



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 264 en concordancia con el Artículo 55 del COOTAD expresa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; así como también el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y demás postulados mencionados en el capítulo correspondiente a este artículo.

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 protagónica de la ciudadanía planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo, considerando las particularidades de su jurisdicción, y que permitan ordenar las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

Los Planes de Desarrollo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán los objetivos de los Planes de los niveles superiores e inferiores de Gobierno.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, esto es la prevalencia del interés general sobre el interés particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

La finalidad general de la acción política es la promoción del desarrollo en un marco de democracia, equidad y respeto a los derechos humanos, entendidos como el incremento sostenido de la producción de bienes y servicios en un territorio determinado, que tiene por efecto un aumento equitativo del bienestar de sus habitantes, en un ambiente de refuerzo de las identidades y cultura, de ampliación de la democracia, de respeto a los derechos humanos y de equidad de género".



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

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

Es necesario contar con una nueva normativa, que controle, regule y planifique acorde con la legislación actual y proyecte la dinámica del desarrollo socio, económica y espacial del cantón Cevallos acorde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal

## EL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS

### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 en concordancia con el artículo 55 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 COOTAD en el artículo 54, dentro de las funciones del GAD 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 COOTAD, 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, es importante alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del Cantón Cevallos, controlando y regulando las tendencias de expansión que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;

Que, 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 sobre estos territorios y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenido.

Que, la riqueza ambiental, ecológica, paisajística, agrícola e histórica cultural de nuestro cantón debe ser preservado y protegido como un patrimonio tangible e intangible de los cevalleses y empoderado como un medio de desarrollo económico local;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades económicas de la población en el espacio urbano-rural, de manera tal que entre ellas se establezcan correlaciones, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas de contaminación ambiental por la incompatibilidad y prohibiciones de usos del suelo.

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cevallos fue realizado con la participación activa y propositiva de la ciudadanía y aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Municipal el 31 de diciembre de 2011.

Que, es imprescindible contar con una nueva normativa, acorde a la legislación actual en el que se definan las estrategias de Desarrollo Planificado y Ordenamiento Territorial, su uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos del cantón.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales;

EXPIDE: En sustitución de la Ordenanza de Uso del Suelo en el Cantón Cevallos:

## LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTON CEVALLOS

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 1.- Ámbito de Aplicación.-** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Cevallos, en correspondencia a las zonas y núcleos de planificación establecidos; con la finalidad de:

- a) Orientar el proceso de desarrollo y 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 actividades conforme a su impacto físico, ambiental, social y económico con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.
- b) Procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa y sobre las construcciones o edificaciones, estado, destino y condiciones de habitabilidad. Plano N°. 01

**Art. 2.- De Los Documentos para La 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); y, los documentos y planos que se enuncian a continuación:

Planos

Plano N°. 01

Mapa Político: Sectores



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

|              |  |
|--------------|--|
| Pano Nº. 02  | Suelo Urbano: Zona Urbana Central, Zona Urbana 1 y Zona Urbana 2 |
| Plano Nº. 03 | Suelo Urbanizable: Núcleos de Planificación                      |
| Plano Nº. 04 | Suelo Rural  |
| Plano Nº. 05 | Áreas de Protección y Riesgos                                    |
| Plano Nº. 06 | Codificación   |
| Plano Nº. 07 | Superficie de Predios  |
| Plano Nº. 08 | Estructura Vial Urbana   |
| Plano Nº. 09 | Estructura Vial Rural  |

**Art. 3.- Reformas a esta Ordenanza.-** Las reformas a esta Ordenanza deben realizarse cuando sean de interés general y no particular acorde al PDyOT, contando con los dictámenes de: la Comisión de Planificación y los informes técnicos de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

**Art. 4.- Evaluación Periódica.-** Cada dos años, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial evaluará la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades del desarrollo cantonal y propondrá al Concejo, previo informe del Consejo Cantonal de Planificación, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnico-legales que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana y rural, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre el ordenamiento territorial o por la adopción de un nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art. 5.- Planes Parciales y Especiales.-** La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial; en relación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial elaborará Planes Parciales y Especiales de acuerdo a las necesidades, de manera obligatoria, estos estudios podrán complementar los principios generales y particulares del desarrollo cantonal propuesto por esta Ordenanza.

**Art. 6.- Facultades del Concejo Cantonal.-** El Concejo Cantonal de Cevallos, previo informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y/o de las diferentes Comisiones según su competencia, podrán conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en esta Ordenanza, en los siguiente casos:

Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación y bienestar social.

Cuando por fraccionamientos anteriores a esta Ordenanza las dimensiones y frentes mínimos de un lote sea menor a los determinados en esta normativa.

**Art. 7.- Encargados de la Ejecución de esta Ordenanza.-** El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos (GAD Municipal del cantón Cevallos), su Administración en general, específicamente la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y la Comisaría Municipal, serán las encargadas de ejecutar la presente Ordenanza.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

## CAPITULO II

### PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### Sección Primera Clasificación del Suelo

**Art. 8.- El Territorio del Cantón Cevallos.-** Para su planificación de desarrollo y ordenamiento territorial se clasifica en los siguientes tipos de suelo: urbano, urbanizable en los núcleos de Planificación Rural y Rural.

**Art. 9.- Suelo Urbano.-** Constituyen los predios ubicados dentro del límite urbano del cantón Cevallos; y se delimita en las siguientes zonas: Zona Central, Zona Urbana 1 y Zona Urbana 2; las cuales deben contar con: vías con capa de rodadura, dotación de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros servicios de infraestructura básica. Ver Plano N°.02

**Art. 10.- Suelo Urbanizable en los Núcleos de Planificación.-** Constituyen los predios del área rural, que se encuentran delimitados en los núcleos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en los sectores de: Santo Domingo, La Florida, Nuevos Horizontes, Andignato, El Cristal, San Pedro, San Fernando, La Floresta, Corazón de Jesús, José F. Arias, El Mirador, Reina de Transito, Jesús del Gran Poder, Agua Santa, Santa Rosa, Bellavista, Tambo la Universidad, La Unión, El Rosario, Vincés, Tambo Centro, El Triunfo, Las Playas, El Manantial, La Amistad. Plano N°.03

**Art. 11.- Suelo Rural.-** Constituyen los predios que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores (9y10) y aquellos que se les otorga una especial protección en razón de un excepcional valor agrícola, paisajístico, histórico, cultural o de protección ecológica (Art. 18). Plano N°.04. El suelo rural se divide en dos categorías:

- a) **Suelo Rural Especialmente Protegido (SREP):** constituyen las áreas de protección: ecológica, ambiental, patrimonio histórico, cultural y de riesgos.

Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar previo informe favorable de la autoridad Ambiental y Patrimonial correspondiente y de conformidad al Plan General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas en las zonas de protección; así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras de servicios públicos.

- b) **Suelo Rural Común (SRC).** Constituyen los predios que están fuera de los núcleos de planificación de los sectores rurales; y destinado al uso predominantemente agropecuario.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

En Suelo Rural Común (SRC); con carácter excepcional, se podrán autorizar: edificaciones e instalaciones de utilidad pública, comercial e industrial 1 y 2 que tengan que emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.

## Sección Segunda De los Usos del Suelo

**Art. 12.- Usos del Suelo.-** En el territorio del cantón Cevallos, según el uso del suelo se constituye en: residencial, comercial, industrial, de equipamientos, de equipamientos de servicios públicos y áreas de protección: ambiental, ecológica, agrícola y de valor histórico cultural.

**Art. 13.- Uso del Suelo Residencial.-** Es el destinado a: vivienda, sea en lotes independientes, edificios aislados o combinado con otros usos de suelo. Son de uso residencial:

- **Residencial Urbano**, corresponde a vivienda: unifamiliar o multifamiliar de baja, mediana o alta densidad; combinado con otros usos como: comercial, equipamiento e industrial
- **Residencial Rural**, corresponde a: viviendas rurales dispersas y a las viviendas consolidadas en los núcleos de planificación de barrios y caseríos.

**Art. 14.- Uso de Suelo Comercial.-** Es el destinado a inmuebles de acceso público para el intercambio comercial. Son de uso comercial:

- **Comercial 1, corresponde al comercio vecinal:** Es compatible con vivienda: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licoreras, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, oficinas profesionales, sastrerías, reparación de calzado, joyerías, relojerías, servicio de cómputo e internet.
- **Comercial 2, corresponde al comercio sectorial y zonal:** Es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios:
  - Son de uso comercial sectorial: almacenes de artículos de hogar, imprentas, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importación, viajes y turismo, financieras, micro mercados, bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas.
  - Son de uso de comercio zonal: mercados, centros comerciales, almacenes, distribución de comestibles, funerarias, salas de velación; y,
- **Comercial 3, corresponde al comercio: especial, restringido y prohibido.**



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Son de uso de comercio especial: almacenes industriales, bodegas comerciales, de materiales de construcción, de productos agropecuarios, autoservicios, bares, discotecas, karaokes y salas de juegos.
- Son de uso de comercio restringido: gasolineras, depósitos de distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP) y moteles.
- Son de uso de comercio prohibido: lenocinios, prostíbulos y similares.

**Art. 15.- Uso de Suelo Industrial.-** Es el destinado a inmuebles para operaciones de producción en general (cambios físicos, químicos y/o biológicos de materias primas); almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, y producción artesanal.

Son de usos industriales:

- **Industrial 1, Industria de bajo impacto ambiental:** talleres artesanales; pequeña industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas de joyas. Son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Corresponde a este tipo de categoría las siguientes industrias:

- Estuquerías,
- Imprenta y offsets
- Fábrica de joyas
- Fábrica de botones
- Fábrica de juguetes de madera
- Floristerías
- Artesanías en general
- Costura, bordados, tejidos artesanales, cerámica sin acabado con vidrio, etc.
- Carpinterías
- Zapaterías
- Panaderías
- Sastrerías
- Talleres radio técnicos
- Gasfitería y fontanerías

No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 50 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 40 dB de 20h00 a 6h00, o que ocasionen malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos.

- **Industrial 2, industria de mediano impacto ambiental:** Pequeña industria en general, (exceptuando la de procesos mayoritariamente secos); mecánicas automotrices semipesadas y pesadas, aserraderos, tintorerías, imprentas, bloqueras; establecimientos de distribución de pinturas, solventes; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado. Corresponde a este tipo de categorías las siguientes industrias:

- Vulcanizadoras
- Rectificadoras de motores
- Talleres de metal mecánica
- Estaciones de servicios, lubricadoras, lavadoras, engrasadoras
- Aserriós
- Marmolerías
- Mecánicas automotrices pesadas
- Latonerías de vehículos pesados
- Carpintería metálica en aluminio y hierro
- Fábrica de fibra de vidrio
- Fábrica de ropa confeccionada
- Fábrica de baldosas, bloques y tubos
- Fábrica de muebles de mediano volumen
- Fábrica de hormas
- Fábrica de carrocerías.
- Fábrica de calzado
- Industrias de alimentos: frutas, vegetales, carnes, harina, alimentos, balanceados, licores, bebidas gaseosas

No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 60 dB de 6hOO a 20hOO, o mayor a 50 dB de 20hOO a 6hOO.

- **Industrial 3, Industria de alto impacto ambiental:** Industria en general, excepto las peligrosas y las incluidas en los párrafos anteriores. Procesamiento de: aceites, bebidas alcohólicas, destilerías, carrocerías, estampados, aserraderos, pinturas, vidrios, plantas, canteras. Corresponde a este tipo de categorías las siguientes industrias:

- Reencauchadoras
- Ladrillería y tejerías
- Hormigón prefabricado
- Industrias textiles: pasamanerías, telas, alfombras, ropa industrial
- Lavanderías industriales
- Industrias de la madera: procesadoras de la madera, fábrica de muebles, complementos de construcción
- Productos químicos: medicinales, para aseo y limpieza, cosméticos, colorantes
- Productos lácteos
- Alimentos balanceados
- Fábrica de aglomerados
- Industrias de plásticos de espuma: PVC, cintas adhesivas, etc.
- Industrias metal mecánica
- Fábrica de insumos para vehículos: radiadores, resortes, tapicería, parabrisas mascarillas



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Fábrica de electrodomésticos
- Fábrica eléctrico metálicas (recubrimientos electrolíticos)
- Fábrica de equipos médicos dentales
- Industria de fibra de vidrio
- Fábrica de tubos, vigas, baldosas de cemento y productos de mármol.
- Rectificadora y ensambladora de motores.
- Industrias cerámicas, materiales para la construcción y objetos utilitarios
- Camal y mataderos.
- Fábrica de velas

No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 70 dB de 6hOO a 20hOO, o mayor a 60 dB de 20hOO a 6hOO.

- **Industrial 4, Industria peligrosa:** Corresponde a este tipo de industrias las siguientes:
  - Almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo).
  - Envasadoras de gas licuado de petróleo.
  - Productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y productos volátiles (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.).
  - Industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico).
  - Fábricas, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios.
  - Terminal de hidrocarburos
  - Industrias de productos químicos contaminantes: baterías, pilas, insecticidas, pesticidas
  - Centrales térmicas.
  - Centrales termo – nucleares.
  - Recicladoras de combustibles.
  - Fábrica de cerámica de magnitud.
  - Industrias de cuero y curtiembres
  - Industrias avícolas
  - Fundidoras industriales
  - Siderúrgica

Con relación a otras normas de protección ambiental se observará lo dispuesto por el Ministerio del Ambiente. Cualquier apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será analizada por el Concejo Cantonal.

**Art. 16.- Uso de Suelo de Equipamientos.-** Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad comunal en el área cantonal.

Los usos de suelo de equipamiento, se han definido según la jerarquía de los mismos, establecidos por el nivel de servicios:





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- **Equipamiento sectorial**, es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de: educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
- **Equipamiento zonal**, engloba a establecimientos especializados en: educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación, religión y cementerios; y,
- **Equipamiento especial**, es el que da servicio a nivel cantonal y engloba usos de suelo administrativos, culturales y recreacionales.

**Art. 17.- Usos de Suelo de Equipamiento de Servicios Públicos.-** Son los espacios destinados a transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos y líquidos.

Los usos de suelo de equipamiento de servicios públicos se han definido según su jerarquía:

- a) Transporte, son los necesarios para un buen funcionamiento del transporte, tales como estacionamientos, paradas, terminales y otros;
- b) Infraestructura, instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura, dentro de los límites cantonales, tales como: almacenamientos y distribución, centrales y sub estaciones de servicios; y,
- c) Tratamiento de desechos sólidos y líquidos: plantas procesadoras, rellenos sanitarios, incineración, lagunas de oxidación y otros.

**Art. 18.- Uso de Suelo de Protección Ambiental, Ecológica, Agrícola y de Valor Histórico Cultural.-** Es el destinado a la conservación y protección del ambiente, al uso agrícola y la protección de áreas de interés histórico y cultural. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específico y son:

- a) Protección Ambiental y Ecológica:
  - Áreas protectoras de bosques y vegetación.
  - Zonas que se consideran elementos del paisaje, escenarios naturales y demarcaciones ecológicas especiales (vegetación particularizada e hitos naturales).
  - Protección de quebradas y cuenca hidrográfica del Río Pachanlica.
- b) Protección Agrícola: Cultivo de legumbres, hortalizas, frutales, follajes y otros cultivos. Plano N°.05
- c) Protección de sitios de valor interés histórico y cultural.

**Art. 19.- Restricciones y Prohibiciones de Usos del Suelo.**

- a) Está restringido en todo el cantón la implantación de: Industrial 3, Industria de Alto Impacto Ambiental.
- b) Se prohíbe en todo el Cantón la implantación de industria peligrosa (Industrial 4); y, usos de comercio prohibido: lenocinios, prostíbulos y similares.
- c) En la Zona Urbana se prohíbe almacenar productos calificados como combustibles tóxicos o prohibidos y de alto impacto ambiental.
- d) En toda la Zona Rural se prohíbe el uso de este tipo de suelo para la construcción de urbanizaciones.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- e) En Zona Rural especialmente protegida se prohíbe; a más de lo determinado en el literal anterior la implantación de comercios e industrias.

**Art. 20.- Inspección del Uso del Suelo.-** La inspección y el control de los usos de suelo establecidos en esta Ordenanza serán realizados por la Comisaría Municipal con el apoyo técnico y la coordinación de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, Departamento Jurídico y otros organismos públicos competentes.

## Sección Tercera De la Codificación

**Art. 21.- Aspectos Determinados por la Conformación de las Zonas y Núcleos de Planificación Rural.-** La conformación de las zonas y núcleos de planificación rural, determinan 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).

**Art. 22.- Codificación.-** Para la codificación de las zonas y núcleos de planificación rural, se establece un código alfanumérico compuesto de siglas y dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) TIPOS DE USOS DEL SUELO. La sigla identifica el uso del suelo:
- R: Residencial
  - C: Comercio
  - I1, I2, I3: Industrial 1, Industrial 2, Industrial 3
  - E: Equipamientos
  - ES: Equipamientos de Servicios Públicos
  - PAE: Protección Ambiental, Ecológica.
  - PAG: Protección Agrícola.
  - PHC: Protección Valor Histórico Cultural
  - UA: Uso Agropecuario
  - NP: Núcleos de Planificación
- b) FORMAS DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. La sigla identifica la forma de ocupación:
- LF: Sobre línea de fábrica, adosado continua y retiro posterior 3.00 m
  - A1: Adosada con retiros: frontal 3.00 m y posterior 3.00 m
  - A2: Adosada con retiros: frontal 3.00 m, lateral 3.00 m y posterior 3.00 m
  - A3: Adosada con retiros: frontal 5.00, lateral 3.00 y posterior 3.00m
  - A4: Aislada con retiros: frontal 5.00, laterales 5.00 y posterior 5.00m
- c) SUPERFICIES Y FRENTES MÍNIMOS DEL LOTE. Los dígitos identifican la dimensión y el frente mínimo del lote.
- 200/10: lote mínimo 200 m<sup>2</sup> - Frente Mínimo 10 m
  - 300/12: lote mínimo 300 m<sup>2</sup> - Frente Mínimo 12 m



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**900/20:** lote mínimo 900 m<sup>2</sup> - Frente Mínimo 20 m

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

**RF/3:** Retiro Frontal 3.00 m

**RF/5:** Retiro Frontal 5.00 m

**RL/3:** Retiro Lateral 3.00 m

**RP/3:** Retiro Posterior 3.00 m

**RP/5:** Retiro Posterior 5.00 m

e) **ALTURA DE EDIFICACIÓN.** El dígito determina el número máximo de pisos permitidos en las zonas y núcleos de planificación.

**P1:** 1 piso

**P2:** 2 pisos

**P3:** 3 pisos

**P4:** 4 pisos

f) **COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.** Corresponde a la relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja. Cuadro No. 1 Art. 23

g) **COST. COEFICIENTE DE OCUPACION TOTAL DEL SUELO.**- Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno. Cuadro No. 1 Art. 23

**Art. 23.- Tipos de Codificación.**- En las zonas y núcleos de planificación rural determinados en la Sección Primera del Capítulo II de esta ordenanza y 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 de tipos de codificación: Plano N°.06



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

| C U A D R O No. 1     |                             |                                     |                            |                 |   |   |      |       |             |               |          |               |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|---|---|------|-------|-------------|---------------|----------|---------------|
| TIPOS DE CODIFICACION |                             |                                     |                            |                 |   |   |      |       |             |               |          |               |
| ZONAS                 | TIPOS DE USO DEL SUELO      | FORMA DE OCUPACION DE EDIFICACIONES | SUPERFICIE Y FRENTE MÍNIMO | RETIROS MINIMOS |   |   | COS% | COST% | LOTE MÍNIMO | FRENTE MÍNIMO | N. PISOS | ALTURA METROS |
|                       |                             |                                     |                            | F               | L | P |      |       |             |               |          |               |
| URBANA CENTRAL        | R;C;1;E;PHC                 | LF                                  | 200/10                     | 0               | 0 | 3 | 85   | 355   | 200         | 10            | P4       | 12            |
| URBANA 1              | R;C;1;1;2;E;PHC             | A1                                  | 200/10                     | 3               | 0 | 3 | 70   | 295   | 200         | 10            | P4       | 12            |
| URBANA 2              | R;C;1;1;2;E;PHC             | A2                                  | 300/12                     | 3               | 3 | 3 | 57   | 117   | 300         | 12            | P3       | 9             |
| URBANIZABLE. N.P.R    | R;C;1;1;E;PAE;PHC;NP        | A3                                  | 300/12                     | 5               | 3 | 3 | 66   | 135   | 300         | 12            | P2       | 6             |
| RURAL                 | R;C;1;1;E;ES;PAE;PAG;PHC;UA | A4                                  | 900/20                     | 5               | 5 | 5 | 39   | 79    | 900         | 20            | P2       | 6             |

## Sección Cuarta De los Fraccionamientos del Suelo y Reestructuración Parcelaria

**Art. 24.- Se Consideran Fraccionamiento.-** Las divisiones, subdivisiones, parcelaciones y urbanizaciones; que conjuntamente con la reestructuración parcelaria de lotes se sujetarán a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 25.- Fraccionamiento y Reestructuración Urbana.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana, la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- Regularizar la configuración de los lotes.
- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**Art. 26. - Fraccionamiento Agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al PDyOT aprobado por el respectivo Concejo Municipal.

**Art. 27.- Superficies y Frentes Mínimos del Lote.-** Las superficies y frentes mínimos de los predios en el cantón Cevallos, en las diferentes zonas son: (Plano N°.07)

|  |         |                           |
|--|---------|---------------------------|
| - Zona Urbana Central                                    | (ZUC)   | 200 m <sup>2</sup> / 10 m |
| - Zona Urbana 1  | (ZU1)   | 200 m <sup>2</sup> / 10 m |
| - Zona Urbana 2  | (ZU2)   | 300 m <sup>2</sup> / 12 m |
| - Zona Urbanizable en los Núcleos de Planificación Rural | (ZUNPR) | 300 m <sup>2</sup> / 15 m |
| - Zona Rural   | (ZR)    | 900 m <sup>2</sup> / 20 m |

**Art. 28.- Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles.-** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del cantón Cevallos y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal del cantón Cevallos la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

**Art. 29.- Proyectos de Fraccionamiento o 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 formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

**Art. 30.- 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; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

**Art. 31.- Fraccionamiento de Inmuebles sin Autorización con Fines Comerciales.-** Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o rural, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la Municipalidad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. La sanción a esta infracción está determinada en el Art. 19 de esta Ordenanza.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 32.- Parte Perjudicada.-** El delito tipificado en el artículo anterior podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por el GAD Municipal del cantón Cevallos.

**Art. 33.- Obligaciones de los Propietarios.-** Para la realización de los diferentes proyectos que constan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la Municipalidad coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan o que tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:

- a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en el COOTAD; y,
- b) Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

**Art. 34.- Servidumbres Reales.-** El GAD Municipal del cantón Cevallos 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 al artículo anterior

**Art. 35.- Porcentaje del Área Verde Fraccionada.-** En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará al GAD Municipal del cantón Cevallos el diez por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría.

Para el porcentaje establecido no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo y áreas de protección ecológica.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto cuando en área urbana el lote a fraccionarse sea menor a 2500 m<sup>2</sup>; y en área rural sea menor a 10000 m<sup>2</sup>; en estos casos el propietario compensará a la Municipalidad con el pago en dinero según el avalúo catastral.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 36.- En Proyectos de Fraccionamientos en Zona Urbana o Rural.**-En los cuales la superficie total del lote a fraccionarse, sea propenso a urbanizarse y/o subdividirse en más lotes de los propuestos de acuerdo al lote mínimo establecido en el Art. 27 de esta Ordenanza; el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta con un cronograma valorado 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 3 años.

**Art. 37.- 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 Art. 27 de esta Ordenanza, en los siguientes casos y condiciones:

- a) En caso de transferencia de dominio por partición originada en sucesión por causa de muerte y siendo lote único; se requerirá la sentencia de Posesión Efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) En transferencia de dominio hacia descendientes hasta segundo grado de consanguinidad siendo lote único; la autorización de fraccionamiento otorgada por el Concejo Municipal debe ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad, en la suscripción e inscripción de la escritura de fraccionamiento. Particular que debe ser notificado por el Ejecutivo del GAD Municipal del cantón Cevallos.
- c) En caso de transferencia de dominio hacia descendientes para programas de vivienda del MIDUVI; el beneficiario deberá obligatoriamente presentar, la Certificación Legal del MIDUVI de estar calificado dentro de un Programa de Vivienda de Interés Social.
- d) En caso de transferencia de dominio hacia terceros; y por una sola ocasión; debido a calamidad doméstica debidamente comprobada; el peticionario deberá presentar la documentación correspondiente, según el caso, solicitada por la Comisión de Planificación.

En ningún caso la superficie mínima podrá ser menor a 200 m<sup>2</sup> en Zona Urbana; y, menor a 300 m<sup>2</sup> en Zona Rural.

## Sección Quinta De las Urbanizaciones

**Art. 38.- Normas.**- Toda urbanización debe ser planificada y ejecutada de acuerdo a la siguiente normativa:

- a) Contemplar un sistema vial de uso público integrado al Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

esta Ordenanza, Sección Décima Segunda. De las Vías y a las normas sobre la materia establecidas en la Ley.

- b) Sujetarse a las normas y disposiciones de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Cevallos (UNAPAC), sobre redes de agua potable y alcantarillado; así como de los organismos competentes en el suministro de: energía eléctrica y teléfonos de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- c) Contemplar áreas verdes recreacionales y de equipamiento comunal de la urbanización, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes proyectados y de acuerdo a las especificaciones en las normas de Arquitectura y Urbanismo. Estas áreas no será menor al 10% del área útil del terreno de la urbanización y se ubicará con frente a una calle. No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamientos comunales las áreas afectadas por: líneas de alta tensión, derecho de línea férrea, canales, oleoductos, polductos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%. Cuando las áreas de afectación a que se refiere el inciso anterior, sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas.
- d) Contemplar el porcentaje del área verde fraccionada (lote Municipal) establecido en el Art. 35 de esta Ordenanza, lote que debe definir el Concejo Municipal y deberá estar ubicado en el frente de una vía pública.
- e) Encespar y arborizar las áreas verdes contempladas en el proyecto.
- f) Tener los lotes de la urbanización un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica

## Sección Sexta De las Edificaciones

Todo proyecto de edificación se sujetará a las especificaciones de esta Ordenanza, en las normas de Arquitectura y Urbanismo y las especificaciones técnicas emitidas por el INEN y otras leyes sobre la materia.

**Art. 39.- Retiros.-** Son los establecidos en la codificación de esta Ordenanza:

- **Frontales:** Serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo lo que se establece sobre parqueaderos descubiertos. En las de uso comercial los retiros frontales 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 codificación.

**Art. 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.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

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

**Art. 42.- Altura de Entrepiso.-** De cualquier edificación, previa autorización de la Dirección de Planificación y Desarrollo 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 codificación establecida.

**Art. 43.- Cerramientos:**

**Frontales:** Se realizará con un antepecho de 1.00 m. de altura, continuo y/o calado y reja metálica decorativa, con una altura máxima de 2.20m.

**Laterales:** Tendrán una altura máxima de 2.80 m. y rematados con una cornisa que guarde armonía con la edificación, continuo y enlucido liso.

En los solares no edificados deberán ejecutarse los cerramientos respectivos de acuerdo a lo establecido en este artículo, de tal forma que el cumplimiento de esta obligación no atente al ornato de la ciudad.

**Art. 44.-Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.-** En todas las edificaciones y construcciones cuyo uso suponga servicio público y acceso libre del público, se aplicará lo dispuesto en las normas de Arquitectura y Urbanismo y demás normas sobre la materia.

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

**Art. 46.- Mas 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 m.

**Art. 47.- Cumplimiento de Normas.-** En proyectos de: equipamiento público, industrial, hotelero, turístico, comercios y /o que tengan mayor afluencia de público cumplirán las normas técnicas y de seguridad establecidas en las leyes y reglamentos sobre la materia de: Defensa contra Incendios, Seguridad Industrial, Gestión Ambiental, Salud, Gestión de Riesgo, Supresión de Barreras Arquitectónicas y otras relacionadas con el tema.

**Art. 48.- De las Ampliaciones.-** Se realizarán cumpliendo lo que determina la codificación de las zonas y núcleos de planificación; enmarcadas dentro de una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas de la edificación a ampliarse y con el entorno inmediato.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Para lo cual presentará los planos arquitectónicos y estructurales aprobados de la edificación existente y el informe técnico sobre la factibilidad estructural de ampliación emitido por un ingeniero civil calificado.

## Sección Séptima De las Edificaciones con Valor Patrimonial y Cultural

**Art. 49.- De Las Intervenciones Nuevas.-** A realizarse en las zonas y núcleos con valor patrimonial histórico y cultural están sujetas a las siguientes especificaciones:

- a) Toda edificación se acogerá a lo que establece la codificación respectiva y procedimientos establecidos en la presente ordenanza;
- b) Las nuevas edificaciones, deberán planificarse bajo lineamientos arquitectónicos que permitan la adecuada integración al entorno de la zona que se pretende rescatar;
- c) Los patios de iluminación tendrán un área mínima de 12.00 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3.00 m;
- d) La ubicación del bloque de escaleras no deberá afectar las estructuras existentes ni vecinas y su volumen no se expresará en fachadas exteriores;
- e) Los zaguanes podrán ubicarse al centro o a los costados laterales de la edificación propuesta, su ancho mínimo de 1.40 m., de existir el zaguán en edificaciones a completarse con nueva construcción, deberá obligatoriamente mantenerse;
- f) Se incorporará en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con las tipologías prevaletentes en el área de protección;
- g) Las fachadas deberán tener composición unitaria o complementaria con las edificaciones colindantes, básicamente presentarán una proporción del 60 % lleno y 40 % vacío;
- h) No se permitirán los voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de 80 cm. a partir de 3.00 m. de altura mínima;
- i) Cuando la edificación contemple aleros, el volado de éstos será de 55 cm. como mínimo y de 80 cm. como máximo;
- j) Deberán contar con canales para recopilación de aguas lluvias y los bajantes estarán ocultos y deberá conducirse a la red de alcantarillado;
- k) Los balcones se retirarán mínimo 1.50 m. de la medianera.

**Art. 50.- De las Intervenciones en Edificaciones con Valor Patrimonial.-** Se sujetarán a las siguientes normativas:

- a) Las construcciones urbanas y rurales que están catalogadas como parte del Patrimonio Cultural deberán respetarse: condiciones de emplazamiento, altura de edificación, tipo y morfología de construcción, sistemas y materiales constructivos con los que originalmente fueron edificados.
- b) Los acabados y texturas se mantendrán en lo que se refiere a materiales naturales vistos, como la piedra, la madera y enlucidos lisos; se prohíbe el revestimiento de



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- fachadas o muros externos con cerámica, graniplast, amientite, grafiados y otros materiales incompatibles sobre la tierra y el adobe.
- c) Se permitirá el uso de puertas y ventanas de madera, hierro-madera y metálicas coqueadas.
- d) En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:
- Ventanas sin ningún elemento adicional, que faciliten la exhibición permanente de artículos;
  - Cortinas metálicas tipo coqueado y ventana o puerta al interior;
  - Contraventanas de hierro decorativo.
- e) Previa a la aprobación de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial se permitirá provisionalmente el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y a una altura útil respecto a la acera no menor de 2.40 m., cubriendo hasta 80 cm de ancho. Serán reversibles con diseño y color uniforme en toda la manzana.
- f) Las fachadas de las edificaciones que colindan hacia espacios públicos serán pintadas en el fondo y zócalos de color pastel y los resaltes o detalles de color blanco previa aprobación por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.
- g) Las fachadas que colindan con espacios privados o públicos, quebradas y culatas deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco, se prohíbe utilizarlas como propaganda comercial;
- h) Los proyectos propuestos deberán presentarse debidamente analizados con detalles explicativos de las construcciones colindantes y en imágenes 3D.
- i) En caso de no tener referencias laterales de edificaciones protegidas, la altura de planta baja será mínimo de 3.00 m. y la altura total de la edificación de 9.00 m. a la fachada, con cubierta inclinada.

## Sección Octava De las Viviendas de Interés Social

**Art. 51.- De los Programas de Vivienda de Interés Social.-** Son programas de vivienda de interés social, los promovidos y desarrollados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas u organizaciones pro vivienda, y los que, a juicio del GAD Municipal del cantón Cevallos, se puedan considerar como tales de acuerdo al procedimiento que para el efecto establece el COOTAD y previo estudio socio – económico que justifique.

**Art. 52.- De la Ubicación.-** Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar en el área urbana, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, Sección Primera; Art. 9, 10 de esta Ordenanza.

**Art. 53.- De la Construcción de las Obras de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.-** Serán de responsabilidad del promotor - MIDUVI - (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa Institución, como los que reciban su calificación y apoyo), Institución que coordinará su ejecución que garantice la dotación en lo relativo a: educación, recreación y



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

deportes, bienestar social, salud, etc., la magnitud de estos 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.

## Sección Novena Del Régimen de Propiedad Horizontal

**Art. 54.- De Las Edificaciones que Podrán Someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones 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.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán al Plan Vial existente o planificado, en este último caso deberá contarse con un informe previo de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

**Art. 55.- Normas Aplicables.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las especificaciones de las edificaciones, regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la codificación establecida en esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Deberán sujetarse además a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Si presenta cambios en su diseño original, adjuntará a los planos aprobados el nuevo levantamiento con las observaciones correspondientes para su estudio y aprobación de ser el caso.
- b) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- c) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- d) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

**Art. 56.- Espacios Comunales.-** Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetaran a la siguiente clasificación por grupos de edificación:

GRUPO A.- Edificios de 1 a 5 apartamentos.  
GRUPO B.- Edificios de 6 a 10 apartamentos.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

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 y áreas de circulación vehicular, peatonal y parqueaderos y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) **Espacios construidos:** Los grupos B, C, D y E tendrán un área mínima de 5 m<sup>2</sup> para seguridad, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

La sala comunal de copropietarios será calculada conforme a las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y deberá ser mínimo 4 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, comercio u oficinas. Para los grupos B y C no podrá ser menor a 50 m<sup>2</sup>. Para los grupos D y E no menor a 60 m<sup>2</sup>.

- b) **Áreas recreativas:** las edificaciones de vivienda de todos los grupos A, B, C, D, y E, tendrán un área recreativa mínima de 15 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda no menor a 100 m<sup>2</sup>. 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, áreas con pendientes mayores a 30 grados.
- c) **Los retiros frontales:** en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespados y arborizados.
- d) **Las lavanderías:** se hallaran incluidas en cada unidad de vivienda y tendrán un espacio para secar la ropa, cuya dimensión mínima será de 6 m<sup>2</sup>, siendo el lado mínimo 2m. En planta alta se construirá con cerramiento alto con acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.
- 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.
- f) **Parqueaderos:** Se sujetarán al Art. 58 de esta Ordenanza

En edificaciones mixtas de departamentos, oficinas y comercios se aplicará la presente ordenanza considerando cada 50 m<sup>2</sup> de oficina y/o comercio como un apartamento y/o fracción mayor o igual a 25 m<sup>2</sup>.

## Sección Decima De las Construcciones Sismo – Resistentes

**Art. 57.- Construcciones Sismo-Resistentes.-** Todos los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además, observarse lo siguiente



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo - resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y Códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- b) En 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.

## Sección Decima Primera De los Parqueaderos

**Art. 58.- Los Parqueaderos de Uso Público o Privado.-** Estarán sujetos a las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Obligatoriamente por cada unidad de vivienda o comercio deberá presentarse en el proyecto arquitectónico: un parqueadero.
- b) El acceso al parqueadero del predio deberá ubicarse en el retiro lateral, conservando el mismo nivel de la acera y con un ancho mínimo de 3.00 m. A partir de la línea de fábrica y al interior del predio podrá producirse el cambio de nivel.

**Art. 59.- Parqueaderos de Hoteles, Residenciales, Centros Comerciales, Bancos.-** U otros edificios similares que vayan a ser construidos se implementará el número de parqueaderos de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

## Sección Decima Segunda De las Vías

**Art. 60.- Especificaciones.-** Las dimensiones de las vías (incluye aceras 2.00 m de ancho a cada lado), serán las siguientes:

- Av. 24 de Mayo (Vía Cevallos – Palahua), 10.50 m. a partir del eje de vía, ancho total 21 m.
- Av. Policarpa Tinajero (Vía Cevallos – Quero desde la calle Corina Sánchez), 10.50 m. a partir del eje de vía, ancho total 21 m
- Calle Pedro Fermin Cevallos 6 m. a partir del eje de via, total 12 m. (retiro frontal 5.00 m)
- Vias urbanas. 6 m. a partir del eje de via, total 12 m.
- Vias rurales que se vinculan a vias principales 6 m. a partir del eje de via, total 12 m.
- Vias internas rurales 5 m. a partir del eje de via; total 10 m.
- Entradas y salidas particulares (sector rural) 3 m. a partir del eje, total 6.00 m (mínimo)
- Paseo Ecológico Canal Ambato-Huachi-Pelileo 12 m. a partir del borde del canal hacia la vía pública y 6 m. del borde contrario



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Calle España (vía férrea) 12 m. a partir del bordillo que delimita el área de tránsito del ferrocarril (6.50 m). De existir talud se medirá 12 m. desde su base. Excepto en el área urbana consolidada entre las calles Juan Guevara y Manuel Martínez, donde el ancho de vía se encuentra definida; Plano N°. 08. Estructura vial urbana.

**Art. 61.- Diseño y Construcción.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta sección, del Art. 62 de esta Ordenanza, del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y las pertinentes en las normas de Arquitectura y Urbanismo y demás disposiciones establecidas en la ley.

**Art. 62.- Vías Expresas Arteriales y Colectoras.-** La Municipalidad planificará y determinará las vías: expresa, arteriales y colectoras, en base al PDyOT y los estudios específicos sobre vialidad y transporte. Plano N°. 09. Estructura vial rural

**Art. 63.- Vías Locales, Peatonales y Escalinatas.-** El diseño y construcción de la vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizados por el urbanizador, sujetándose al PDyOT a lo dispuesto en esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 64.- Derecho de Vía.-** Deberá sujetarse a las disposiciones establecidas en la ley.

**Art. 65.- Instalaciones en las Vías.-** Las instalaciones de: agua potable, alcantarillado sanitario, redes de: energía eléctricas, telefónicas y otras, en las vías se sujetarán a las disposiciones establecidas de las Empresas que regulan estos servicios y las que consten en las normas de Arquitectura y Urbanismo en coordinación con el GAD Municipal del cantón Cevallos.

## Sección Decima Tercera De la Prevención Contra Incendios

**Art. 66.- 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 y los reglamentos internos del 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.

**Art. 67.- Inspecciones.-** Después de la aprobación del proyecto y durante su ejecución, el GAD Municipal del cantón Cevallos y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección.

## Sección Decima Cuarta Protección de Espacios, Vegetación, Ríos, y Elementos Naturales



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 68.- Normas de Protección.-** Estas condiciones de protección deberán darse cumplimiento al margen de otras disposiciones, que afectaren al territorio cantonal y se clasifican de la siguiente manera:

- a) De vías.
- b) De las especies arbóreas.
- c) De la parcelación agropecuaria.
- d) De los cursos fluviales y masas de agua.
- e) Del paisaje.
- f) De la evitación de la contaminación.
- g) De los edificios y bienes culturales.

**a) Normas de Protección de Vías.-** Zonas de aplicación: Comprenden estas zonas las fajas de terrenos situados y sus retiros frontales a ambos lados de las vías públicas en concordancia al Art. 61 de esta Ordenanza y al Plan Vial Cantonal.

Se permitirán instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras, puestos de venta de bebidas, flores, frutas o similares, instalaciones sanitarias de urgencia. En las vías no se permitirá ningún cerramiento o plantación que impida la visibilidad.

Los cerramientos frontales de predios a la vía, no podrán sobrepasar con mampostería la altura de 1.00 m., permitiendo a los conductores de vehículos la perfecta visibilidad.

No se permitirá en las vías principales y locales ninguna cantera ni 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.

La apertura de caminos requeridos por los usos que se permitan en estas zonas, se realizará cuidando en extremo de impedir el deterioro de las áreas por las que discurra, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionado, etc. y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y característicos del paisaje. Lo mismo será la aplicación en lo referente a las explanaciones y edificaciones que se realicen de acuerdo a los usos permitidos en estas zonas.

Se prohíbe arrojar a la vía pública vertidos incontrolados como productos de cualquier actividad artesanal, microindustria e industria, sean o no peligrosos; se incluye además los excedentes de agua de riego que de manera irresponsable son desfogadas a la vía pública.

Se prohíbe la utilización de la vía pública para actividades económicas.

**b) Normas de Protección de Especies Arbóreas.-** Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores naturales o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies vegetales y se respetaran las siguientes condiciones:

Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial, se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que amenacen la seguridad pública.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por la plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona.

Prohibición de la modificación de áreas de matorrales, excepto para la apertura de senderos peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios.

La destrucción provisional de la población arbustiva y vegetal por fuego, de manera fortuita o provocada; o bien por otras razones, no será justificante en ningún caso de cambio de uso o explotación en el terreno, ni del incumplimiento de ninguna de las condiciones aquí establecidas.

**c) Normas de Protección de Parcelaciones Agropecuarias:** Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas, huertas y en general suelos agrícolas de buena potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta, merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso. Se establecen las siguientes condiciones:

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable; así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

Se admitirá el uso residencial unifamiliar siempre que no se altere el destino agropecuario del resto del suelo.

**d) Normas de Protección de los Cursos Fluviales y Masas de Agua.-** Se refieren a la protección de los cursos permanentes y masas de agua superficiales, cuya función está íntimamente ligada con la morfología y estructuración del medio: canales de riego, acequias, quebradas y río Pachanlica. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

Se prohíbe la tala de arbóreas en una banda paralela al curso fluvial, de ancho igual a 50 m. a contar desde la orilla, sin perjuicio de las zonas de protección de especies arbóreas.

Se prohíbe 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 una banda no menor a 50 m. a partir de la orilla.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación en una banda no menor a 12 m. de ancho de la orilla de los canales.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Se prohíbe cualquier obra que tenga como efecto la alteración del itinerario seguido por el curso fluvial. Así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río incluyendo el cauce.

Se prohíbe cualquier cerramiento de predio a menos de 50 m. de la orilla del río Pachanlica; los cerramientos deberán ser diáfanos en toda su altura y no mayores a 1.50 m.; exceptuando en las zonas de protección.

**e) Normas de Protección del Paisaje.-** Se refiere a la protección del medio físico, desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad, como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad, y como parte integrante del patrimonio a conservar considerado en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, para fines didácticos de uso y disfrute de la población. Se establecen a tal fin las siguientes condiciones:

Se prohíbe la modificación o destrucción de cualesquier elemento natural que supongan la alteración, la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven la modificación regresiva del equilibrio medio ambiental.

Se prohíbe 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 y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

Se prohíbe el tendido de líneas eléctricas que supongan una ruptura de los elementos propios del paisaje.

Se prohíbe arrojar en estas zonas de protección paisajista, vertidos incontrolados como productos de cualquier actividad artesanal, microindustria e industria, sean o no peligrosos; así como basuras, escombros, materiales y objetos de deshecho.

Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en claras desarmonías con los elementos propios y característicos del paisaje.

No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial, o construcción alguna, que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística, en concordancia a lo que determina las leyes correspondientes.

**f) Normas para Evitar la Contaminación.-** Se refiere a la protección del medio físico desde el punto de vista de la agresión al mismo, por los posibles agentes contaminantes. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

Se prohíben las actividades que produzcan: vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales; con polvo de materiales en suspensión, o que produzcan malos olores, molestias, etc.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Se prohíben las actividades que produzcan: vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales que resulten peligrosos, molestos o cambien de coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ella se pudieran hacer.

Se prohíben 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.

Se prohíben las actividades que produzcan ruidos, y sean perceptibles de manera permanente u ocasional.

**h) Normas de Protección de Edificios y bienes Culturales.** Serán de aplicación las normas generales de protección de edificación y bienes culturales.

**Art. 69.- Protección de la Vegetación.-** La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del GAD Municipal del cantón Cevallos, el que a través de su Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, en coordinación con los organismos competentes, autorizará la implantación de especies propias o nativas.

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos con especies nativas de la zona, guardando una proporción de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie del lote, como mínimo.

**Art. 70.- Vegetación en los Taludes.-** Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requieren muros de contención, deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

**Art. 71- Vegetación en áreas No Ocupadas por Edificios.-** Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. El GAD Municipal del cantón Cevallos, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

**Art. 72.- 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 viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales.

**Art. 73.- Sanciones.-** Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece la Ley.

## CAPITULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

## Sección Primera De los Procedimientos Generales

**Art. 74.- Intervención de los Profesionales.-** Los proyectos de planificación arquitectónica y de diseño especializado, como de: ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de 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 profesional.

**Art. 75.- Aplicación a las Normas de Codificación.-** Para realizar cualquier tipo de intervención en el territorio cantonal, en el uso del suelo, fraccionamientos territoriales, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en esta Ordenanza se aplicarán las normas de codificación establecidas en la misma y las regulaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 76.- Formas de Intervención para Edificaciones.-** Las edificaciones pueden realizarse bajo dos formas de intervención:

- a) **Con permiso de trabajos varios:** Al interior del predio intervenciones de hasta 50 m<sup>2</sup> con cubierta desmontable; no requiere aprobación de planos, siempre que no afecten a la morfología del inmueble y del sector; y deberán implantarse en la parte posterior del predio.
- b) **Con aprobación de planos y permiso de construcción:** Construcciones mayores a 50 m<sup>2</sup> deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de profesionales en arquitectura e ingeniería civil y de ser del caso de profesionales especializados de acuerdo al proyecto presentado.

**Art. 77.- Del Informe de Regulación Urbana.-** Para realizar cualquier tipo de intervención en el territorio cantonal, en el uso del suelo, fraccionamientos territoriales, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en esta Ordenanza; será emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, a pedido del propietario para los trámites legales pertinentes por cada uno de sus predios; para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Documentos personales del propietario.
- Escritura Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos
- Adquisición de los formularios respectivos.

Cuando la superficie de un predio sea mayor de lo establecido en la codificación de cada una de las zonas, el propietario deberá adjuntar la planimetría con la firma del profesional responsable.

El Informe de Regulación Urbana tiene un período de validez de un año en zona urbana y dos años en zona rural, contado a partir de la fecha de su emisión.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 78.- De la Presentación de Los Requisitos.-** Los requisitos solicitados en esta Ordenanza para los diferentes procedimientos, deberán presentarse en dos carpetas: original y copia.

## Sección Segunda De la Aprobación de Urbanizaciones

**Art. 79.- Procedimiento.-** Para la aprobación de urbanizaciones se contempla dos instancias:

- Aprobación del anteproyecto; y,
- Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

**Art. 80.- Aprobación del Anteproyecto.-** Para su aprobación el propietario y/o el profesional responsable deben presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Informe de Regulación Urbana (Línea de Fábrica)
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Escritura Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, a escala 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
  - Ubicación a escala. 1: 5.000 con coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Militar (IGM).
  - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes.
  - Diseño vial, basado en las directrices del plan vial y esta Ordenanza.
  - División en lotes, productos del diseño urbanístico.
  - Equipamiento comunal, áreas verdes y recreacionales.
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
  - Cuadro de datos conteniendo:
    - Superficies y porcentajes.
    - Área total del predio a urbanizarse;
    - Área útil;
    - Área de vías, incluida las aceras;
    - Área de afectación;
    - Área de protección;
    - Área lote municipal (porcentaje del área verde fraccionada).
    - Área comunal: equipamientos y Área verde;
    - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;
    - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
- Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
- Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Informe de la UNAPAC, que establezca la posibilidad de dotación de los servicios de: agua potable y alcantarillado. En el caso de dotación del servicio de agua potable por auto abastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado. Al no existir la factibilidad de dotación 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 la dotación de servicio eléctrico emitido por la Empresa Eléctrica suministradora del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización en caso de paso de redes de alta tensión.
- Informe de factibilidad para la dotación del servicio Telefónico emitido por la Institución suministradora del mismo.
- Informe de factibilidad emitido por el Ministerio del Ambiente.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario, de acuerdo al formato establecido por las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 81.- La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.-** Conjuntamente con la Comisión de Planificación emitirá el informe respectivo al Concejo para su análisis y resolución.

**Art. 82.- 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 en Secretaría General los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Escritura Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Informe de Aprobación del Anteproyecto emitido por el Concejo Municipal de Cevallos.
- Informe de Regulación Urbana (Línea de Fábrica)
- Informes y planos aprobatorios de servicios: de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefónica emitidos por la UNAPAC, EEASA y CNT respectivamente (originales y copias).
- Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.
- Cronograma Valorado de las obras a ejecutarse.
- Garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución por el 100% de las obras.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Seis copias del proyecto de urbanización, escala 1:1.000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes.
  - Diseño vial, basado en las directrices del plan vial y esta Ordenanza.
  - División en lotes, producto del diseño urbanístico.
  - Equipamiento comunal, áreas verdes y recreacionales.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Área lote municipal (porcentaje del área verde fraccionada)

Cuadro de datos conteniendo:

Área total del predio a urbanizarse;

Área útil de lotes;

Área de afectación.

Número y listado total de lotes;

Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;

- Plano de diseño del área comunal y de las áreas verdes y recreacionales.
- Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
- Informe Técnico del Cuerpo de Bomberos; y,
- Estudios de Impacto Ambiental emitido por el Ministerio del Ambiente.

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 y/o de los representantes legales.

**Art. 83.- Trámite Para Aprobación Del Proyecto Definitivo De Urbanizaciones.-** El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación legal, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, la cual solicitará informes técnicos de factibilidad a: la Dirección de OO.PP.MM, Dirección Jurídica, Jefatura de Agua Potable, Cuerpo de Bomberos y otros y remitirá al Alcalde; quién enviará a la Comisión de Planificación para su análisis; y, emisión del informe al Concejo Municipal el mismo que emitirá su resolución.

De ser aprobada la propuesta la Dirección Jurídica elaborará la Ordenanza respectiva para aprobación del Concejo Municipal.

**Art. 84.- Aprobación.-** El Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza toda urbanización que se realice dentro del área urbana del Cantón Cevallos.

**Art. 85.- Protocolización.-** La Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal, se protocolizará en la Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el 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 Jurídica 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 Art. 112 de esa Ordenanza.

El urbanizador se obliga a entregar al Departamento Jurídico cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas para el archivo del Concejo Municipal en un plazo máximo de 60 días, caso contrario La Dirección Jurídica procederá a la inscripción de las escrituras, emitiendo el respectivo título de crédito con los valores adeudados.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 86.- Entrega de las Copias de los Planos.-** Posterior a la aprobación del Concejo, la Dirección de Planificación y Desarrollo retendrá para su archivo la documentación (manual y digital), una copia del plano aprobado, y entregará las 5 copias restantes a: Secretaria del Concejo, Departamento Jurídico, Dirección de Avalúos y Catastros, Director de la obra y propietario.

**Art. 87.- De la Ejecución de la Urbanización.-** El urbanizador comunicará 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, De las Inspecciones y Recepciones de las Urbanizaciones y proceda a notificar a: las direcciones correspondientes, unidades y/o empresas de servicios básicos, a fin de que estas realicen las inspecciones correspondientes y emitan sus informes.

**Art. 88.- El Permiso de Construcción.-** Para la realización de las edificaciones en la urbanización, se emitirá una vez que se hayan suscrito y legalizado el acta de entrega-recepción de la urbanización.

**Art. 89.- Plazo de Ejecución.-** Una vez aprobado por el Concejo el urbanizador tendrá un plazo máximo de 3 años para la ejecución total del proyecto.

## Sección Tercera

### De la Aprobación de Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración Parcelaria

**Art. 90.- Requisitos.-** Para la aprobación de fraccionamiento de suelos y reestructuración parcelaria deberán presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Informe de Regulación Urbana.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos
- Escritura Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- Informe de la UNAPAC sobre la factibilidad de dotación de los servicios en los predios; o de concesionarias de este servicio.
- Seis copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas 1: 1.000, 1:500, 1: 200, 1: 100, de acuerdo a la superficie del terreno. La propuesta de fraccionamiento territorial irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
  - Curvas de nivel.
  - Accidentes del terreno,
  - Construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas.
  - Sección transversal de las calles (existentes o proyectadas), de quebradas o ríos.
  - Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

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 comunal;

Equipamientos y Área verde;

Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;

Número total de lotes: dimensiones y superficie.

- Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura a ejecutarse en los casos contemplados en el Art. 36 de esta Ordenanza.
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de partición entre legitimarios, deberá presentarse la sentencia de insinuación judicial.
- En caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda de partición legalmente certificada, con su respectivo auto de calificación y auto del juez mediante el cual notifica al GAD Municipal del cantón Cevallos adjuntando el informe elaborado por el perito designado dentro del proceso.

**Art. 91.- Trámite de la Solicitud.-** El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación legal a La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, quién conjuntamente con la Dirección Jurídica emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento del Alcalde, quién enviará a la Comisión de Planificación y esta, presentará un informe al Concejo para su análisis y resolución.

De ser aprobada la propuesta el Departamento Jurídico 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 presentado.

**Art. 92.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad.** Para la suscripción e inscripción de la escritura de fraccionamiento respectiva, exigirán la autorización del ejecutivo del GAD Municipal del cantón Cevallos, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

## Sección Cuarta

### De la Aprobación de Proyectos de Edificaciones

**Art. 93.- De Los Proyectos de Edificaciones.-** Toda nueva edificación; construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación será aprobado por las Direcciones de OO.PP.MM y Planificación y Desarrollo Territorial.

**Art. 94.- Requisitos.-** Para la aprobación de un proyecto de edificación deberán presentar los siguientes documentos:



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos.
- Informe de Regulación Urbana.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- 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 del propietario.
- Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán dos copias adicionales de los planos.
- Cuadro de áreas indicando:
  - Área del lote,
  - Área de construcción en planta baja, COS porcentaje,
  - Área útil de construcción, COST porcentaje,
  - Área total de construcción,
  - Área de vivienda, de comercio y oficinas,
  - Área de parqueaderos,
  - Área comunal de ser el caso.
  - Número de unidades de vivienda; y,
  - Número de parqueaderos.
  - Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes.

No se tramitará la aprobación del proyecto a falta de uno de los requisitos solicitados o caducidad de los mismos.

**Art. 95.- En proyectos de: Equipamientos Urbanos, Servicios Públicos, Industriales, Hoteleros y/o Turísticos y Otros.-** Que requieran, se deberá obtener un Certificado de prefactibilidad otorgado por la Dirección de OO.PP.MM y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cumpliendo lo establecido en el artículo anterior y con las exigencias que determinan la Ley Ambiental, Salud, Seguridad Industrial, Defensa contra Incendios, Gestión de Riesgos, Eliminación de Barreras Arquitectónicas y otros que se requieran.

**Art. 96.- Resultado del Trámite.-** La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial comunicará al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación del proyecto en el término máximo de 15 días, 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 correspondientes y tendrá validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

Si el proyecto no fuera aprobado, se emitirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para las correcciones respectivas.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 97.- Copias Certificadas.-** La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial puede otorgar copias certificadas de los planos que fueron aprobados, para lo cual el propietario presentará:

- Solicitud dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Documentos personales; y,
- Comprobante de pago por un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

**Art. 98.- Modificaciones de los Proyectos Aprobados.-** Cuando se realicen modificaciones a los proyectos aprobados, que alteren: uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, fachadas; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos.
- Informe de Regulación Urbana.
- Memoria justificativa de los cambios y/o modificaciones.
- Permiso de aprobación del proyecto original y una copia de los planos aprobados.
- Tres copias 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.
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización legalizada de todos los condóminos.

**Art. 99.- Ejecución por Etapas.-** Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto de edificación de la etapa a construirse de inmediato, pero 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 Quinta De la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal

**Art. 100.- Requisitos.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse en la Municipalidad los siguientes documentos:

- La documentación requerida en el Art. 93 de la Sección Cuarta; De la Aprobación de Proyectos de Edificaciones, de esta Ordenanza.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Informes y planos aprobatorios de servicios: de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefónica emitidos por la UNAPAC y las empresas proveedoras de estos servicios respectivamente.
- Memoria técnica justificativa del proyecto.
- Cronograma Valorado de las obras a ejecutarse.
- Garantías que otorgará el o los propietarios para la ejecución del 100% de las obras.
- Cuadro de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto. El cuadro de alícuotas 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 alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.
- Reglamento de copropietarios.

**Art. 101.- Trámite Para la Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal.-** El Alcalde enviará la solicitud con toda la documentación legal a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, la cual solicitará informes técnicos de factibilidad a: la Dirección de OO.PP.MM, Dirección Jurídica, Jefatura de Agua Potable, Cuerpo de Bomberos y otros y remitirá al Alcalde, quién enviará a la Comisión de Planificación la que emitirá informe al Concejo para su resolución. De ser aceptada la propuesta la Dirección Jurídica elaborará la Ordenanza respectiva para aprobación del Concejo.

**Art. 102.- El Traspaso de Propiedad.-** Se realizará una vez terminadas las construcciones en condiciones de habitabilidad para lo que se suscribirá y legalizada el acta de entrega-recepción

## Sección Sexta De la Aprobación de Trabajos Varios

**Art. 103.- Requisitos.-** La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de la presente Ordenanza: cerramientos, modificación, ampliación, hasta 50 m<sup>2</sup> de construcción y deberán presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde con la firma del o de todos los propietarios del predio o procuración común otorgada mediante instrumento público.
- Documentos personales.
- Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Cevallos.
- Informe de Regulación Urbana.
- Comprobante del impuesto predial del año en curso.
- Detalle de las obras a realizarse.
- Diseño de la propuesta (Si es necesario);
- 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 y deberá ser parte integral del proyecto total y ubicado en la parte posterior de la edificación y con cubierta desmontable.
- En caso de construcción en planta baja se autorizará la implantación de la edificación en la parte posterior de la propiedad.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Pago de la tasa contemplada en la Ordenanza de Servicios Técnicos y Administrativos.

La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el término de 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

## Sección Séptima De las Inspecciones y Recepciones de las Urbanizaciones

**Art. 104.- Inspecciones.-** Durante la ejecución del proyecto la Dirección de Obras Públicas y de Planificación y Desarrollo Territorial, realizarán las inspecciones necesarias, sobre las cuales emitirá los informes respectivos que serán documentos habilitantes para su aprobación final; especialmente en:

- Replanteo de ejes de vías;
- Previo la construcción de bordillos de las aceras, las redes eléctricas y telefónicas.
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías;
- Control de calidad de los materiales empleados, aplicando las normas técnicas del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

**Art. 105.- Procedimientos Para la Recepción.-** El urbanizador presentará la solicitud al Alcalde, quién remitirá a la Dirección de Obras Públicas Municipales, la cual en base a los informes emitidos respecto al artículo anterior, solicitará a las Direcciones correspondientes, unidades y/o empresas de servicios básicos, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan, sobre la obra terminada.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Obras Públicas Municipales hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

**Art. 106.- Recepción.-** Para la recepción definitiva se conformará una comisión integrada por: el Director de Obras Públicas Municipales, Director de Planificación y Desarrollo Territorial, Jefe de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado y los miembros de la Comisión de Planificación; la que procederá a la recepción de la urbanización una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establece esta Ordenanza y verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.
- Construcción de vías con tratamiento; aceras, parterres, bordillos.
- Construcción e instalación del sistema eléctrico.
- Construcción e instalación del sistema telefónico
- Construcción y funcionalidad de equipamiento comunal y áreas verdes.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible de cada predio y otros.

**Art. 107.- La Comisión Designada.-** Emitirá informe al Concejo Municipal para su análisis y resolución, de ser favorable el Departamento Jurídico realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, que deberá ser suscritas y legalizadas 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.

**Art. 108.- El Permiso de Construcción.-** Para las edificaciones a realizarse en la urbanización solo se emitirá una vez que se haya procedido con lo que establece el artículo anterior.

## Sección Octava De las Inspecciones de Edificaciones

**Art. 109.- Inspecciones.-** La Comisaría Municipal, en coordinación con el Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, inspeccionarán el proceso de la ejecución de todas las edificaciones que se realicen en el cantón Cevallos, verificando el cumplimiento de la ejecución de la obra en conformidad con los planos y permiso aprobados.

**Art. 110.- Sanciones.-** Si de la inspección realizada, se tuviera constancia que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y permiso aprobados, la Comisaria Municipal dispondrá la suspensión inmediata de la obra hasta que el propietario y/o constructor cumpla con lo aprobado o con el permiso de construcción; si el propietario no cumplen con la disposición legal de suspensión inmediata de la obra y continúa con los trabajos o no permiten las inspecciones; previo informe del Comisario Municipal; el Director de Planificación y Desarrollo Territorial cancelará el permiso y comunicará su decisión al Comisario Municipal, quien impondrá las sanciones contempladas en esta Ordenanza., de acuerdo con el Capítulo IV DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y POTESTAD SANCIONADORA.

**Art. 111.- Obligaciones.-** Es obligación del propietario y constructor antes de iniciar la construcción:

- Obtener el permiso de construcción y presentar al Comisario Municipal, cuando lo requiera.
- Colocar en el predio a construirse un letrero en el que conste la identificación de los profesionales responsables de la obra.
- Cumplir en toda obra en proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con las normas de seguridad y protección con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.
- Pintar las culatas según el Art. 40 de esta Ordenanza, las fachadas laterales y cerramiento.
- Es obligación del propietario y/o constructor cumplir con todos los aspectos legales, laborales y de seguridad establecidas en la Ley con sus trabajadores y obreros.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

## Sección Novena

### De las Garantías

**Art. 112.- Para Urbanizaciones.-** El urbanizador deberá constituir garantía a favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, la hipoteca de los lotes por un equivalente al 100% del costo de las obras de urbanización: equipamiento comunal, áreas verdes, redes de infraestructura, vías y otras según el cronograma valorado de obras presentado. Esta hipoteca en ningún caso será menor al 40% del área total de lotes. El urbanizador asumirá los costos procesales que se produzca por el otorgamiento de la hipoteca

**Art. 113.- En Propiedad Horizontal.-** Para garantizar el cumplimiento de 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 a favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, la hipoteca del predio por un equivalente al 100% del costo de las obras de infraestructura comunales y áreas verdes. El propietario y/o constructor asumirá los costos procesales que se produzca por el otorgamiento de la hipoteca.

**Art. 114.- De los Fraccionamientos Territoriales.-** Que se encuentren establecidos en el Art. 36 de esta Ordenanza el propietario deberá constituir garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, la hipoteca del predio por un equivalente al 100% del costo de las obras de infraestructura. El propietario asumirá los costos procesales que se produzca por el otorgamiento de la hipoteca.

**Art. 115- Cancelación de la Garantía.-** La hipoteca se cancelará una vez que haya concluido la construcción total de las obras y sean recibidas conforme lo dispone esta Ordenanza.

## CAPÍTULO IV

### DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y POTESTAD SANCIONADORA

#### Sección Primera

##### De las Infracciones y Sanciones

**Art. 116.- Infracciones.-** Son infracciones los incumplimientos, por acción u omisión a la normativa de esta Ordenanza

**Art. 117.- Responsabilidad.-** Serán sancionados por hechos constitutivos de infracción las personas naturales y jurídicas que resulten responsables de los mismos.

Si las obligaciones o responsabilidades recaen sobre varias personas conjuntamente, aquellas responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso cometan y de las sanciones que se impongan.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

**Art. 118.- Penas Aplicables.-** Son penas aplicables a los infractores de la normativa de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Sanción pecuniaria de cuantía fija desde el veinte y cinco por ciento hasta cinco Remuneraciones Básicas Unificadas del Trabajador en General (RBU);
- b) Sanción pecuniaria de cuantía proporcional de una a cinco veces el monto del criterio de referencia. Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
- c) Derrocamiento, desmontaje y retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;
- d) Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
- e) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
- f) Decomiso de los bienes materia de la infracción;
- g) Suspensión provisional o definitiva de la patente económica o industrial materia de la infracción;
- h) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción
- i) Reparación del daño causado a costa del infractor;
- j) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

**Art. 119.- Infracciones y Sanciones.-** Las infracciones y sanciones a la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Aquellos que ocupen la vía pública o espacios públicos con materiales de construcción, escombros, equipos, mercaderías, rótulos de publicidad (también en espacios y/o edificaciones privados) y otros, sean estos temporales o permanentes, sin el permiso de la Comisaría del GAD Municipal del cantón Cevallos serán sancionados pecuniariamente con el veinte y cinco por ciento de una (RBU) y con el retiro o decomiso a costa del infractor de los bienes materia de la infracción, según sea el caso;
- b) Quienes cierren la vía pública sin autorización de la Comisaría del GAD Municipal del cantón Cevallos serán sancionados pecuniariamente con el cincuenta por ciento de una (RBU);





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- c) Los que construyan sin el permiso de trabajos varios o incumplieren lo autorizado en el permiso, serán sancionados pecuniariamente con el cincuenta por ciento de una (RBU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor;
- d) Los que incumplan las obligaciones establecidas en el Art. 111 de esta Ordenanza serán sancionados con el cincuenta por ciento de una (RBU);
- e) Los que demuelan edificaciones sin contar con el permiso emitido por la Dirección de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial serán sancionados con una (RBU);
- f) Quienes edifiquen sin apego a la documentación aprobada, serán sancionados con el derrocamiento, desmontaje y retiro del objeto materia de la infracción administrativa que será ejecutada con apoyo del Departamento de Obras Públicas y además con la sanción pecuniaria del cincuenta por ciento de una (RBU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor;
- g) Los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso municipal y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con una RBU. Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor;
- h) Quienes ocasionen daños al 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 una (RBU) 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.
- i) Los que edifiquen sin contar con el respectivo permiso municipal, serán sancionados con dos (RBU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor;
- j) Quienes infrinjan las normas de protección contempladas en el Art. 68 de esta Ordenanza serán sancionados con dos (RBU) 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 del valor de la reparación;
- k) Los que destinen un predio o una edificación a usos o actividades no autorizados o permitidas o incompatibles con las normas de uso de suelo establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados dos (RBU) y la clausura del establecimiento;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- l) 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;
- m) 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 constante en la oficina de avalúos y catastros del GAD Municipal del cantón Cevallos, sin perjuicio de la acción penal correspondiente determinada en el Art. 477 del COOTAD;

**Art. 120.- En Todos Los Casos.-**En que se haya impuesto sanciones pecuniarias, por parte del Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos, de ninguna manera aquello implica que el propietario 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 aplicará la sanción por reincidencia establecida en el Art. 123 de esta Ordenanza.

## Sección Segunda De la Potestad Sancionadora

**Art. 121.- Para el Juzgamiento de las Infracciones.-** A la normativa de la presente Ordenanza es competente el Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos, en coordinación con el Departamento Jurídico, quien sustanciará el trámite conforme el procedimiento establecido en el Art. 401 del COOTAD.

En el caso de las infracciones constantes en los literales a, d, h y j del Art. 119 de esta Ordenanza previo a la instauración del procedimiento administrativo sancionador el Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos citará a los supuestos infractores para que comparezcan ante dicha Autoridad. La citación se hará por medio de una boleta donde conste 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. Si el acusado no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado.

De la diligencia en que comparezca el supuesto infractor se dejará constancia por escrito en la misma que el Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos podrá conceder hasta el término de siete 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.

**Art. 122.- Para Precautelar los Bienes Públicos y el Cumplimiento.-** Para el cumplimiento de esta normativa constante en esta Ordenanza el Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos podrá dictar medidas provisionales como el decomiso de herramientas y equipos, el retiro de herramientas, equipos o materiales, la suspensión de obras de edificaciones cuando éstas se estén ejecutando sin los permisos o planos aprobados, así como suspensión de



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

trabajos de demolición, construcción o ampliación de edificaciones en las que no se estén tomando medidas de seguridad hasta cuando se tomen dichas medidas; y en demoliciones de construcciones que no cuenten con la autorización de la Dirección de Obras Públicas Municipales y Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, dichas medidas provisionales podrán ser confirmadas o levantadas durante la tramitación del procedimiento administrativo o a la resolución del mismo.

Cuando por parte del Comisario del GAD Municipal del cantón Cevallos, se haya dispuesto el decomiso de bienes, se lo llevará a efecto debiendo dejar constancia dentro del proceso mediante el acta respectiva, el propietario tendrá derecho a reclamar dichos bienes decomisados previo el pago de la sanción pecuniaria correspondiente.

**Art. 123.- Incumplimiento y Reincidencia.**-En el caso de continuarse la ejecución de las obras, o actividades incumpliendo, la suspensión que hubiere sido dispuesta por el Comisario Municipal, la sanción al propietario y constructor, será del doble de la sanción pecuniaria establecida en el Art 119 de esta Ordenanza. En el caso de reincidencia en la infracción la sanción pecuniaria será el triple de la establecida en el artículo enunciado anteriormente, pudiendo decretarse el derrocamiento de la obra.

**Art. 124.- 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 el Comisario Municipal, una vez ejecutoriada la sanción, elaborará y remitirá el recibo correspondiente a Tesorería Municipal.

**Art. 125.- Cobro Mediante Coactiva.**- El GAD Municipal del cantón Cevallos cobrará, mediante el procedimiento coactivo, las sanciones pecuniarias y gastos que no fueren pagados en el plazo establecido.

## DISPOSICIÓN GENERAL

La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en el plazo de un año, realizará la delimitación de los núcleos de Planificación rural, determinados en el Art. 10 de esta Ordenanza, los cuales serán integrados como parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de esta Ordenanza.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.**- Hasta cuando se cree la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, hará las veces la Dirección de Obras Públicas, por intermedio de la Jefatura de Planificación.

## VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su sanción debiendo ser promulgada conforme lo determina el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Dado y firmado en la ciudad de Cevallos a los 23 días del mes de marzo del 2012.

Bayardo Constante Espinoza  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTON CEVALLOS**



Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
**SECRETARIA GENERAL**



**SECRETARÍA GENERAL.-** Cevallos, 2 de Abril del 2012.- las 09H30.- La **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTON CEVALLOS**, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en sesiones realizadas el 16 y 23 de marzo del 2012.- **CERTIFICO.**

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
**Secretaria General**



**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-** Cevallos, 2 de abril de 2012.- Las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTON CEVALLOS**, al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley. **NOTIFÍQUESE.-**

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
**Secretaria General**

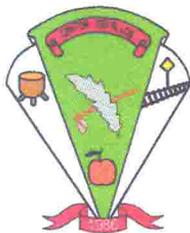


**RAZON.-** Siendo las 11H20 del 2 de abril del 2012, notifiqué con el decreto que antecede, al señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.-**

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
**Secretaria General**



**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-** Cevallos, dos de abril del 2012.- Las 15H10.- 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



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149  
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

legal SANCIONO La ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTON CEVALLOS - PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.-

Bayardo Constante Espinoza  
Alcalde del GAD Municipal cantón Cevallos



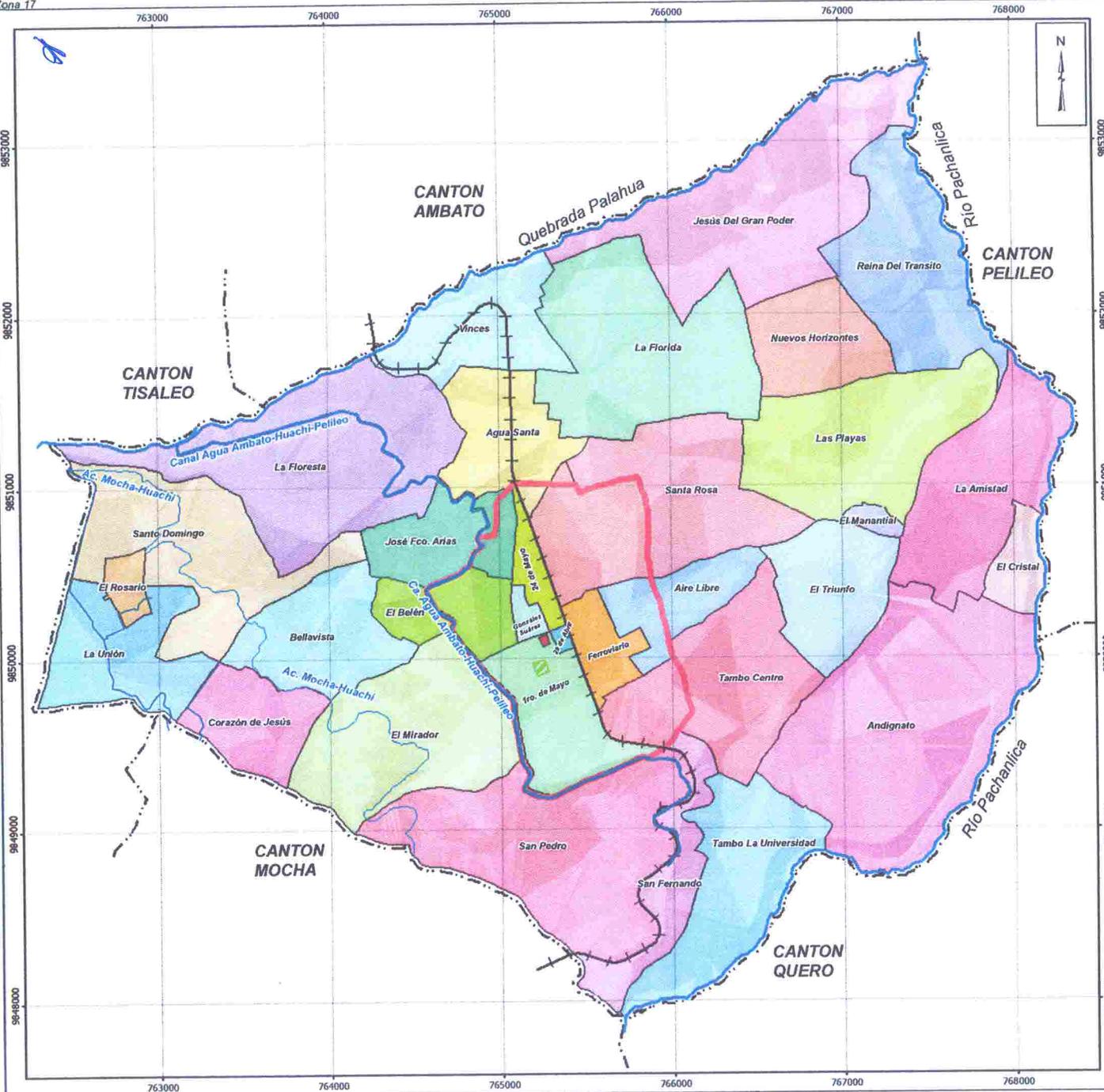
SECRETARIA GENERAL.- Cevallos, 2 de abril de 2012.- Las 15H30.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la presente ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTON CEVALLOS, el señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del cantón Cevallos, a los dos días del mes de abril del 2012. CERTIFICO.-

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
Secretaria General



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



LEYENDA TEMÁTICA

SIMBOLOGIA

- C. DE ACOPIO Y COMERCIALIZACION
- ACEQUIA MOCHA - HUACHI
- CANAL AMBATO-HUACHI-PELILEO
- PARQUE CENTRAL
- ZONA URBANA

AREA URBANA = 1.79 Km2

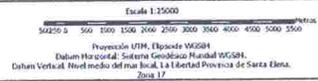
AREA RURAL = 16.99 Km2

SUPERFICIE CANTONAL = 18.78 Km2

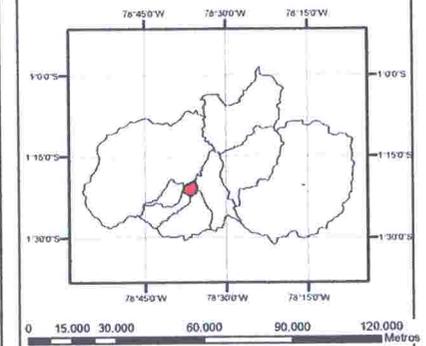
SIGNOS CONVENCIONALES

- RIOS Y QUEBRADAS
- LINEA FERREA
- LIMITE CANTONAL

ESCALA GRÁFICA



UBICACIÓN DEL CANTÓN EN LA PROVINCIA

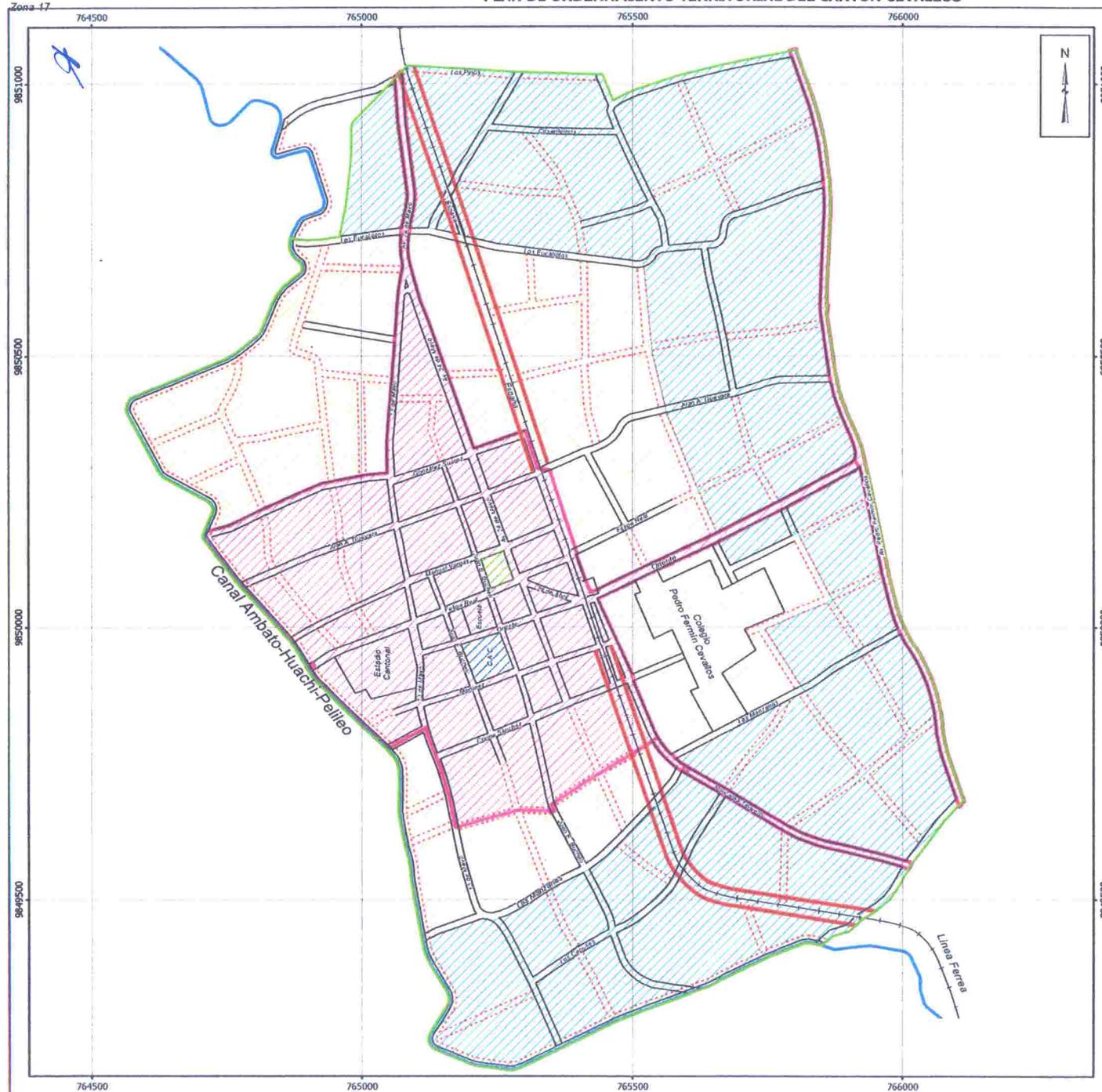


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

**MAPA POLÍTICO**

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| PROVINCIA: Santa Elena             | FUENTE: Cartografía municipal     |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE PLATEO: 1:50,000 WGS 1984 |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                 |
|                                    | LÁMINA: P01                       |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS



**LEYENDA TEMÁTICA**

**SIMBOLOGIA**

- C. DE ACOPIO Y COMERCIALIZACION
- PARQUE CENTRAL

**VIAS URBANAS**

**TIPO**

- VIA FERREA PROYECTADA
- VIAS
- PROYECCION DE VIAS

**ZONAS URBANAS**

- ZONA URBANA CENTRAL
- ZONA URBANA 1
- ZONA URBANA 2

**SIGNOS CONVENCIONALES**

- CANAL AMBATO HUACHI PELILEO
- LINEA FERREA

**ESCALA GRÁFICA**

Escala 1:25000

Proyección UTM, Etapa de WGS84  
Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.  
Datum Vertical: Nivel medio del mar local, a la Libertad Provincia de Santa Elena.  
2008.17

**UBICACIÓN DEL SECTOR EN EL MAPA**

78°38'20"W 78°37'30"W 78°36'40"W 78°35'50"W 78°35'0"W

1°20'0"S 1°20'50"S 1°21'40"S 1°22'30"S

0 60 120 240 360 480 Metros

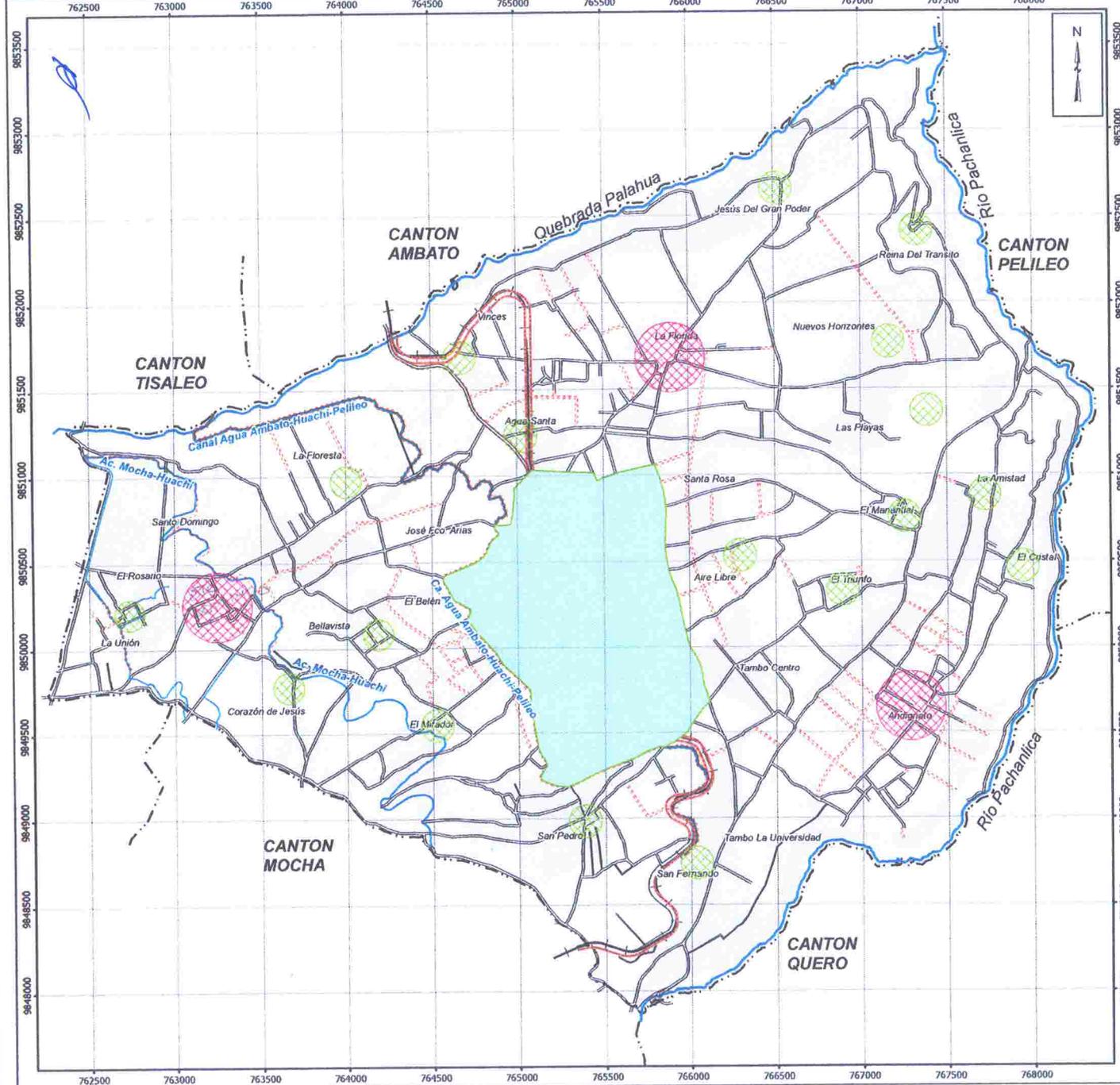
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

**SUELO URBANO**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| PROVINCIA: Santa Elena             | FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial - POT |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE PLOT. 1:5000                           |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                              |
|                                    | LAMINA: P02                                    |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



LEYENDA TEMÁTICA

SIMBOLOGIA

— ACEQUIAS Y CANALES

■ ZONA URBANA

VIAS  
TIPO

— VIA FERREA PROYECTADA

— VIAS

- - - PROYECCION DE VIAS

● NUCLEOS DE PLANIFICACION ZONAL

● NUCLEOS DE PLANIFICACION SECTORIALES

SIGNOS CONVENCIONALES

— RIOS Y QUEBRADAS

— LINEA FERREA

- - - LIMITE CANTONAL

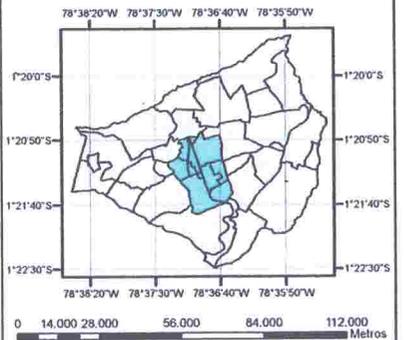
ESCALA GRÁFICA

Escala 1:75000



Proyección UTM, Elipsoidal WGS84  
Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984  
Datum Vertical: Medición del mar local, La Libertad Provincia de Santa Elena, Zona 17

UBICACIÓN DEL CANTÓN EN EL MAPA



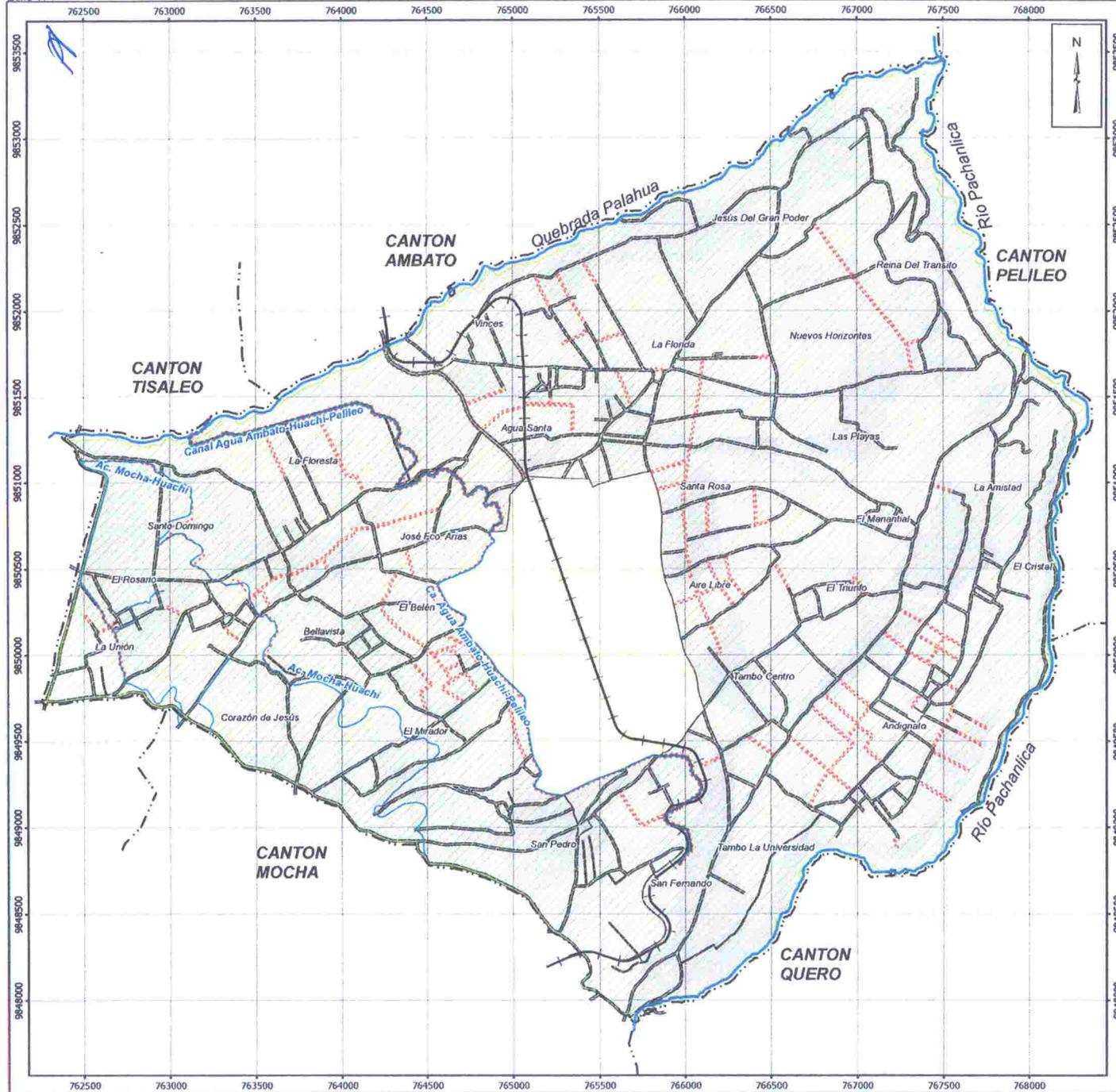
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CEVALLOS

SUELO URBANIZABLE, NUCLEOS DE PLANIFICACION RURAL

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| PROVINCIA: SANTA ELENA                | FUENTE: INECEL, INEC, INEPI         |
| CANTÓN: CEVALLOS                      | ESC. DE PLOTEO: 1:25000 W.C.S. 1984 |
| ELABORADO POR:<br>Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                   |
|                                       | LAMINA: P03                         |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



LEYENDA TEMÁTICA

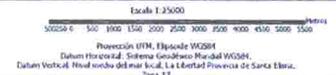
SIMBOLOGIA

- ACEQUIAS Y CANALES DE AGUA
- ZONA URBANA
- ZONA RURAL

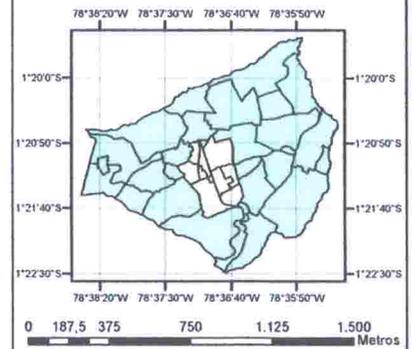
SIGNOS CONVENCIONALES

- RIOS Y QUEBRADAS
- LINEA FERREA
- LIMITE CANTONAL

ESCALA GRÁFICA



UBICACIÓN DEL CANTÓN EN EL MAPA



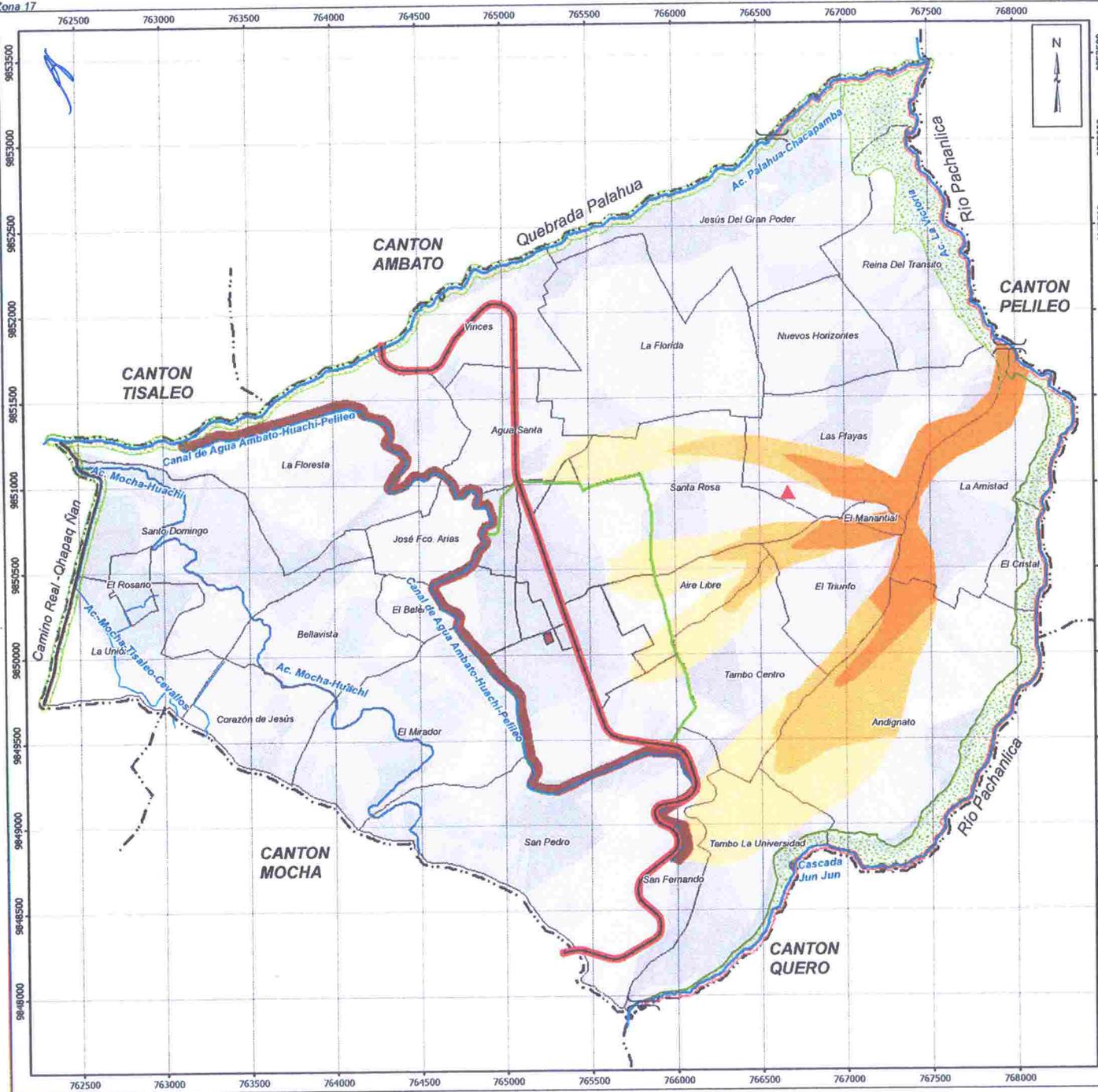
GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CEVALLOS

SUELO RURAL

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| PROVINCIA: Santa Elena                | FUENTE: Cantón Cevallos - E.M. |
| CANTÓN: Cevallos                      | ESC. DE PLOTEO: 1:25'000       |
| ELABORADO POR:<br>Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012              |
|                                       | LAMINA: P04                    |

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



## LEYENDA TEMÁTICA

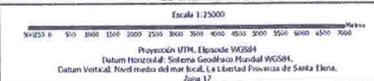
### SIMBOLOGIA

- PUENTES
  - CANALES Y ACEQUIAS
  - Basurero
  - AREA PROTEGIDA LINEA FERREA
  - AREA DE RIESGO DE INUNDACION
  - AREA PROTEGIDA CANAL DE AGUA
  - ZONAS DE PROTECCION
  - ZONA URBANA
- ### ZONAS DE INUNDACION FLUVIAL NIVELES
- Baja
  - Mediana
  - Alta

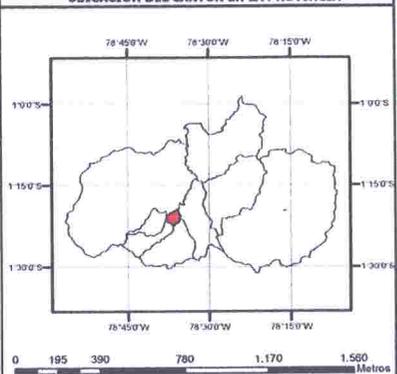
### SIGNOS CONVENCIONALES

- RIOS Y QUEBRADAS
- AREA PROTEGIDA LINEA FERREA
- LIMITE CANTONAL
- PARQUE CENTRAL

### ESCALA GRÁFICA



### UBICACIÓN DEL CANTÓN EN LA PROVINCIA

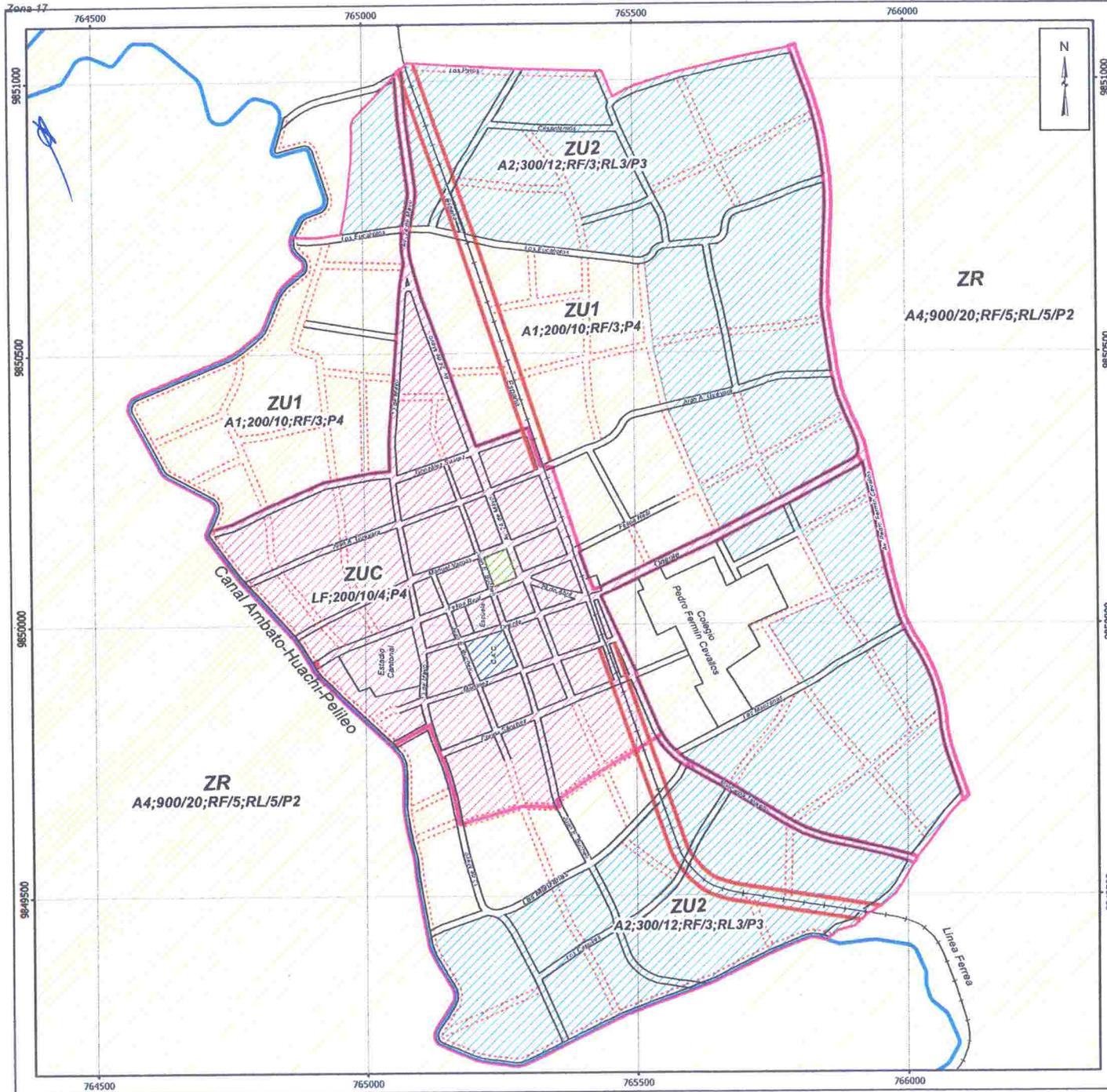


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

### MAPA RIESGOS, DEPRECIACIONES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| PROVINCIA: Tungurahua              | FUENTE: Cartografía Básica A.M.T.  |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE PLOTEO: 1:25.000 A311-1084 |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                  |
|                                    | LÁMINA: P05                        |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS



LEYENDA TEMÁTICA

SIMBOLOGIA

- C. DE ACOPIO Y COMERCIALIZACION
- PARQUE CENTRAL
- VIAS URBANAS**
- TIPO**
- EJES
- VIA FERREA PROYECTADA
- VIAS
- PROYECCION DE VIAS
- ZONA RURAL

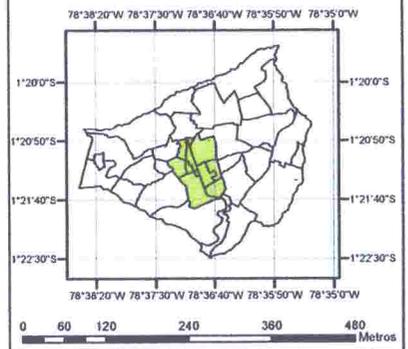
SIGNOS CONVENCIONALES

- ZONA URBANA
- CANAL AMBATO HUACHI PELILEO

ESCALA GRÁFICA



UBICACIÓN DEL SECTOR EN EL MAPA



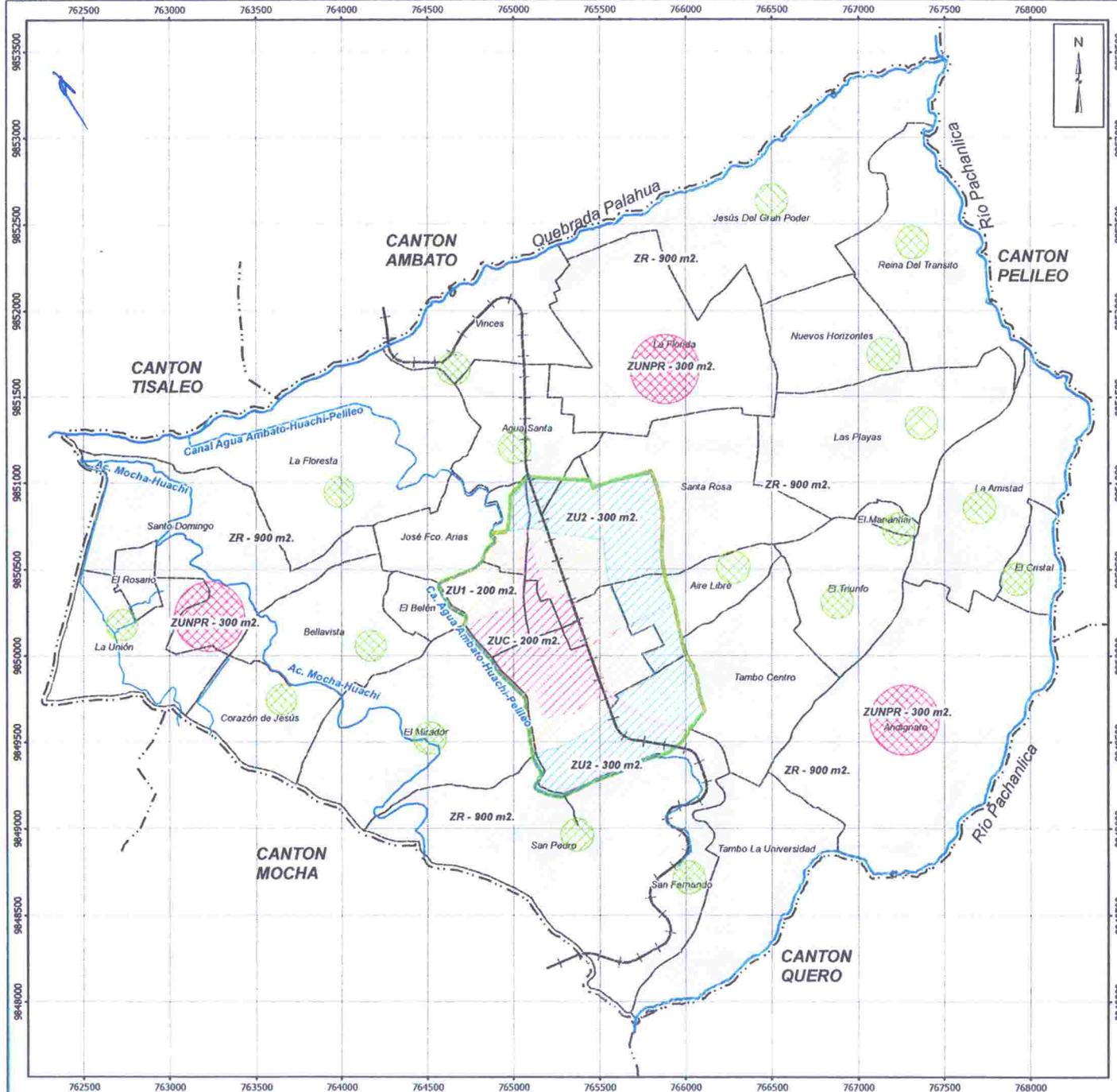
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

**CODIFICACION**

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| PROVINCIA: Tungurahua              | FUENTE: Santiago de Boyer: 2007  |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE PLOTEO: 1:7500 A13, P584 |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                |
|                                    | LAMINA: P06                      |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



LEYENDA TEMÁTICA

SIMBOLOGIA

— ACEQUIAS Y CANALES

ZONAS URBANAS

ZONAS

▨ ZONA URBANA CENTRAL

ZONA URBANA 1

▨ ZONA URBANA 2

ZONA RURAL

● NUCLEOS DE PLANIFICACION ZONAL

● NUCLEOS DE PLANIFICACION SECTORIALES

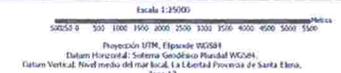
SIGNOS CONVENCIONALES

— RIOS Y QUEBRADAS

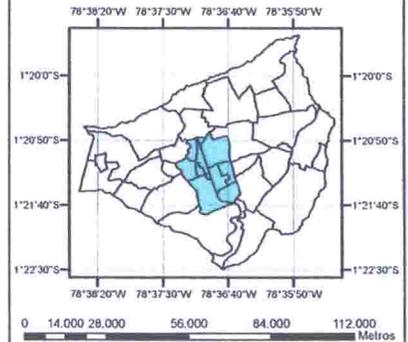
—+— LINEA FERREA

- - - LIMITE CANTONAL

ESCALA GRÁFICA

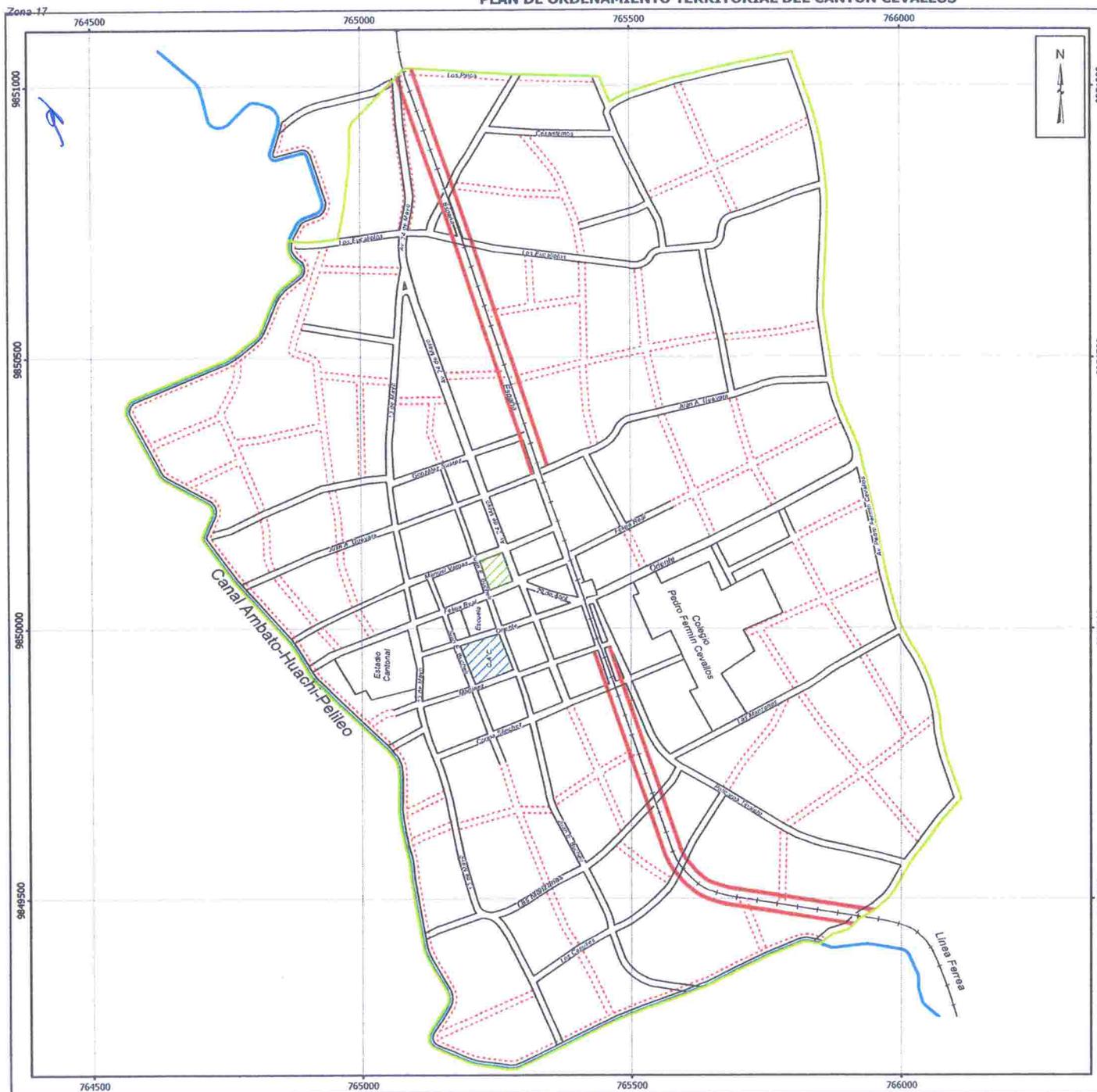


UBICACIÓN DEL CANTÓN EN EL MAPA



|   |  |
|---|--|
|  <p><b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS</b></p> |  |
| <p><b>SUPERFICIES DE PREDIOS</b></p>  |  |
| PROVINCIA: Santa Elena<br>CANTÓN: Cevallos  | FUENTE: Cartografía Básica - IGM<br>ESC. DE PLOTEO: 1:25000<br>ESCALA: 1:50000 |
| ELABORADO POR:<br>Equipo Técnico PDOT   | FECHA: MARZO/2012<br>LÁMINA: P07   |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS



**LEYENDA TEMÁTICA**

**SIMBOLOGIA**

- C. DE ACOPIO Y COMERCIALIZACION
- PARQUE CENTRAL

**VIAS URBANAS TIPO**

- VIA FERREA PROYECTADA
- VIAS
- PROYECCION DE VIAS

**SIGNOS CONVENCIONALES**

- CANAL AMBATO HUACHI PELILEO
- LINEA FERREA

**ESCALA GRÁFICA**

Escala 1:25000

0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500

Proyección UTM, Etimología WGS84  
Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84  
Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Local, La Libertad Provincia de Santa Elena, Zona 17

**UBICACIÓN DEL SECTOR EN EL MAPA**

78°38'20"W 78°37'30"W 78°36'40"W 78°35'50"W 78°35'0"W

1°20'0"S 1°20'50"S 1°21'40"S 1°22'30"S

0 14.000 28.000 56.000 84.000 112.000 Metros

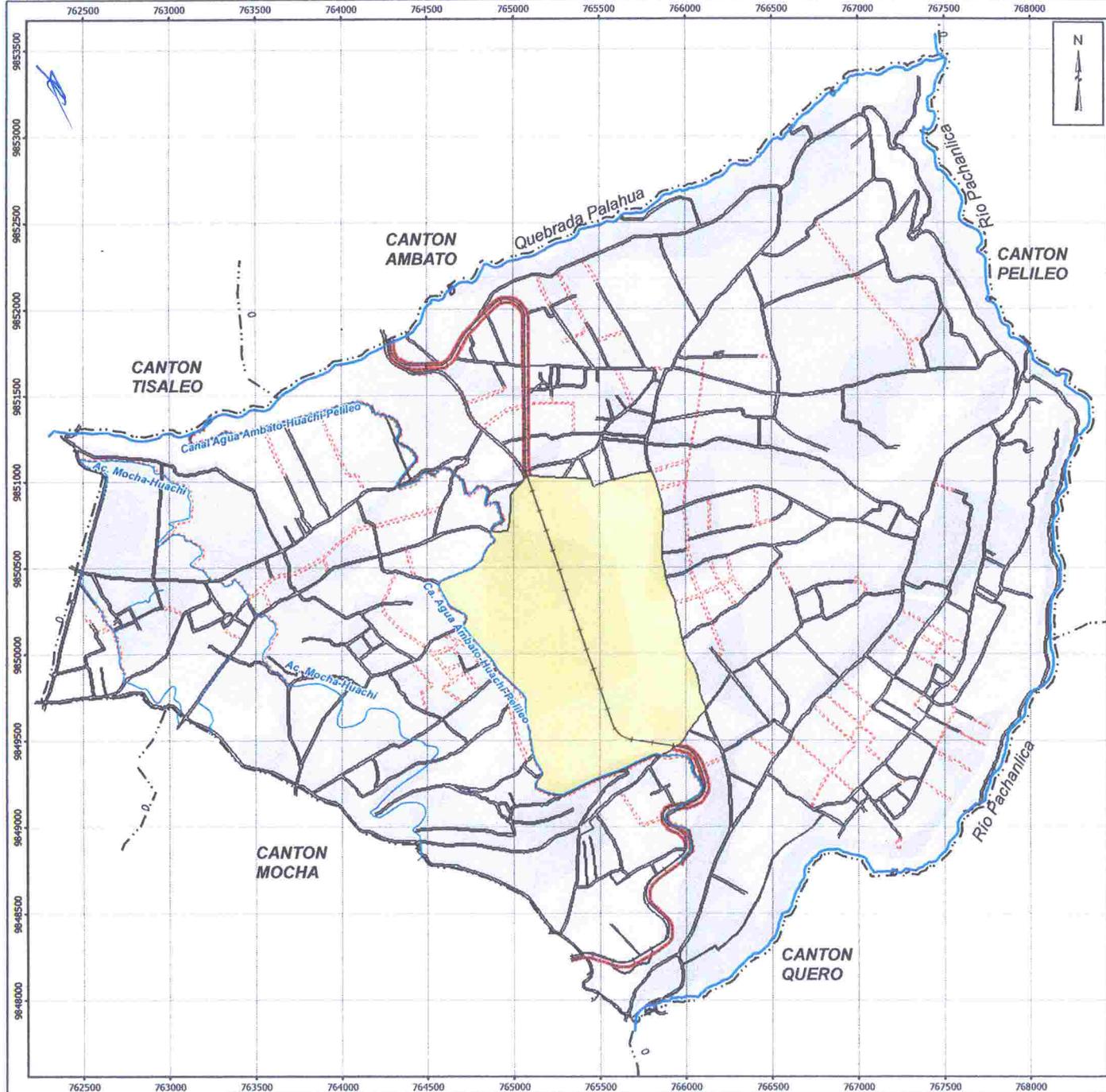
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

**VIAS URBANAS**

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| PROVINCIA: Tungurahua              | FUENTE: Cartografía Vectorial     |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE FOTEO: 1:25,000 AULA 1994 |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012                 |
|                                    | LÁMINA: P08                       |

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CEVALLOS

Zona 17



LEYENDA TEMÁTICA

SIMBOLOGIA

— CANALES Y ACEQUIAS

□ ZONA URBANA

VIAS

TIPO

— VIA FERREA PROYECTADA

— VIAS

- - - PROYECCION DE VIAS

SIGNOS CONVENCIONALES

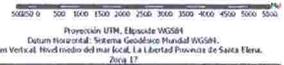
— QUEBRADAS Y RIOS

- - - LIMITE CANTONAL

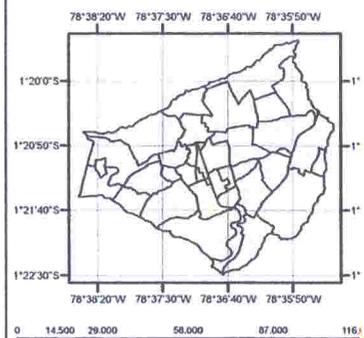
—+ LINEA FERREA

ESCALA GRÁFICA

Escala 1:25000



UBICACIÓN DEL CANTÓN EN LA PROVINCIA



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CEVALLOS

ESTRUCTURA VIAL RURAL

|                                    |                               |             |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| PROVINCIA: Santa Elena             | FUENTE: Cartografía Base 2011 |             |
| CANTÓN: Cevallos                   | ESC. DE PROYECTO: 1:25000     | WGS 84      |
| ELABORADO POR: Equipo Técnico PDOT | FECHA: MARZO/2012             | LÁMINA: P08 |