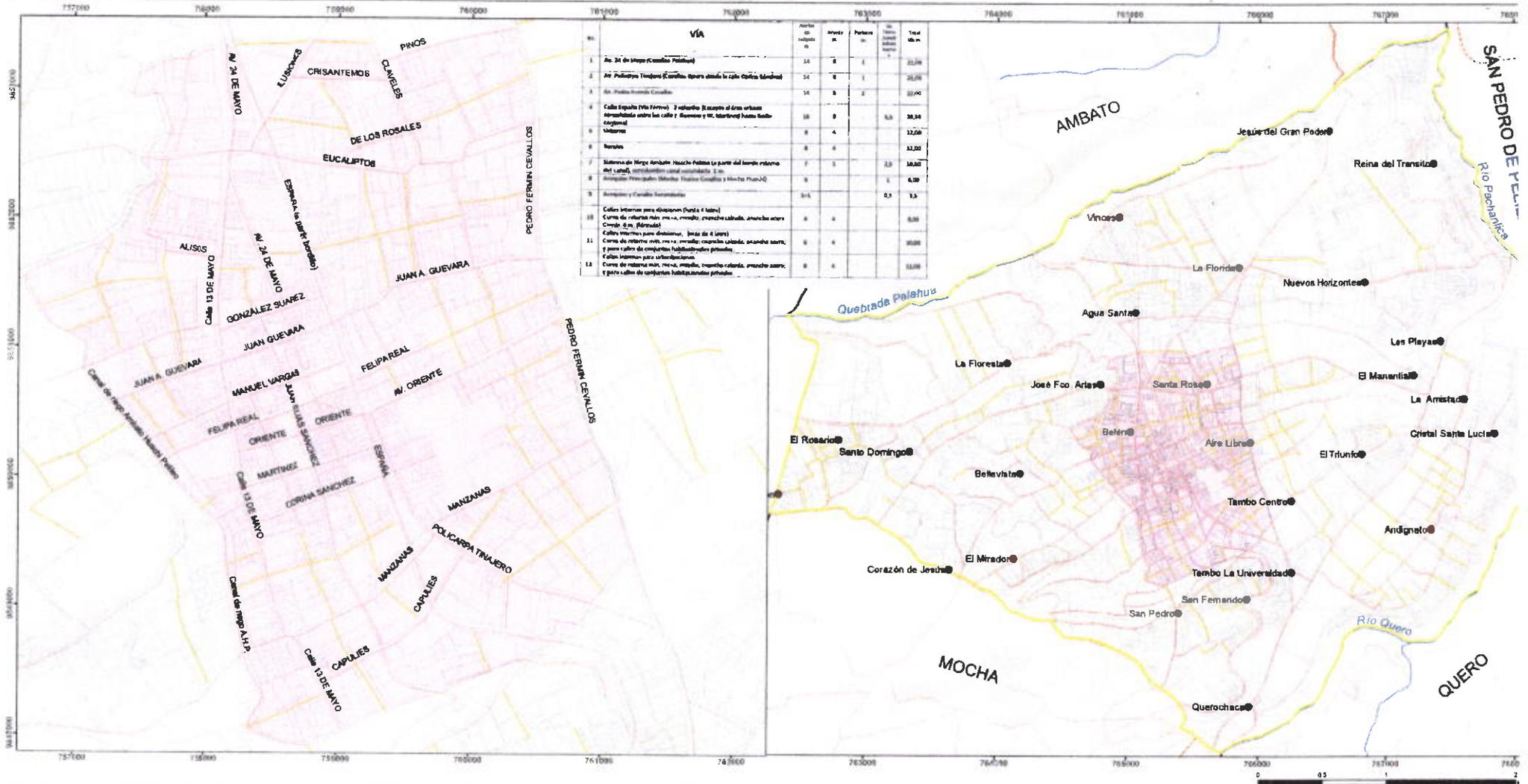
Leyenda

- Zonificación
- ZR
 - ZU1
 - ZU2 (Expansión)
 - Car

 Escala 1:25000 UTM 17S WGS84 Map No 009	Plan de Desarrollo y Ordenamiento GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
	Coordinación EQUIPO TECNICO GAD MUNICIPAL Administración 2014 - 2019 Fuente Catastro GAD Cevallos 2014



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



ESTRUCTURA VIAL Y TRAZADO CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Poblados Cevallos
- Panamencanos
- Vías
- Ríos y drenajes
- Límite Cantón Cevallos
- Límite Provincias
- Límite Cantones
- Límite Parroquias

Leyenda

- Nuevo trazado vial
- Predios
- Área urbana



Escala 1:30000
UTM 17S WGS84
Mapa Análisis
Nº 010

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

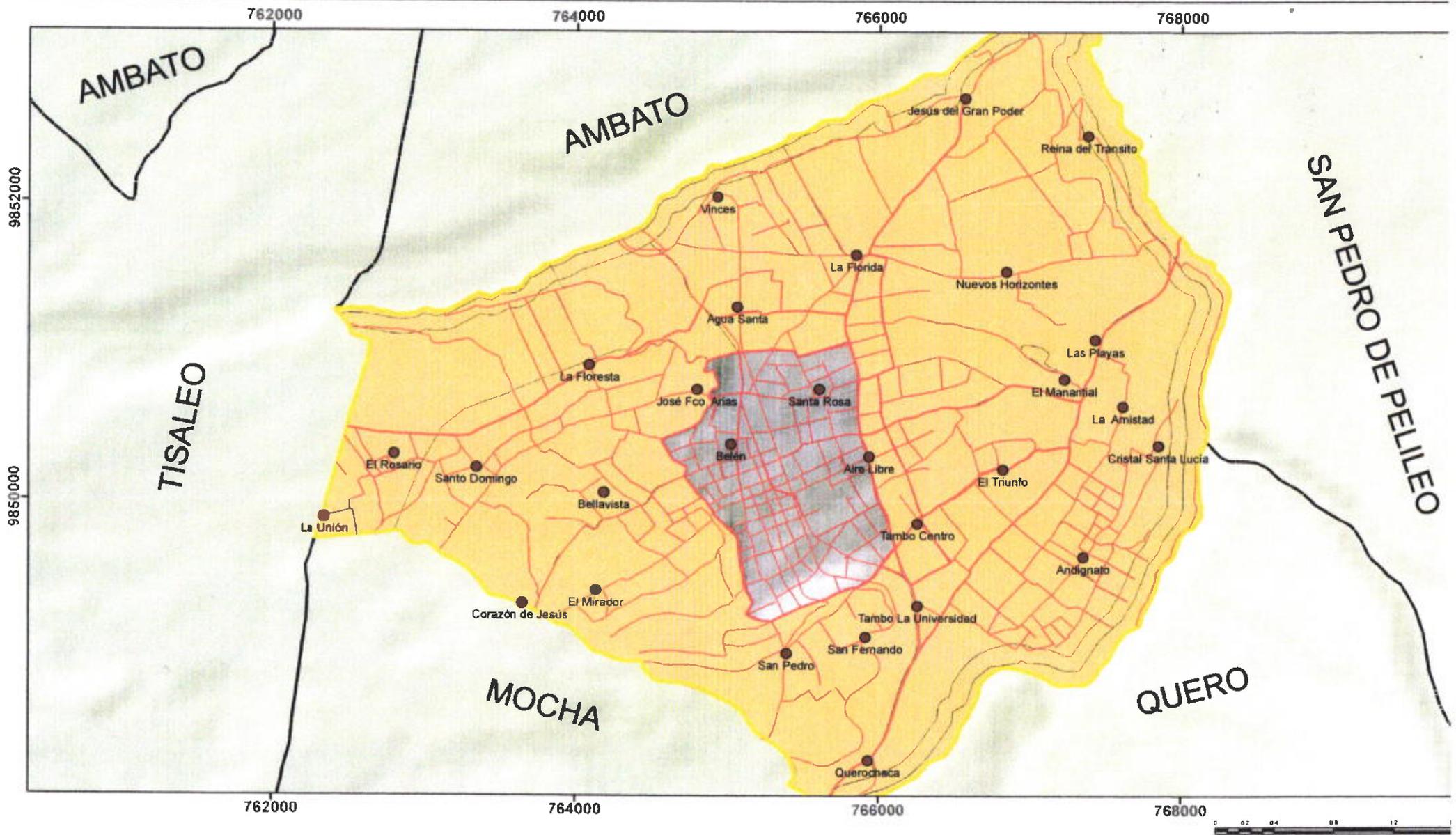
Coordinación: EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL Administración 2014 - 2019

Fuente: Análisis 2014

Consultor: Danilo Tamayo Fecha: Mayo 2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS



ESTRUCTURA VIAL RURAL CANTÓN CEVALLOS

Simbología

- Poblados Cevallos
- Límite Cantón Cevallos
- Ríos y drenajes
- Vías
- Límite Carreteras

Leyenda

- Rural
- Poblados



Plan de Desarrollo y Ordenamiento GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS	
Coordinación:	EQUIPO TÉCNICO GAD MUNICIPAL
Fuente:	Catastro GAD Cevallos 2014 - 2019
Consultor:	Danielo Tamayo
Fecha:	

Escala 1:25000
UTM 17S WGS84
Mapa Informativo
N° 011