REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

2023

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDOS

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES……...
CAPÍTULO II: DE LOS PRINCIPIOS RECTORES……..

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I: DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO…

TÍTULO TERCERO: DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL……..
CAPÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL….
CAPÍTULO III: PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO…….
CAPÍTULO IV: DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS…….
CAPÍTULO V: COMPONENTE ESTRUCTURANTE……..
Clasificación y Subclasificación del suelo

CAPÍTULO VI: COMPONENTE URBANÍSTICO

Sección primera: Polígonos de Intervención Territorial
Sección segunda: Tratamientos
Sección tercera: Usos de suelo
Sección cuarta: Ocupación del Suelo
Sección quinta: Instrumentos para la gestión del suelo
Parágrafo primero: Instrumentos para la Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios
Parágrafo segundo: Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial
Parágrafo tercero: Instrumentos para Regular el Mercado de Suelo
Parágrafo cuarto: Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano

CAPÍTULO VII: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHO DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Sección primera: De los estándares urbanísticos
Sección segunda: De las sesiones
Sección tercera: De las afectaciones, restricciones al uso, derechos de vía y servidumbres

CAPÍTULO VIII: DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS

Sección Primera: De la Habilitación del Suelo y la Edificación
Sección Segunda: De los Procedimientos Generales
Sección Tercera: De la Habilitación del Suelo para Proyectos de Modificación de la Morfología del Suelo y de la Estructura Predial Mediante Fraccionamiento de Suelos, Urbanizaciones, Lotización, Reestructuración Parcelaria y Unificación de Lotes
Sección Cuarta: De la Licencia del Uso del Suelo
Sección Quinta: De la Habilitación del Suelo para edificación

Sección Sexta: Del Certificado de Habilitación del Suelo para Propiedad Horizontal
Sección Séptima: De la Licencia de Construcción para obras menores
Sección Octava: De las Inspecciones y Recepciones de Obras
Sección Novena: De las Garantías
Sección Décima: De las Inspecciones de Uso del Suelo y Edificaciones
Sección Décima Primera: De las Infracciones

TÍTULO CUARTO: DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Sección primera: Objeto y Aplicación
Sección segunda: Vigencia y Modificaciones

CAPÍTULO II: DE LAS VÍAS

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIONES FINALES

ANEXO 1
ANEXO 2
ANEXO 3
ANEXO 4
ANEXO 5
ANEXO 6
ANEXO 7
ANEXO 8
ANEXO 9

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las megas urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En el año 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total 453 millones de personas. La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.

La Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el 20 de octubre del 2016 aprobó la Nueva Agenda Urbana (NAU), la cual, presenta un nuevo escenario basado en la ciencia de las ciudades, estableciendo normas y principios rectores para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco ejes de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local.

La declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos establece que, según las previsiones, la población urbana mundial prácticamente se duplicará para 2050, lo que hará de la urbanización una de las tendencias más transformadoras en el siglo XXI. Las poblaciones, las actividades económicas, las interacciones sociales y culturales, así como las repercusiones ambientales y humanitarias, se concentran cada vez más en las ciudades, y ello plantea enormes problemas de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros.

La aplicación de la Nueva Agenda Urbana faculta la implementación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, incluido el Objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, con miras a materializar “el derecho a la ciudad” El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en su objetivo 11 denominado “Ciudades y comunidades sostenibles” señala que más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es por tanto posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los entornos urbanos.

Existe la necesidad latente de reorientar la manera de planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, entendiendo que el desarrollo urbano y territorial sostenible son elementos indispensables para alcanzar el desarrollo sostenible y la prosperidad para todos.

Se ha puesto como línea de ruta la consecución de ciudades y asentamientos humanos que cumplan con su función social y ambiental para lograr la plena realización del derecho a una vivienda adecuada sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida. Se prioriza la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad para mejorar las condiciones de vida del núcleo de la sociedad.

Es esencial nutrir la gobernanza urbana y rural, con instituciones sólidas y mecanismos que empoderen e incluyan a los interesados de las zonas urbanas y rurales, y generar mecanismos de control adecuados, que faciliten una mayor previsibilidad y coherencia en los planes de desarrollo urbano y rural para promover la inclusión social, un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, y la protección del medio ambiente.

El desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible debe enfocarse en fomentar la inclusión social y la erradicación de la pobreza, así como también, preservar y promover la función social y ecológica de las tierras. De manera análoga, se deben crear escenarios que permitan el acceso de la ciudadanía a un sistema de transporte terrestre y marítimo que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles guardando concordancia con lo establecido en la Nueva Agenda Urbana.

A día de hoy, reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local. Ante lo expuesto, es necesario generar procesos en donde la ciudadanía sea parte de la planificación a fin de instaurar una gestión participativa del desarrollo urbano y rural, y medios de ejecución eficaces, los cuales deberán ser complementados mediante cooperación internacional.

En este contexto, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cevallos establece que El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión nacionales y mundiales; que se desarrollará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Con Resolución Nro. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre de 2021, el Consejo Nacional de Planificación aprobó el Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025, dentro de los objetivos nacionales de desarrollo establece:

a) Objetivo 1: Incrementar y fomentar, de manera inclusiva, las oportunidades de empleo y las condiciones laborales.

b) Objetivo 2: Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del sistema financiero.

c) Objetivo 3: Fomentar la productividad y competitividad en los sectores agrícola, industrial, acuícola y pesquero, bajo el enfoque de la economía circular.

d) Objetivo 4: Garantizar la gestión de finanzas públicas de manera sostenible y transparente.

e) Objetivo 5: Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.

f) Objetivo 7: Potenciar las capacidades de la ciudanía y promover una educación innovadora, inclusiva y de calidad en todos los niveles.

g) Objetivo 8: Generar nuevas oportunidades y bienestar para las zonas rurales, con énfasis en pueblos y nacionalidades.

h) Objetivo 9: Garantizar la seguridad ciudadana, orden público y gestión de riesgos.

i) Objetivo 10: Garantizar la soberanía nacional, integridad territorial y seguridad del Estado.

j) Objetivo 11: Conservar, restaurar, proteger y hacer un uso sostenible de los recursos naturales.

k) Objetivo 12: Fomentar modelos de desarrollo sostenibles aplicando medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático.

l) Objetivo 13: Promover la gestión integral de los recursos hídricos.

m) Objetivo 14: Fortalecer las capacidades del Estado con énfasis en la administración de justicia y eficiencia en los procesos de regulación y control, con independencia y autonomía.

n) Objetivo 15: Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.

o) Objetivo 16: Promover la integración regional, la inserción estratégica del país en el mundo y garantizar los derechos de las personas en situación de movilidad humana.

El Plan de Creación de Oportunidades, de acuerdo a las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, establece una propuesta en la que constan los lineamientos y directrices para lograr cohesión territorial, sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y articulación para la gestión territorial y gobernanza en todos los niveles de gobierno.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Cevallos, se orienta a conseguir una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos. La función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual y el desarrollo sustentable busca garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con la normativa vigente.

El PUGS es un instrumento de planificación y gestión que permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

El GADMCC Cevallos se ajustó lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en donde estableció que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19.

Con base a lo antes expuesto, Con el fin de contar con un cuerpo normativo acorde al marco legal vigente mediante el órgano legislativo del Municipio de Cevallos se reformará LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS, en cumplimiento con lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (CRE), el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Norma Técnica de Contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, y otras según corresponda.

La Reforma a la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Cevallos,

se orienta a actualizar su contenido con base a la normativa legal vigente, a fin de conseguir una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable que busca garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en la normativa nacional vigente.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.";

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir"; y, "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.";

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las

diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.";

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (…)";

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 261 establece que: "El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (…)";

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional,

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;" y, "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.";

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)";

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: "Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.";

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.";

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (…) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, "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(…).";

Qué, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.";

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "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

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (…)";

Que, el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo metropolitano le corresponde: "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (…)";

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)";

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: "El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (…)";

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: ¨1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.¨;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: "1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.";

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: "Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.";

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: "(…) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (…) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(…) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones

de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.";

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico."

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: "La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (…) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: ¨(…) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.¨; y, para el efecto tendrá la atribución: ¨Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…)¨;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que "El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (…) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizado municipales y metropolitanos.";

Que, el artículo 23 de la Ley Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece que "Prohibiciones.- Queda expresamente prohibido para las entidades reguladas por esta Ley:

1. Requerir copias de cédula, de certificados de votación y en general copias de cualquier documento que contenga información que repose en las bases de datos de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos o de bases develadas por entidades públicas.
2. Requerir el original o copias simples o notarizadas de títulos de bachiller o académicos emitidos por las instituciones de nivel de educación bachillerato y de educación superior, respectivamente, cuando éstos consten en la plataforma informática que tienen a su cargo los entes rectores de la educación y educación superior, según corresponda.
3. Inadmitir el ingreso de solicitudes por supuesto error en el destinatario o rechazarlas por errores del de citas, de ortografía, de mecanografía, aritméticos o similares, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 141 del Código Orgánico Administrativo. En ningún caso se podrá rechazar el ingreso, recepción o registro de solicitudes.
4. Incumplir con los horarios de atención establecidos por los entes competentes de regulación o control, o en caso de que no los hubiere, establecer horarios de atención a la ciudadanía que sean inferiores al 50% de la jornada laboral efectiva de la entidad. Las entidades del sector privado están obligadas a observar lo dispuesto en este numeral.
5. Atender extemporáneamente, no atender motivadamente los requerimientos ciudadanos relacionados con los trámites administrativos o trasladar la carga de la prueba a las personas cuando se les determine responsabilidades de cualquier clase."

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "El ministerio rector del hábitat y vivienda, (…), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales

sobre uso y gestión del suelo.";

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. ¡Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.";

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (…)";

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.";

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento

Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, el art. 62 del Reglamento de la Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento Del Agua establece que: “Servidumbre de uso público: extensión y finalidad.- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en mas o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua. (…) Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad; y

d) Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante. La servidumbre de uso público regulada en este artículo se aplicará igualmente a los embalses superficiales y con idéntica extensión;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en el Título I: Principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales y metropolitanos, se establece a detalle el objeto, ámbito y demás principios del ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en los Títulos II y III de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la vinculación de los PDOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-.

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en el Título IV de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y gestión del Suelo.

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé el procedimiento para la aprobación de los proyectos de Ordenanzas y sus reformas; en ejercicio de la facultad establecida en los artículos 7 y 57 literal a), en concordancia con el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, el Cuerpo Legislativo de Cevallos:

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

Artículo. 1.- OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión del Suelo del Cantón Cevallos, instrumentos que regulan los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo urbano y rural; aseguran la distribución y contribuyen al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de

vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población.

Artículo. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Cevallos, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo. 3.- VIGENCIA.- Las disposiciones de esta ordenanza tendrán la vigencia establecida en el marco legal vigente.

Artículo. 4.- REVISIONES. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será el ente técnico encargado del desarrollo, revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones departamentales del GAD Municipal. Previo informe enviado a la máxima autoridad y puesta en conocimiento y autorización en el pleno del Concejo Cantonal, con el voto de la mayoría simple.

Artículo. 5. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN. - La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con los informes pertinentes emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y otras áreas municipales si corresponde, debidamente motivadas.

Artículo. 6.- FINES.- Son fines de la presente ordenanza:

a) Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.

b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso facultar el iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.

c) Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal para una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.

d) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.

e) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.

f) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.

g) Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

h) Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

i) Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y el derecho a la ciudad.

j) Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo. 7.- SUSTENTABILIDAD.- La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Artículo. 8.- AUTONOMÍA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para formular el PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo. 9.- CONCORDANCIA.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República.

Artículo. 10.- COHERENCIA.- Las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo. 11.- DERECHO A LA CIUDAD.- El Derecho a la ciudad comprende:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

d) Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de comunidades indígenas y campesinas; recuperando y poniendo en valor sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.

Artículo. 12.- FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.- En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo. 13.- DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS.- Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo. 14.- PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL. – Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del Cantón, guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico, orientadas a un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANISTICO

CAPITULO I

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo. 15.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.- Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

a) La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.

b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.

c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo. 16.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES.- El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) u otras normas conexas.

Artículo. 17. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO URBANO: FACULTADES.- Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo. 18. DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO.- Son derechos del propietario del suelo:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los co-propietarios.

b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo.- 19. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO. – Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras de enlucido y pintura u otro tipo de acabado en las fachadas laterales, en concordancia con la Ordenanza de Conservación del Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cevallos.

b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.

c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.

d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo. 20.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RURAL: facultades.- Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar,

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo. 21.- DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO RURAL.- El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, el PDOT y el PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza

Artículo. 22.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE SUELO RURAL.- Mantener los terrenos con valor agroproductivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que, de ser el caso, el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará a lo dispuesto en la LOTRTA.

En el suelo rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS e instrumentos normativos, y lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Los proyectos que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal no superarán la densidad ni el aprovechamiento establecido en el PUGS y los instrumentos de planificación.

Artículo. 23.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.- Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación proponiendo a la Administración la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

La Municipalidad establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la

definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo. 24.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.-

a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios, o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.

c) Los propietarios de suelo deberán cumplir los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma para el funcionamiento de cada actividad.

TÍTULO TERCERO

DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL

Artículo. 25.- DE LOS PLANES E INSTRUMENTOS A NIVEL NACIONAL.- Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional (ETN), los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

CAPITULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 26.- NATURALEZA DEL PLAN.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cevallos y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la

definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Artículo. 27.- OBJETO. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cevallos, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad.

Artículo. 28.- FINALIDAD. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cevallos tiene como finalidad lograr una relación armónica, equilibrada y sostenible, entre la población, sus actividades y el territorio, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando responsablemente los recursos del territorio, y gestionándolo a través de un modelo participativo e intercultural.

Artículo. 29.- VIGENCIA. - La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia temporal hasta el año 2030, sin perjuicio de su aplicación hasta contar con la respectiva actualización. Este Plan será publicado y difundido por parte del GAD Municipal.

Artículo. 30.- AJUSTES Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN. - Los ajustes futuros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se realizarán con la justificación debida y de conformidad a lo previsto en el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y establecido en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Artículo. 31.- ENTIDAD PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Corresponde al GAD del Cantón Cevallos, en el marco del su Modelo de Gestión Participativo; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia municipal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón Cevallos.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

Artículo. 32.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o el funcionario designado para el efecto, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, mediante la aplicación del Sistema de Seguimiento establecido en el Modelo de Gestión.

Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución el GAD Cantonal reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador el cumplimiento de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará un informe que de igual manera deberá ser presentado al Consejo de Planificación Cantonal.

Artículo. 33.- DEL CONTROL DE LA EJECUCIÓN.- El control de la ejecución del PDOT del Cantón Cevallos, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Cevallos y a las instancias de participación establecidas.

Artículo. 34.- APROBACIÓN PRESUPUESTARIA.- De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Cevallos, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cevallos, para lo cual se contará obligatoriamente con los Informes de Articulación Institucional al PDOT, determinados en el Modelo de Gestión.

CAPITULO III

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 35.- ÁMBITO.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal regulará y gestionará el uso, la ocupación y gestión del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la legislación nacional y local.

Artículo. 36.- NATURALEZA JURÍDICA.- Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planeación urbanística, el ordenamiento territorial y en general decisiones como los cambios de determinantes urbanísticos o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo. 37. FINALIDAD.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo. 38.- VIGENCIA.- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza, mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo - Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, y sólo en las siguientes circunstancias.

a) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo. 39.- ARTICULACIÓN CON LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- , Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica -MAATE-, Ministerio de Agricultura y Ganadería -MAG- , entre otros.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Artículo. 40.- ELEMENTOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.- Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales, siempre que estos no modifiquen los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo. 41.- COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.- El PUGS se formula de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

b) Componente Urbanístico: Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar

adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

Artículo. 42.- CONTENIDOS MÍNIMOS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.- El PUGS contiene los siguientes, acorde a los determinados en la ley de la materia:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal;

b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT.

Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;

c) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;

d) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;

e) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

f) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;

g) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,

h) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo. 43.- CONTENIDOS MÍNIMOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO.- El componente urbanístico contiene las siguientes determinaciones acorde a lo determinado en la ley de la materia:

a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;

b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;

c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;

d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;

e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;

f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;

Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

g) Determinación de sistemas viales y complementarios;

h) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

i) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

j) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

k) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

CAPITULO IV

DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo. 44.- DEFINICIÓN.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

a) Planes maestros sectoriales;

b) Planes parciales;

c) Planes especiales; y,

d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Artículo. 45.- PLANES MAESTROS SECTORIALES. – Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración, municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad.

Artículo. 46.- CONTENIDOS DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y

saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes, espacio público y patrimonial.

b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c) Determinación de las especificaciones técnicas.

d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo. 47.- PLANES PARCIALES.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorporan definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georeferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. Deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.

Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo de los propietarios del 51% de la superficie del ámbito.

Artículo. 48.- CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES.- Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;

d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;

e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

f) Mecanismos de gestión del suelo;

g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;

h) Conclusiones y anexos.

Artículo. 49. TIPO DE PLANES PARCIALES. - Los planes parciales pueden ser:

a) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.- Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

b) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

1) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de 2500.00 m2.

2) La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;

3) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;

4) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;

5) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;

6) Disponibilidad de suelo vacante.

7) Se deberá dejar una cesión mínima del 30% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.

8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.

9) No podrá existir más de 100.00 ms entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.

10) Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 300.00 m2.

11) Mixtura de usos, usos combinados, según corresponda: residenciales, comerciales y de servicios.

12) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable.

13) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la empresa encargada de la dotación de estos servicios de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica.

c) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social.- Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

1) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.

2) La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.

3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

d) Planes Parciales para las zonas especiales de interés social.- Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.

Los planes parciales de interés social incluirán:

1) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.

2) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo social para su ejecución.

3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de Cevallos y del área del plan parcial

En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo. 50.- PLANES ESPECIALES.- Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo. 51.- OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Artículo. 52.- APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial remitirá los Planes Urbanísticos Complementarios - PUC elaborados de manera directa, mixta o por iniciativa privada, según corresponda, al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente

completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, éste deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Artículo. 53.- VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo establecido para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO V

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 54.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. - El suelo del Cantón se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de protección, suelo rural de producción y suelo rural de expansión urbana. La clasificación del suelo vigente para el cantón se detalla en el Anexo 1.

Artículo. 55.- SUELO URBANO.- Es el ocupado por la cabecera cantonal, que está dotado de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Artículo. 56.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. – El suelo urbano se subclasifica en:

a) Consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.

b) No consolidado.-Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.

c) De protección.- Es una categoría de suelo constituido por las áreas que por sus características físicas, geográficas, paisajísticas, ambientales o patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo. 57.- SUELO RURAL.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas -agrícolas, pecuarias y/o forestales-. Incluye el suelo rural que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo. 58.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. – El suelo rural se subclasifica en:

a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.

b) De expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

c) De protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

La sub clasificación vigente del suelo del cantón Cevallos se detallan en el Anexo 2.

CAPITULO VI

COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo. 59.- DEFINICIÓN.- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Los Polígonos de Intervención Territorial vigentes para el suelo del cantón se detallan en el Anexo 3.

SECCIÓN SEGUNDA

TRATAMIENTOS

Artículo. 60.- DEFINICIÓN. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención, en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo. 61.- TRATAMIENTOS URBANOS. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

a) Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) Tratamiento de desarrollo: Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones

formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

e) Tratamiento de renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

g) Recuperación por riesgo: Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo. 62.- TRATAMIENTOS RURALES.- Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

SECCIÓN TERCERA

USO DEL SUELO

Artículo. 63.- DEFINICIÓN.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-.

Cada PIT detalla un único uso general y define como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en marco legal vigente. Los usos restringidos y prohibidos están definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo. 64.- USO GENERAL.- Es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos establecidos para el suelo cantonal se detallan en el Anexo 4.

Artículo. 65.- USOS ESPECÍFICOS.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

a) Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

b) Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

c) Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

d) Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo. 66. Uso residencial.- Es aquel que se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones

individuales o colectivas del territorio urbano y rural (vivienda urbana mixta / Vivienda rural mixta). El uso residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

a) Residencial de baja densidad.- Son zonas residenciales con presencia de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta 2 pisos de altura.

b) Residencial de mediana densidad.- Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares, bifamiliares con altura media de hasta 4 pisos.

c) Residencial de alta densidad.- Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones de entre 7 pisos.

Artículo. 67.- USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.- Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo. 68.- USO MIXTO O MÚLTIPLE.- Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo. 69.- USO INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO.- De conformidad con la NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS, es el destinado a actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

a) Industrial de bajo impacto.- Relacionadas fundamentalmente a las actividades artesanales, corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, generan ruidos menores a 60 dB y son compatibles con usos residenciales y comerciales.

b) Industrial de mediano impacto.- Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial

c) Industrial del alto impacto.- Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.

d) Industrial de Alto Riesgo.- Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

Artículo. 70.- USO EQUIPAMIENTO.- Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos urbanos a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo. 71.- USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.- Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo. 72.- USO AGROPECUARIO.- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo. 73.- USO FORESTAL.- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo. 74.- USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- Es el suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegura la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo. 75.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.- El GAD Municipal establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos

las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

SECCIÓN CUARTA

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 76.- EDIFICABILIDAD. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GAD Municipal sobre un ámbito determinado.

a) Edificabilidad básica: Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y las cargas urbanísticas previstas. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

b) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tales como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante no será válida.

c) Edificabilidad específica máxima: Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad, previo informe consolidado de los departamentos de planificación y obras públicas, y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional, en un porcentaje del 200% (que puede ser en dinero o en especie). El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización o edificación que no cumpla con los requisitos correspondientes no será válida y podrá llegar al derrocamiento.

Artículo. 77.- DETERMINANTES URBANÍSTICAS.- En cada Polígono de Intervención Territorial se define la norma específica de uso, ocupación y en general

de aprovechamientos del suelo, la misma que está desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

a) Lote mínimo.

b) Frente mínimo.

c) Retiros frontal, lateral y posterior.

d) Altura (pisos).

e) Tipo de Implantación.

f) COS Y COST.

g) Edificabilidad (General, máxima y específica).

h) Densidad (Viv/Ha).

Artículo. 78.- DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES.- Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones, subdivisiones y propiedad horizontal, cumplirán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, así como las densidades y aprovechamiento establecidos en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo. 79.- RELACIÓN FRENTE/FONDO.- La relación frente/fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/5.

Artículo. 80.- RETIROS.- Todas las edificaciones deberán respetar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, definido en la Sección Primera del Capítulo VII de la presente ordenanza.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores. Podrá sustituirse el retiro posterior únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central, en cuyo caso en el lindero posterior no podrá superarse los dos pisos.

Artículo. 81.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, circulaciones verticales, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación, siempre y cuando se encuentren a no menos de 4 metros del contorno de la edificación y no superen los 20 m2 ni el 20% del área del piso inmediato inferior.

En terrenos con pendiente paralela a su frente, es decir cuya vía a la que da frente posea pendiente, se medirá desde el nivel de la acera en el punto central del frente del predio.

En terrenos bajo nivel y sobre nivel, así como los escarpados hacia abajo o hacia arriba, se medirá desde el nivel del terreno en el punto de inicio de la edificación.

Los subsuelos no podrán sobresalir del nivel del suelo más de 50 cm o se contabilizarán como un piso.

Artículo. 82.- TIPO DE IMPLANTACIÓN.- Para efectos de la presente ordenanza se consideran:

a) Tipología continua o continua con portal: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

b) Tipología continua con retiro frontal: Las edificaciones se separan del límite frontal del predio, pero se adosan a los predios contiguos a los lados, pero no al posterior.

c) Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, separadas de su perímetro y por tanto no colindantes con los de predios circundantes.

d) Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se agrupan de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio y colindantes con las del predio contiguo.

Artículo. 83.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en plata baja y el área del lote. El Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS PB y COS TOTAL todas las áreas construidas.

Todas las edificaciones deberán cumplir el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS. (Anexo 3)

SECCIÓN QUINTA

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 84.- CONCEPTO.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo. 85.- OBJETIVO.- Promover el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Artículo. 86.- UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

a) Suelo urbano: En suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y, en no consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación o desarrollo.

b) Suelo rural: En suelo rural de expansión urbana dentro del PUGS, o dentro un plan parcial que las delimite y transforme dicho suelo rural a urbano.

No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo. 87.- OBJETIVO.- Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el

financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo. 88.- REAJUSTE DE TERRENOS.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo un plan parcial. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Artículo. 89.- INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa privada o pública, en cuyo caso podría ser impositivo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD.

Artículo. 90.- FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo. 91.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en la presente ordenanza, el COOTAD, las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal.

Artículo. 92.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.- Permite realizar el

reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

PARÁGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo. 93.- OBJETIVO.- Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Artículo. 94. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá noventa (90) días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal. Se deberá incluir la partida presupuestaria para el siguiente año fiscal o generar una reforma a la ordenanza para el ejercicio económico del año en curso y, si el propietario pretende vender el bien declarado prioritario y el municipio no adquirir, el dueño puede vender, previa notificación a la municipalidad.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo. 95.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.- Son Zonas o predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a

tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado y en consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos -COGEP- o la norma correspondiente. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado en el registro de la propiedad.

Una vez notificado, el propietario dispondrá de 180 días para obtener las aprobaciones correspondientes para la ejecución de obras y la entrega del respectivo cronograma valorado de ejecución que servirá para el seguimiento y verificación del cumplimiento.

Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, el GAD Municipal comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto en base al cronograma valorado presentado; de no haberse presentado este al GAD, el porcentaje de ejecución se determinará mediante peritaje. El porcentaje de ejecución que será aceptado como cumplimiento es el 75%.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecidos, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conservará toda la documentación relacionada con estos procesos, y será la responsable directa del incumplimiento en la notificación o procesos de subasta y enajenación forzosa.

Artículo. 96.- DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL.- Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo. 96. Anuncio de proyectos.- El anuncio de los proyectos es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras

públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

El anuncio es obligatorio para el GAD Municipal y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, al área de avalúos y catastros y al registrador de la propiedad, y en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo el área de avalúos y catastros a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo. 98.- DERECHO DE SUPERFICIE.- El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo. 99.- **OBJETIVO.-** Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

a) Se transforma el suelo rural en urbano.

b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

c) Se modifican los usos del suelo.

d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo. 100.- **CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.-** En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el GAD Municipal, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se dará en:

a) Venta de edificabilidad,

b) Subasta de derechos de edificabilidad,

c) Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al Gobierno Autónomo Descentralizado ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

a) Suelo urbanizado,

b) Viviendas de interés social,

c) Equipamientos comunitarios.

d) Infraestructura.

El Concejo Municipal establecerá previamente mediante ordenanza, los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, así cómo la reglamentación para los pagos y los procesos respectivos.

CAPITULO VII

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo. 101.- **OBJETIVO.-** Establecer las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y

aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. (Anexo 5)

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS CESIONES

Artículo. 102.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES, Y COMPENSACIONES EN DINERO.- En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, la transformación de un suelo para generar fragmentos resultantes con características urbanas ya sea por clasificación, tamaño, uso o aprovechamiento, en el área urbana, de expansión urbana, y núcleos rurales, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes por una sola vez y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el Art.424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el Art.54 literal c) del mismo cuerpo legal, en el marco legal vigente y en esta ordenanza. En el área rural se realizará las cesiones obligatorias de suelo cuando el fraccionamiento contenga unidades inferiores a 1800m2:

a. Se entregará al GAD Municipal el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

b. En predios de más 3000m2 el porcentaje se entregará obligatoriamente mediante cesión de suelo.

c. En predios de hasta 3000m2 se entregará exclusivamente compensación en dinero según el avalúo catastral. Los recursos de las compensaciones irán exclusivamente al Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes, Equipamiento Comunitario y Obras para su Mejoramiento.

d. La sumatoria de las áreas verdes, comunales y vías entregadas, no podrá exceder el treinta y cinco (35%) por ciento del área del predio.

e. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad. La entidad pública beneficiaria deberá compensar en favor del GAD Municipal, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente.

f. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán cumplir con los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en la presente ordenanza en calidad de propiedad condominial. Estás serán exclusivamente áreas verdes y comunales abiertas, descubiertas, y de acceso libre a los condóminos, por lo que no contendrán vías ni circulaciones de ninguna clase, ya sean horizontales o

verticales, internas o externas a las edificaciones, vestíbulos, salas de reuniones, salas de espera, garitas, parqueaderos, etc.

Artículo. 103.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA DEL SUELO.- Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

a) Las áreas de cesión servirán a toda la comunidad, no solo al predio origen, por lo que se ubicarán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio general efectivo. Para el efecto se aplicará el criterio de mejor equidistancia para servir al barrio o sector.

b) Se emplazarán con frente a una o más vías vehiculares existentes, planificadas o propuestas por el promotor.

c) No podrán emplazarse al interior de calles de retorno propuestas por el promotor.

d) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

e) Cuando existan fraccionamientos colindantes o áreas verdes preexistentes, la ubicación de las áreas de cesión se ubicaran anexas a éstas para conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, e incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

f) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

De la verificación y cumplimiento de todas las condiciones será responsable la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para lo cual podrá solicitar informes pertinentes a otras Direcciones.

Artículo. 104. - EXCEPCIONES.- Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización y lotización.

b) Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

c) Cuando por acto de autoridad pública municipal, se realicen expropiaciones que den lugar a dos o más cuerpos físicos, pero la propiedad se mantenga unificada

y con una única clave catastral, lo cual se hará constar en la escritura correspondiente.

d) La planificación de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo. 105.- DIVISIÓN FORZOSA.- Se establecerá como división de lotes de terreno de forma forzosa, los que, por efecto del trazado de los canales principales de riego (Ambato-Huachi-Pelileo, Mocha-Huachi, Mocha-Tisaleo-Cevallos), proyección de vías y otros, se fraccionen. De esta división forzosa, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos, no solicitara el porcentaje de área verde y comunales, y la compensación económica. La división forzosa se decidirá mediante resolución de concejo municipal.

Artículo. 106.- FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y OBRAS DE MEJORAMIENTO.- El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Artículo. 107.- EXCEDENTE EN AFECCIONES.- Cuando el porcentaje de afección sobre un predio sobrepase el 35%, la cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos comunales y vías se efectuará por el máximo determinado en la ley, y se realizará una declaratoria de utilidad pública y el pago de la indemnización correspondiente por el área de excedente.

Artículo. 108.- ÁREA ÚTIL.- Es el resultado de restar del área total del predio, las áreas con limitaciones topográficas, geológicas, geotécnicas o hidrológicas, así como márgenes o áreas de protección de cursos o cuerpos de agua naturales, o cualquier limitante permanente. Para efecto de la determinación de área útil, las áreas afectadas para la implantación de áreas verdes, equipamiento o vialidad no constituyen limitantes permanentes a poder ser objeto de modificaciones con futuras planificaciones.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Artículo. 109.- AFECTACIONES.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de

interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión, se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Las edificaciones definitivas o temporales, realizadas luego de la determinación de las afectaciones, no serán objeto de indemnización alguna.

Artículo. 110.- PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN.- La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación en la que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo. 111.- RESTRICCIÓN AL USO Y OCUPACIÓN.- Son áreas sobre las cuales rigen restricciones al uso y la edificación por sus condiciones físicas o por ser requeridas para la protección de elementos de valor naturales o artificiales, como áreas de inundación natural de ríos y quebradas áreas de influencia de canales de riego, acueductos, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, taludes o zonas escarpadas con o sin manchones planos, etc. Esta restricción limita el uso y la edificación, más no el derecho de propiedad.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser empleado para fines de asentamientos humanos o agrícolas aún mediante la generación de rellenos.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan modificar o dificultar el curso de las aguas de ríos o quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la estabilización o protección, así como al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal y demás leyes vigentes.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Artículo. 112.- DERECHOS DE VÍA.- Son las áreas colindantes a las laterales de las vías (transporte terrestre y férreo) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial o la protección del mismo, por lo que se prohíbe toda

edificación sobre estos. Para el efecto se estará a lo dispuesto en la legislación nacional y local vigente.

Artículo. 113.- SERVIDUMBRES DE REDES Y DUCTOS.- Son áreas que por razones de seguridad se destinan a la protección y conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación. (Anexo 6).

CAPÍTULO VIII

DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo. 114.- TIPOS Y SUBTIPOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.-

a) Certificados de Habilitación del Suelo:

1) Certificado de Habilitación del Suelo para subdivisión.
2) Certificado de Habilitación del Suelo para reestructuración parcelaria.
3) Certificado de Habilitación del Suelo para reajustes de suelo.
4) Certificado de Habilitación del Suelo para urbanización.
5) Certificado de Habilitación del Suelo para edificación.
6) Certificado de Habilitación del Suelo para proyectos de vivienda de interés social.

b) Licencias:

1) Licencia de Construcción para obras menores.
2) Licencia de Construcción para obras mayores.
3) Licencia de Construcción para obras de urbanización.
4) Licencia de Construcción para proyectos especiales.
5) Licencia de Uso de Suelo.

c) Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.

Artículo. 115.- GESTIÓN TERRITORIAL INSTITUCIONAL.- Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar, y registrar o negar el permiso de fraccionamiento, licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos y proyectos de diseño urbanístico.

b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,

c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Estas responsabilidades serán ejercidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; dependencia responsable de la gestión territorial.

Artículo. 116.- INFORMES NECESARIOS PARA HABILITAR EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.-

a) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. (Informa si es susceptible la habilitación del suelo o la edificación)

c) Informe de Aceptación de Anteproyecto.

d) Certificado de Habilitación del Suelo o Edificación.

e) Licencia de Construcción o de Uso de Suelo.

Por su naturaleza, los informes no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Todos los informes, certificados y licencias descritos en el presente artículo, informarán a los usuarios que, para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, se deberán cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo. 117.- INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS. - Documento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GAD Municipal, no contiene información urbanística y puede ser obtenido sin la necesidad de un profesional. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan en su aplicación; es un documento de carácter exclusivamente informativo por lo que no concede derecho alguno; será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con vigencia a la fecha de su emisión.

Ningún informe de compatibilidad puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo. Cualquier emisión contraria será nula.

La dirección de planificación debe parametrizar y entregar el formulario sin más requisito que la petición del usuario.

Artículo. 118.- INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL

SUELO - IPRUS.- Es el documento de información básica expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás instrumentos, a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Es requisito para la tramitación de cualquier habilitación y contendrá:

a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente

b) Propietario o posesionario del predio

c) Clasificación del Suelo

d) Subclasificación del Suelo

e) Tratamiento

f) Uso del Suelo General

g) Usos del Suelo Específicos

h) Compatibilidades de uso

i) Condición de Suelo Habilitable o no.

j) Retiros

k) Frente Mínimo

l) Predio Mínimo

m) COS

n) COST

o) Edificabilidad Básica

p) Edificabilidad Máxima

q) La condición de susceptible o no de Habilitación del Suelo, conforme lo determinado en el PUGS, los planes parciales y otros instrumentos de planificación, así como en el Proceso para la Habilitación del Suelo determinado en la presente ordenanza.

r) Existencia o factibilidad para dotar de infraestructura, sistema público de soporte y, equipamiento social y de servicio.

s) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.

t) Afectaciones, restricciones y servidumbres especiales.

1) Vial

2) Riesgos y Limitaciones Naturales

3) Hídrica

4) Ambiental

5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS es un documento de carácter exclusivamente informativo por lo que no concede derecho alguno; será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y tendrá una vigencia de un año desde su emisión.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Artículo. 119.- INFORME DE ACEPTACIÓN DE ANTEPROYECTO.- En las áreas susceptibles de habilitación del suelo o la edificación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá este documento para a las iniciativas presentadas a nivel de anteproyecto, como primer paso dentro del proceso de habilitación del suelo o la edificación, que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

El Informe de Aceptación de Anteproyecto tendrá un año de vigencia desde su emisión y determinará los estudios de ingenierías y complementarios que deberán presentarse conjuntamente con la iniciativa a nivel de proyecto.

Este informe no constituye aprobación de ninguna clase, por lo que no concede derecho alguno.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Artículo. 120.- CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO O EDIFICACIÓN.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, otorgado a las iniciativas que cuentan con Informe de Aceptación de Anteproyecto y son presentadas a nivel de proyecto conjuntamente con todos los estudios de ingenierías y complementarios requeridos, y que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

Para su emisión la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial contará con los informes favorables de todas las dependencias correspondientes y con la resolución del Concejo Municipal sobre la Habilitación del Suelo cuando corresponda.

Este certificado tendrá un año de vigencia desde su emisión, y en ningún caso podrá modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Artículo. 121.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MAYORES, O DE URBANIZACIÓN.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, otorgado a las iniciativas que cuentan con

Certificado de Habilitación del Suelo o Edificación.

Para su emisión la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial contará con los informes favorables de todas las dependencias correspondientes y con la resolución del Concejo Municipal sobre la Habilitación del Suelo cuando corresponda de conformidad con la presente ordenanza.

Este certificado tendrá dos años de vigencia desde su emisión, y en ningún caso podrá modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación un letrero en el que conste el número y fecha de construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00m x 0.60m.

Artículo. 122.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MENORES.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para dos formas de intervención menor:

Obras emergentes para precautelar la conservación e integridad de edificaciones existentes sin modificar su morfología externa, como:

a) Obras generales de mantenimiento.

b) Reparación o reemplazo de cubierta que mantenga la misma forma, tamaño y disposición que la original, o que no suponga el incremento de altura de la misma ni su incremento en más del 10%.

c) Reparación de redes de agua potable o aguas residuales que no alteren el diseño o disposición de los inmuebles.

Obras menores que no afecten la configuración urbana o rural:

a) Intervenciones en edificaciones existentes, que no superen los 30 m2 de intervención.

b) En áreas susceptibles de habilitación del suelo o la edificación, que cuenten con Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, podrá emitirse para: en el área rural exclusivamente para nuevas edificaciones de apoyo a la producción que no superen los 50m2 y con techo desmontable, y en el área urbana para cerramiento, ampliación, y nuevas edificaciones que no se destinen a vivienda, y no superen los 50m2. Las nuevas edificaciones sólo podrán emplazarse en la parte posterior de los predios.

Esta licencia no aplica para la construcción de vivienda de ninguna clase ni la colocación de cubiertas sobre terrazas.

Las intervenciones autorizadas por este instrumento respetarán todas las normativas generales y específicas de los sitios de intervención, incluyendo retiros, alturas, COS, COST, etc.

Esta licencia tendrá una vigencia de tres meses, sólo podrá emitirse una vez al año

y para obras no relacionadas con licencias anteriores.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Artículo. 123. - RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES.- Los proyectos de planificación arquitectónica y urbanística deberán ser desarrollados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto en libre ejercicio, conforme el marco jurídico vigente y debidamente registrado en la base de datos del GAD Municipal. Los estudios de diseño especializado, en ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones u otros; que para su ejecución requerirán la aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero en libre ejercicio de acuerdo a su competencia, conforme el marco jurídico vigente.

Artículo. 124.- DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, para realizar las intervenciones en el Cantón en: fraccionamientos, lotizaciones, urbanizaciones, parcelaciones agrícolas, construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en la presente Ordenanza.

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

- Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- Formularios adquiridos en el GAD Municipal.

El levantamiento planimétrico georreferenciado no se constituye como un requisito para el peticionario debido a las prohibiciones establecidas en el artículo 23 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. El levantamiento planimétrico georreferenciado será recaudado como un servicio y tarifa institucional del GADMC Cevallos.

Previo a su emisión, el IPRUS será sumillado por la Unidad de Avalúos y Catastros.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo,

procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo. 125.- DEL PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO.- El PUGS y los planes parciales determinarán las condiciones para que en un área sea susceptible la habilitación del suelo y la edificación.

Las Unidades de Actuación Urbanística determinadas en el PUGS y otros instrumentos de planificación, que requieran el desarrollo de un plan parcial, no son susceptibles de habilitación del suelo ni la edificación hasta contar la aprobación y vigencia del mismo.

La condición de susceptible o no, se hará constar en el IPRUS, lo cual será habilitante para iniciar el proceso de habilitación de suelo o la edificación.

En las áreas susceptibles de habilitación, se podrá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, anteproyectos para su revisión y aceptación de ser el caso. Con la aceptación del Anteproyecto, se podrá presentar proyectos con sus estudios de ingeniería y complementarios, para su revisión y, de ser el caso y al cumplimiento de todos los requisitos, obtener la emisión del Certificado de Habilitación del Suelo o la Edificación.

El certificado emitido es el único habilitante para solicitar una Licencia de Construcción que no sea solo para obras menores.

Artículo. 126.- DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.- Los promotores que cuenten con Certificado de Habilitación de Suelo vigente podrán solicitar el otorgamiento de la Licencia de Construcción que les corresponda con la presentación de las garantías propuestas en los procesos de Habilitación del Suelo y la Edificación. Para su emisión la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará y contará con los informes necesarios de las otras instancias y Direcciones, a fin de garantizar el seguimiento y cumplimiento de la licencia y garantías.

Artículo. 127.- DE LA PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.- Los requisitos solicitados en la presente Ordenanza, deberán presentarse en dos carpetas: original y copia.

SECCIÓN TERCERA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE LA MORFOLOGÍA DEL SUELO Y DE LA ESTRUCTURA PREDIAL MEDIANTE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS, URBANIZACIONES,

LOTIZACIÓN, PARCELARIA Y UNIFICACIÓN DE LOTES.

Artículo. 128.- DE LA ACEPTACIÓN DE ANTEPROYECTO. - El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa suscrita por el representante técnico y el o los propietarios del predio, o por un representante con poder especial otorgado mediante instrumento público. La solicitud deberá ingresar por secretaria.

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios. En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

d) Solicitud de servicios;

e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del propietario, propietarios y/o herederos.

f) Comprobante de pago del impuesto predial;

g) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;

h) Dos (2) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del anteproyecto de urbanización si se trata de suelo urbano, o parcelación si se trata de suelo rural, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente:

- Ubicación a escala. 1: 5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84;
- Diseño vial que incorpore todas las directrices y planificaciones vigentes, identificando las afecciones en caso de existir;
- Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección;
- Propuesta del diseño urbanístico, especificando: coordenadas detalladas UTM – WGS 84 de cada lote según corresponda; detalle de ángulos de polígonos individuales y total;
- Propuesta del Equipamiento: comunal, áreas verdes y recreacionales; y, Cortes del terreno para identificar la topografía.
- La factura otorgada por el profesional responsable; y, patente actualizada del GADMC Cevallos, del profesional que realice planos.

i) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:

- Superficies y porcentajes;
- Área total;
- Área útil;
- Área de vías, incluido aceras;
- Áreas afectadas individualizadas;

- Áreas de protección;
- Áreas verdes y comunales;
- Densidad de vivienda (no aplica para parcelaciones agrícolas);
- Coeficiente de Ocupación del Suelo COS asignado (no aplica para parcelaciones agrícolas);
- Listado total de lotes o parcelas (en área rural serán exclusivamente parcelas): numeración continua, frente, fondo y superficie;

j) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones (no aplica para parcelaciones agrícolas);

En cada uno de los planos, el membrete contendrá la clave catastral, el número y fecha del IPRUS que justifica la propuesta, y la firma del profesional responsable.

La revisión del anteproyecto se realizará en forma conjunta entre el profesional responsable de la propuesta y los funcionarios del GAD Municipal designados, quienes emitirán los informes técnico - jurídicos respectivos.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

En cualquier instancia se adoptarán las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas.

Artículo. 129.- DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO. - Para el otorgamiento del Certificado de Habilitación del Suelo, el representante técnico presentará:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, suscrito por el representante técnico y el o los propietarios del predio, o del representante con poder especial otorgado mediante instrumento público. La solicitud deberá ingresar por secretaria.

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; en caso de herederos adjuntar la posesión efectiva.

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

d) Informe de Aceptación del Anteproyecto.

e) Planos de anteproyecto aceptados.

f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del propietario, propietarios y herederos.

g) Pago de la Tasa por Servicios Administrativos (previo la emisión);

h) Comprobante de pago del impuesto predial;

i) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;

j) Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 40 días) otorgado por el Registro de la Propiedad;

k) Seis (6) juegos de planos originales impresos y un (1) digital, a nivel proyecto, a escala mínimo 1: 1.000, acorde al anteproyecto aceptado.

l) Cuadro de datos acorde al anteproyecto aceptado.

m) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones (no debe incluirse para parcelaciones agrícolas);

n) Informe de la UNAPAC y/o la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;

o) Estudio hidro-sanitario definitivo adjuntando Cronograma Valorado (cuando sea requerido);

p) Propuesta de garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total; y, (en parcelaciones agrícolas solo cuando corresponda);

q) Cuando exista apertura de vías, se presentará el Estudio de Energía Eléctrica definitivo, aprobado por la empresa suministradora, adjuntando cronograma valorado; (no aplica para parcelaciones agrícolas)

r) Estudio de la Infraestructura Telefónica aprobado por la Empresa suministradora de este servicio, adjuntando Cronograma Valorado; (no aplica para parcelaciones agrícolas);

s) Cuando exista apertura de vías, se presentará el Diseño vial suscrito por un profesional de la rama (no aplica para parcelaciones agrícolas)

t) Cronograma Valorado Total (en parcelaciones agrícolas solo cuando corresponda);

u) Ficha Ambiental; y,

v) Informe Técnico del Cuerpo de Bomberos aprobado (no aplica para parcelaciones agrícolas).

Los literales o, q, r: se deberán exigir como requisito cuando se trate de urbanizaciones, fraccionamientos y apertura de vías observando los parámetros técnicos, cuando lo contemple en la propuesta.

En cada uno de los planos, el membrete contendrá la clave catastral, el número y fecha del IPRUS que justifica la propuesta, y la firma del profesional responsable del proyecto.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo

solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo. 130.- DEL CRONOGRAMA VALORADO.- Es una distribución de actividades y equipos en relación al tiempo y al valor económico del fraccionamiento territorial: urbanización, lotización, desmembración y otros según corresponda, para dotar de infraestructura, sistema público de soporte y, equipamiento social y de servicio en la zona urbana según corresponda. El cronograma valorado comprende:

Elemento	**Descripción**
Obras de infraestructura	Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
Sistema público de soporte	Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
Equipamiento social y de servicio	Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Artículo. 131.- PROCEDIMIENTO.- Para la habilitación del suelo se contempla las siguientes instancias:

El Informe de Aceptación de Anteproyecto o la negativa al mismo, será emitido por el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial en un plazo máximo de 8

días hábiles, con base en el IPRUS, e informes técnicos y jurídicos de factibilidad que solicitará a la Dirección de OO.PP.MM, Dirección de Procuraduría Síndica, Jefatura de Agua Potable UNAPAC y otros según corresponda. El/la Directora/a es responsable del Informe de Aceptación de Anteproyecto, y los informes son responsabilidad de quienes los suscriben.

Una vez que la propuesta a nivel de proyecto se encuentre completa, el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, lo presentará para análisis conjunto de la Dirección de Procuraduría Síndica, Dirección de Obras Públicas, otras áreas pertinentes; para que con base en el IPRUS, Informe de Aceptación de Anteproyecto y Estudios de Ingeniería y complementarios se genere un informe conjunto para conocimiento de la Comisión de Planificación. Para este proceso se dispondrá de un término máximo de 8 días.

La Comisión de Planificación, en base al informe técnico jurídico presentado, emitirá un informe adjuntando toda la documentación para conocimiento y resolución de la máxima autoridad, en un término máximo de 3 días.

La máxima autoridad conocerá los informes de la Comisión de Planificación y el informe técnico jurídico, y, en un término máximo de 5 días emitirá la resolución de aprobación o negativa según corresponda, misma que será la habilitante para que el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial pueda emitir el Certificado de Habilitación del Suelo.

El incumplimiento de los plazos administrativos será causal de llamado de atención a los responsables conforme establece la legislación nacional.

Artículo. 132.- PROTOCOLIZACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA MORFOLOGÍA DEL SUELO Y DE LA ESTRUCTURA PREDIAL.- Una vez aprobados los proyectos de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial, como planes parciales, especiales, sectoriales y certificados de habilitación del suelo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial retendrá para archivo, una copia de la documentación (impresa y digital), y entregará los cinco restantes al promotor, planos aprobados y sellados, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. En los proyectos de iniciativa municipal, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los remitirá directamente a la Notaría del Cantón y el GAD pagará los respectivos valores.

Una vez protocolizados, la Jefatura de Catastros generará los nuevos predios y remitirá al Registro de la Propiedad la información que permita el cobro correspondiente a la inscripción. En los proyectos de iniciativa municipal, el GAD pagará los respectivos valores.

Una vez inscrita, el Registro de la Propiedad remitirá copia física y digital de la documentación a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la cual dispondrá su ingreso final al catastro municipal.

La jefatura de avalúos y catastros conformará un repositorio digital organizado, para acceso y uso de la otras Direcciones, y será la responsable de mantener una copia de todo proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial inscrito; dichos documentos, una vez inscritos, constituyen título de transferencia de dominio del suelo reservado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o el plan parcial para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos. El mismo efecto surtirá para las áreas de uso público, verdes y comunales, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos correspondientes a cesión de suelo; estas áreas no podrán enajenarse.

Cuando corresponda por las garantías propuestas por el promotor, la Dirección de Procuraduría Síndica, elaborará la hipoteca de los lotes o parcelas en garantía de las obras a ejecutarse.

El promotor se obliga a entregar a la Dirección de Procuraduría Síndica cuatro (4) copias simples de las escrituras inscritas para el archivo del Concejo Municipal en un plazo máximo de 60 días, caso contrario esta Dirección procederá a la inscripción de las escrituras, y el GAD emitirá el respectivo título de crédito con los valores adeudados más un recargo del veinte por ciento (20%).

Los Notarios y el Registrador de la Propiedad Municipal, para la suscripción e inscripción respectiva de las escrituras públicas en las cuales existan fraccionamientos, urbanizaciones, declaraciones de propiedad horizontal, reestructuraciones y unificación, exigirán la aprobación del GAD Municipal.

Artículo. 133. - DE LA EJECUCIÓN.- El promotor solicitará la Licencia de Construcción determinada en esta ordenanza, con la cual dará inicio a las obras a ejecutarse, y la Dirección de Obras Públicas Municipales cumplirá con lo establecido en esta ordenanza; y proceda a notificar a todas las direcciones correspondientes, unidades y/o empresas prestadoras de servicios básicos, a fin de que estas realicen las inspecciones correspondientes y emitan sus respectivos informes de Fiscalización.

Artículo. 134.- PLAZO DE EJECUCIÓN.- El tiempo de ejecución corresponderá al Cronograma Valorado Total, contemplándose un plazo máximo de 3 años para la ejecución total del proyecto; el mismo que podrá extenderse de acuerdo a los informes de fiscalización que avalen su renovación y consecución del proyecto.

Para la ejecución de edificaciones, la licencia de construcción se podrá emitir únicamente luego de suscrita y legalizada el acta de entrega recepción de las obras.

Artículo. 135.- ENAJENACIÓN DE PREDIOS RESULTANTES.- Los notarios y el Registrador de la Propiedad no podrán protocolizar ni inscribir escrituras de transferencia de dominio de ningún predio resultante de los procesos contemplados en esta sección, sin la autorización de la máxima autoridad del GAD Municipal, mismo que la emitirá únicamente cuando se encuentren ejecutadas la totalidad de

la obras de urbanización, o en su defecto el GAD Municipal cuente con las garantías correspondientes emitidas a su favor, que cubran el 100% del valor de las obras a ejecutar.

SECCIÓN CUARTA

DE LA LICENCIA DEL USO DEL SUELO

Artículo. 136.- LICENCIA DE USO DE SUELO.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que faculta de forma temporal y condicionada al cumplimiento de normas y obligaciones, el desarrollo de actividades por el periodo de vigencia de la misma. Tendrá una vigencia de un año fiscal y para su emisión o renovación se estará siempre a lo dispuesto en la normativa actual. Es obligatoria para el desarrollo de cualquier actividad, y su renovación debe realizarse anualmente dentro del primer trimestre.

Artículo. 137.- REQUISITOS DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO. - El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa con la firma del propietario o su representante legal, el documento deberá contener:

1. Datos generales del propietario o representante legal;
2. Descripción del uso actual del inmueble;
2. Propuesta de actividad a desarrollar;
3. Denominación comercial de la actividad;
4. Declaración bajo juramento del propietario o su representante legal sobre la actividad a implementarse, bajo un formato propio**.**
5. Gráfico de la ubicación donde se desarrollará la actividad;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

c) Copia simple de la Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal o copia del contrato de arrendamiento debidamente registrada en el GADMCC;

d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del peticionario;

e) Copia simple del pago del impuesto predial;

f) Informe de Compatibilidad de Usos, según corresponda, acorde a la normativa vigentes.

g) Copia simple de los planos aprobados para la construcción o los permisos de construcción del establecimiento. Rige únicamente para

locales con un área superior a 50m2.

h) Permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.

i) Copia del RUC actualizada con la actividad económica a realizarse.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

En cualquier instancia se adoptarán las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido. En caso de modificaciones, obligatoriamente se deberá cumplir con todo el proceso y requisitos establecido en esta ordenanza.

Artículo. 138.- DEL PROCEDIMIENTO.-

1. Ingreso del trámite;

2. Revisión de la documentación presentada;

3. Inspección in situ por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial - Comisaría Municipal;

4. Elaboración de informe conjunto entre la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial - Comisaría Municipal; y,

5. Emisión de Licencia de uso de suelo bajo especie codificada. En caso de incumplimiento del literal a) número 4 del Art. 137 REQUISITOS DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO, se revocará la licencia de uso de suelo cuando a petición de la parte interesada o de oficio se determine que el solicitante que obtuvo el certificado este realizando una actividad distinta a la solicitada. En caso de ser de oficio, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá un informe en el que se determine la modificación de la actividad el cual será enviado al Instructor para el trámite legal correspondiente.

SECCIÓN QUINTA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Artículo. 139.- CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que faculta la construcción de edificaciones, reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones, en concordancia a la presente

ordenanza.

Artículo. 140.- DE LA ACEPTACIÓN DE ANTEPROYECTO.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos en dos carpetas, una de originales y una de copias para verificar la autenticidad de los documentos que se presentarán que, cuyas copias reposarán en la institución de ser aprobado el anteproyecto, los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del propietario o su representante legal. La solicitud deberá ingresar por secretaria;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal. En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva;

c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

f) Comprobante de pago del impuesto predial;

g) Un juego de planos del Anteproyecto, 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 del profesional responsable de la propuesta;

h) Cuadro de áreas indicando:

- Área del lote
- Área de construcción en planta baja, COS porcentaje
- Área total de construcción; COST porcentaje
- Área de vivienda, de comercio y oficinas
- Área de parqueaderos
- Área comunal de ser el caso
- Área verde
- Número de unidades de vivienda
- Número de parqueaderos
- Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo. 141.- DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos en dos carpetas, una de originales y una de copias para verificar la autenticidad de los documentos que se presentarán que, cuyas copias reposarán en la institución de ser aprobado el proyecto, los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del propietario o su representante legal. La solicitud deberá ingresar por secretaria;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal. En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva;

c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;

d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;

e) Comprobante de pago del impuesto predial;

f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

g) Informe de Aceptación del Anteproyecto.

h) Planos de anteproyecto aceptados;

i) Informe técnico emitido por el Cuerpo de Bomberos; y,

j) Cuatro juegos de planos a nivel de proyecto: arquitectónicos, estructurales y otros de ingeniería especializada acorde al proyecto propuesto, en escala 1:50 o 1: 100, y archivo digital. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y de la dirección técnica-construcción;

k) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntan dos juegos adicionales de los planos;

l) Cuadro de áreas indicando:

- Área del lote;
- Área de construcción en planta baja, COS porcentaje;
- Área total de construcción; COST porcentaje;
- Área de vivienda, de comercio y oficinas;
- Área de parqueaderos;
- Área comunal de ser el caso;

- Área verde;
- Número de unidades de vivienda;
- Número de parqueaderos; y,
- Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes;

En caso de ser aprobado lo propuesto, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo. 142.- EN PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS, SERVICIOS PÚBLICOS, ESPECIALES, HOTELEROS Y/O TURÍSTICOS Y OTROS: Se deberá obtener un Certificado de Pre factibilidad otorgado por la Dirección de OO.PP.MM y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cumpliendo con lo que determina las normativas respecto a: Ambiente, Salud, Seguridad Artesanal, Defensa contra Incendios, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y otros que se requieran.

Artículo. 143.- COPIAS CERTIFICADAS.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá otorgar copias certificadas de: planos arquitectónicos y estructurales, fraccionamiento, reestructuración y unificaciones que fueron aprobados, para lo cual el propietario presentará:

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

Artículo. 144.- MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.- Cuando se requiera modificaciones a los proyectos que cuenten con Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación, que alteren el uso del suelo, emplazamiento, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida o fachadas; en base

a lo permitido por la presente Ordenanza; será obligatorio la obtención de un nuevo Informe de Aceptación del Anteproyecto y nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.

Artículo. 145.- EJECUCIÓN POR ETAPAS.- Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico completo, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachadas y culatas en cada una, dejando constancia de la previsión estructural y de instalaciones para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

SECCIÓN SEXTA

DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 146.- CERTIFICADO DE CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Es la resolución expedida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que determina el establecimiento del régimen de propiedad horizontal sobre un predio, y faculta la protocolización y registro del mismo.

Artículo. 147.- DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa con la firma del propietario o su representante legal;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

d) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad;

e) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;

f) Comprobante de pago del impuesto predial;

g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

h) Informe de Aceptación del Anteproyecto.

i) Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación

j) Planos de proyecto habilitados;

k) Licencia de Construcción para obras mayores.

l) Memoria técnica justificativa del proyecto;

m) Informe de fiscalización que certifique que se encuentra ejecutado al menos es porcentaje mínimo determinando en la ley de la materia para la declaratoria en régimen de propiedad horizontal;

n) Cuadro de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto;

o) Reglamento de copropietarios; y,

p) Ficha ambiental;

Los proyectos declarados en propiedad horizontal no son susceptibles de ningún tipo de subdivisión o fraccionamiento del suelo.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvente en un plazo máximo de tres días hábiles. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo. 148.- DE LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Una vez que el expediente presentado se encuentre completo, el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, lo presentará para análisis conjunto de la Dirección de Procuraduría Síndica, Dirección de Obras Públicas, Jefatura de Catastros y otras áreas pertinentes, quienes dispondrán de un término máximo de 8 días para la emisión del correspondiente informe conjunto, mismo que será habilitante para que el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial emita el Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad Horizontal.

Artículo. 149.- DE LAS REFORMAS INTERNAS.- Podrán aprobarse reformas internas a las unidades declaradas en propiedad horizontal, sin necesidad de obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal, únicamente si no existe modificación alguna en la cuantía de áreas de uso exclusivo o comunales.

Toda reforma que modifique la cuantía de las áreas de uso exclusivo o comunales requerirá de un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad Horizontal. Igual proceso es obligatorio para la modificación del cuadro de alícuotas o reglamento de propiedad horizontal.

Artículo. 150.- DE LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES.- Para las edificaciones construidas antes de la vigencia de la

presente ordenanza, sobre las que se proponga la declaración bajo régimen de propiedad horizontal, y que no sean susceptibles de modificaciones que les permitan cumplir las áreas verdes y comunales, estas podrán implementarse en plantas superiores siempre que se trate de terrazas ajardinadas en un mínimo del 50% de su superficie y formen un solo espacio de libre acceso a todos los condóminos. No se podrán contabilizar terrazas dispersas inclusive si estas fueren totalmente ajardinadas. Si la edificación ya ha alcanzado la máxima altura determinada por la normativa, la ocupación de la cubierta o terraza superior se admitirá mediante la concesión onerosa de derechos.

Para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, este deberá cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas exigibles. Los proyectos que no cumplan la totalidad de requisitos no podrán declararse en propiedad horizontal.

Artículo. 151.- DE LA EJECUCIÓN POR ETAPAS.- En los proyectos a realizarse por etapas, todas las edificaciones deben constar diseñadas en su totalidad en un juego de Planos Anexos codificados alfabéticamente, que no se protocolizarán pero formarán parte del Certificado de Habilitación del Suelo para la Edificación; y únicamente la delimitación en planta baja de las edificaciones que aún no se construirán deben constar en los planos, cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal, como Unidad de Suelo, independientemente del número de unidades que contendrá la futura edificación.

A las Unidades de Suelo se les asignará codificación catastral al igual que a las demás unidades declaradas en propiedad horizontal.

Para la ejecución de una nueva etapa, entendiéndose esta como posterior a la que dio lugar a unidades ya construidas y que cuentan con identificación catastral, el promotor deberá obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación, en cuyos planos, la delimitación en planta baja de la Unidad de Suelo declarada anteriormente y ahora a ejecutarse, se reemplace por la edificación correspondiente de los Planos Anexos. El nuevo plano podrá contemplar modificaciones a las unidades contenidas inicialmente en los Planos Anexos, incluso en tamaño y número, siempre que la cuantía total del área de la nueva edificación ni las de áreas comunales generales o usos no se modifiquen. De existir etapas que aún no se ejecutarán, estas mantendrán la denominación Unidad de Suelo y su delimitación en planta baja. La Licencia de Construcción que se emita para este Certificado, corresponderá únicamente a las nuevas unidades a ejecutarse en esa etapa.

Una vez que la construcción de las nuevas unidades alcance el porcentaje determinado en la ley, el promotor tramitará el nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal con la correspondiente actualización del cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MENORES

Artículo. 152.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MENORES.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para obras menores conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

Artículo. 153.- DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MENORES.-

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del propietario o su representante legal. La solicitud deberá ingresar por secretaria;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal. En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva;

c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;

d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;

e) Solicitud de servicios;

f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

g) Comprobante del impuesto predial del año en curso;

h) Detalle de las obras a realizarse;

i) Diseño de la propuesta (Si es solicitado);

En caso de aprobación, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de un año a partir de la fecha de emisión.

SECCIÓN OCTAVA

DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE OBRAS

Artículo. 154.- DE LAS INSPECCIONES. - Para el inicio de obra, el promotor solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se disponga al responsable de la fiscalización para que realice y presente los informes correspondientes en coordinación con las direcciones de: Obras Públicas, Planificación y Ordenamiento Territorial, fiscalizador municipal, e instituciones prestadoras de servicios públicos.

Fiscalización realizará las inspecciones periódicas con el seguimiento correspondiente de acuerdo con el Cronograma Valorado Total Aprobado,

considerando lo siguiente:

a) Replanteo de lotes y amojonamiento;

b) Replanteo y funcionalidad de vías, áreas verdes y áreas comunales;

c) Aplicación de las normas técnicas y regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas;

d) Pruebas técnicas de las redes y control de calidad de los materiales empleados bajo norma INEN;

e) Construcción de bordillos, aceras y tendido de redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y de ser el caso las respectivas plantas de tratamiento y otras;

f) Recubrimiento de las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;

g) Colocación de la capa de rodadura de las vías;

h) Ejecución de las obras de equipamiento comunal; y,

i) Verificación y certificación de cumplimiento de diseños de accesibilidad universal y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Los informes emitidos por Fiscalización, serán documentos habilitantes para la recepción o rechazo.

Artículo. 155.- DE LA RECEPCIÓN PROVISIONAL.- El promotor solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la recepción provisional, misma que remitirá al encargado de la fiscalización para que realice la verificación de la obra de acuerdo al Cronograma Valorado Total y presente el informe consolidado correspondiente.

De ser favorable el informe, este recomendará la recepción provisional con la finalidad de que el alcalde o alcaldesa designe la comisión técnica para la recepción provisional, caso contrario se notificará al solicitante el cumplimiento de las observaciones realizadas.

Artículo. 156.- DE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA.- Una vez aprobada la Recepción Provisional, el ejecutivo conformará una comisión integrada por: el Director de Obras Públicas Municipales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, UNAPAC y los miembros de las Comisiones de Planificación, Obras Públicas u otras que sean necesarias, quienes procederán a la recepción de obras una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establece la presente ordenanza, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado Total. El informe de recepción definitiva será elaborado por la Dirección de planificación.

Artículo. 157.- DEL ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DEFINITIVA.- La Comisión Designada, Remitirá informe al Alcalde, quien a su vez pondrá en

conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución. De ser favorable, Dirección de Procuraduría Síndica realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del GAD Municipal del cantón Cevallos y el promotor o representante legal.

Artículo. 158.- RESTRICCIÓN DE EMISIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.- Únicamente podrá emitirse Licencias de Construcción para edificación una vez se encuentre suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva de obras de urbanización.

SECCIÓN NOVENA

DE LAS GARANTÍAS

Artículo. 159.- OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS. - El GAD Municipal exigirá al solicitante el cumplimiento de una o varias de las siguientes garantías para asegurar sus intereses en los casos de Urbanizaciones, Declaratoria de Propiedad Horizontal, y todo trámite en el cual se requiera rendir cauciones:

a) Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;

b) Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GAD Municipal del cantón Cevallos;

c) Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,

d) Mediante póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

Artículo. 160.- GARANTÍAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN. - El promotor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, por un valor no menor al cien por ciento del costo total de las obras de urbanización, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación de la municipalidad para: equipamiento comunal, áreas verdes, redes de infraestructura, vías y otras según el Cronograma Valorado Total de obras presentado.

En caso de hipoteca, la garantía deberá cubrir el 100 % de las obras de infraestructura y equipamiento contempladas.

Artículo. 161.- VALORACIÓN DE GARANTÍAS Y COSTAS.- A efectos de constituir estas garantías por las obras del Cronograma Valorado Total presentado, se contará con el Informe de Valoración emitido por la Dirección de Obras Públicas.

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

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

SECCIÓN DÉCIMA
DE LAS INSPECCIONES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES

Artículo. 162. INSPECCIONES.- La Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, y la Dirección de Obras Públicas realizará la inspección del permiso de uso del suelo y construcción de las edificaciones públicas y privadas, la cual tendrá como finalidad, verificar el cumplimiento de la presente ordenanza y otras relacionadas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, entregará un informe técnico de la inspección, al Instructor.

Artículo. 163.- OBLIGACIONES.- Es obligación del propietario y/o constructor, antes de iniciar la construcción cumplir las siguientes disposiciones:

a) Obtener la correspondiente Licencia de Construcción, y presentarla a la Comisaría Municipal cuando lo requiera;

b) Colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación, un letrero en el que conste el número y fecha de la Licencia de Construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00 x 0.60 m.;

c) Adoptar todas las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros;

d) Cumplir con las normas de seguridad vigentes, en toda obra en proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas y con buena estética; y,

e) Dar el acabado y mantenimiento a las culatas, conforme lo determinado en la presente Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA
DE LAS INFRACCIONES

Artículo. 164.- INFRACCIONES.- Son actos de incumplimiento de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos. El Desconocimientos de los mismos no exime de responsabilidad alguna.

Artículo. 165.- RESPONSABLES DE LAS INFRACCIONES.- Son quienes infrinjan los artículos tipificados en la presente ordenanza:

a) Quienes edifiquen sin contar con el respectivo permiso municipal, serán sancionados con el 40% del avalúo de lo ilegalmente construido previo al informe emitido por la Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos, serán responsables de la infracción el propietario y el constructor. El pago de la multa no exime la presentación y tramitación de los permisos de construcción correspondiente.

b) Quienes no cumplan con las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).

c) Quienes no cumplan con las normas de seguridad vigentes en el proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas con buena estética, serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU);

d) Los propietarios de las construcciones cuya fachada posterior no haya sido enlucida o resanada y/o pintada de blanco y/o acorde al resto de la construcción serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado (SBU);

e) Quienes realicen derrocamiento de edificaciones sin contar con el permiso emitido por la Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).

f) Quienes edifiquen sin apego a la documentación aprobada, serán sancionados con el derrocamiento, desmontaje y retiro del objeto de la infracción, además con la sanción pecuniaria con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).En caso de incumplimiento, la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a petición del Instructor, efectuará un recargo adicional del cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado (SBU);

g) Quienes amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso municipal y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con un (1) Salario Básico Unificado (SBU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor; Se sancionará con el derrocamiento de la ampliación y/o modificación. En caso de incumplimiento, la dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos, efectuará el derrocamiento con un recargo adicional de dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).

h) Quienes ocasionen daños a los bienes públicos como: Equipamiento urbano, calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, coliseos, estadios, casas comunales, complejos, y otros, por medio de: equipos pesados de construcción, transporte de pétreos, escombros, hormigones, hierro, pintura o mediante la emisión de vertidos incontrolados u otros similares serán sancionados pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU) y deberán reparar el daño causado en

un plazo de siete (7) días. En caso de incumplimiento, la dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos efectuará las reparaciones respectivas con un recargo del setenta y cinco por ciento (75%) adicional del valor total de la reparación, sin prejuicio de las acciones penales correspondientes;

i) Quienes ocupen la vía pública o espacio públicos con materiales de construcción, escombros, equipos, rótulos de publicidad (también en espacios y/o edificaciones privadas) y otros, sean estos temporales o permanentes, serán sancionados pecuniariamente con el veinticinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado (SBU) y con el retiro temporal mediante la entrega del acta de los bienes materiales utilizados para la infracción según sea el caso;

j) Quienes de hecho y sin fines comerciales, realizaren fraccionamientos o se hubieren aprovechado de ellos sin aprobación de la municipalidad, serán sancionados pecuniariamente con el monto equivalente al avalúo del terreno determinado en la Unidad de Avalúos y Catastros;

k) 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 el doscientos por ciento (200%) del valor del terreno según su avalúo comercial, determinado en la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de la acción penal correspondiente conforme dispone el marco jurídico vigente;

l) Por la destrucción de sellos de clausura, suspensión y otros, se impondrá una sanción pecuniaria equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU), sin prejuicio de las acciones penales correspondientes;

m) Quienes cierren las vías públicas serán sancionados pecuniariamente con el cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado (SBU); y,

n) Quienes realicen una actividad diferente a la mencionada de manera expresa en el certificado de Habilitación del Suelo, serán sancionados pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).

m) Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, serán sancionados administrativamente y pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU), sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GADMC Cevallos también podrán considerarse como parte perjudicada.

Artículo. 166.- APLICACIÓN DE SANCIONES POR VIOLACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO.

a) Cancelar provisionalmente o definitivamente los permisos;

b) Suspender provisionalmente o definitivamente las patentes municipales;

c) Aplicar cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

reconocida en el derecho público ecuatoriano.

Artículo. 167.- INCOMPLIMIENTO Y REINCIDENCIA.- En caso de continuarse la ejecución de obras o actividades sin la debida autorización, la suspensión y/o sanción que establece en la presente ordenanza, la sanción pecuniaria será del doscientos por ciento (200%). En caso de reincidencia en la infracción, la sanción pecuniaria será del trescientos por ciento (300%), debiendo dar seguimiento al proceso sancionador correspondiente.

Artículo. 168.- PLAZO PARA EL PAGO.- La/ El infractor tendrá un plazo de 15 días para pagar en Tesorería Municipal el monto total de las sanciones pecuniarias. Para el efecto, el Instructor, una vez ejecutada la sanción, notificará a Tesorería Municipal para que realice el cobro respectivo.

Artículo. 169.- COBRO MEDIANTE COACTIVA.- El GADMC Cevallos, cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Administrativa y Financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

TITULO CUARTO
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo. 170.- OBJETO Y APLICACIÓN.- Esta Ordenanza establece normas complementarias a Normas de Arquitectura y Urbanismo, que constituyen disposiciones adicionales y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse también a las disposiciones de la presente normativa, sus anexos y demás normas.

Artículo. 171.- ÁMBITO.- El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón.

Artículo. 172.- SUJECIÓN.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa y sus anexos, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad, sus Direcciones, Departamentos y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta ordenanza. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobres las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA
VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo. 173.- VIGENCIA.- Todas las disposiciones de la ordenanza referida a Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo. 174.- MODIFICACIONES.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento.

CAPÍTULO II
DE LAS VÍAS

Artículo. 175.- DISEÑO Y CONTRUCCIÓN DE VÍAS. – Las vías se regirán por las disposiciones establecidas en el Artículo de Especificaciones y las pertinentes en las normas de Arquitectura y Urbanismo del GADMC Cevallos y las demás disposiciones establecidas en la ley.

Artículo. 176.- ESPECIFICACIONES.- Las dimensiones de las vías serán los siguientes (Incluye aceras mínimas de 2.00m de ancho a cada lado):

N.	VIAS	Ancho de calzada m.	Aceras m.	Parterre/ señalética m.	Vía Férrea /Canal/ Infraes.	Total vía m.
1	Av. 24 de Mayo (desde Quebrada de Palahua el Carmen hasta la Calle Eucaliptos).	15	6	-	-	21
2	Av. 24 de Mayo (desde calle Eucaliptos hasta calle Felipa Real).	12	6	-	-	18

3	Av. 24 de Mayo (desde calle Felipa Real hasta la calle Capulíes).	8	4	-	-	12
4	Av. Policarpa Tinajero (Cevallos-Quero desde la calle Corina Sánchez hasta el límite cantonal).	15	6	-	-	21
5	Av. Pedro Fermín Cevallos (Quebrada de Palahua el Carmen-Jesús del Gran Poder -La Florida - Aire Libre -Policarpa Tinajero).	16	6	-	-	22
6	Calle España (Vía Férrea) - Quebrada de Palahua el Carmen-Vinces - Agua Santa -Sta. Rosa-San Fernando, hasta limite cantonal. 2 calzadas (Excepto el área urbana central entre las calles Juan A. Guevara y Manuel Martínez).	16	8	-	6,5	30,5
7	Urbanas	8	4	-	-	12
	Rio Pachanlica-Playas-Tambo La Universidad – Querochaca.	16	6	-	-	22
	Av. 24 de Mayo - La Floresta - El Rosario -Límite cantonal.	8	4	-	-	12
	Camino Real-El Manantial- Santa Rosa - José Francisco Arias - Sto. Domingo- Límite cantonal.	8	4	-	-	12
	Calle 13 de Mayo - El Belén-Cuatro Esquinas - Limite cantonal.	8	4	-	-	12
	Plataforma de la Junta de Riego Ambato/Huachi/Pelileo -El Mirador - Límite cantonal	8	4	-	-	12
	Calle Juan Bucheli-San Pedro - Límite cantonal.	8	4	-	-	12
	Jesús del Gran Poder (Pedro Fermín Cevallos) - Vinces (Calle España),	8	4	-	-	12
	Triunfo - Tambo Centro - San Pedro - Mirador - Corazón de Jesús - La Unión.	8	4	-	-	12
	Tambo la Universidad - Andignato – Cristal.	8	4	-	-	12
	Entrada al cristal (Calle Costa Rica) - Entrada a la Amistad –hasta la calle Medardo Naranjo.	8	4	-	-	12
8	Rurales secundarias.	6	4	-	-	10
9	Sistema de Riego Ambato-Huachi-Pelileo (A partir del borde externo del canal) servidumbre canal secundario 1 m. cada lado.	5,5	-	-	2,5	8

10	Canales Principales de Riego (Mocha-Tisaleo-Cevallos y Mocha-Huachi).	5	-	-	1	6
11	Acequias y canales secundarios.	-	-	-	2,5	2,5
12	Zona urbana: Calles internas en fraccionamiento territorial (hasta 10 lotes) Curva de retorno mínima r= c+a; r= radio; c= ancho calzada; a=ancho acera . C= min.6 m. (formula) Lotes propuestos no sean susceptibles a una nueva subdivisión.	6	4	-	-	10
13	Zona rural: Calles internas para fraccionamiento territorial a partir del eje 5,00m (lindero) Curva de retorno mínima r= c+a;r= radio; c= ancho calzado; a=ancho acera.	6	4	-	-	10
14	Calles internas para urbanizaciones Curva de retorno mínimo. r= c+a;r= radio; c= ancho calzada; a=ancho acera y para calles de conjuntos habitacionales privados.	8	4	-	-	12
15	Zona urbana: Entrada-salida que NO conecte a una vía pública existente o proyectada, se establece una vía con una curva de retorno al final. R=c+a. (R= radio; c=ancho de calzada; a= ancho acera).	3	4	-	-	7
16	Zona rural: Entrada-salida que NO conecte a una vía pública existente o proyectada se establece una vía con una curva de retorno al final. R=c+a. (R= radio; c=ancho de calzada; a= ancho acera).	3	4	-	-	7

Artículo. 177.- PARA LA APERTURA DE VÍAS EN FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL.- Para todo fraccionamiento en la que se proponga la apertura de vías se deberá guardar concordancia con el plan vial existente.

Artículo. 178.- DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y LAS VÍAS.- El GADMC Cevallos, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADMC Cevallos. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán en la presente ordenanza, el COOTAD y cualquier otro instrumento legal pertinente.

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

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Artículo. 179.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Artículo. 180.- PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GADMC Cevallos y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GADMC Cevallos la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo. 181.- SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIONES.- El Concejo Municipal podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo. 182.- 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.

Artículo. 183.- TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO A FAVOR DE LAS MUNICIPALIDADES.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en la ordenanza, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GADMC Cevallos.

Artículo. 184.- IRREVOCABILIDAD DE LAS AUTORIZACIONES.- Excepto en caso de emergencia declarada, el GADMC Cevallos, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.

Artículo. 185.- LOTES, FAJAS O EXCEDENTES.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad del GADMC Cevallos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por el GADMC Cevallos, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo. 186.- EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos

consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El GADMC Cevallos establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GADMC Cevallos, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El GADMC Cevallos de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos incluidos en este cuerpo normativo.

SEGUNDA.- El PLAN VIAL DEL CANTÓN CEVALLOS, conocido en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 8 de septiembre de 2018 y que fue desarrollado con anterioridad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobados por la presente Ordenanza, se ha incorporado a este último en todo el contenido que no presenta contraposición con los nuevos instrumentos de planificación cantonal, en razón de lo cual la vialidad incorporada al PUGS entrará en vigencia con la presente ordenanza.

TERCERA.- Cuando algún uso no se encuentre regulado por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicho uso podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Municipal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informes de la Comisión de Planificación y de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Para estos casos se incorporará el nuevo uso a la normativa existente, conjuntamente con las determinantes a cumplirse acorde al tipo y escala del uso, para su aplicación general al menos en el polígono de intervención territorial. Para su aplicación en unidades de actuación urbanística será obligatoria la elaboración y aprobación de un plan parcial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un término de 90 días, la Dirección Financiera creará el Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes, Equipamiento Comunitario y Obras para su Mejoramiento; y establecerá el procedimiento interno para el cobro de la compensación en dinero por áreas verdes y comunales.

SEGUNDA.- Acorde a lo establecido en el artículo 96 del presente cuerpo normativo, el GAD Municipal realizará el anuncio de los proyectos correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística determinadas en el Plan de Uso y gestión del Suelo, con lo que se fijará el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia al valor de la fecha del anuncio público.

TERCERA.- En un término de 90 días, la Jefatura de Avalúos y Catastros elaborará el modelo de valoración para la fijación de cargas y beneficios para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS**,** una vez anunciado el proyecto**.**

CUARTA.- En todos los fraccionamientos aprobados por el GAD con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, y que se encuentren ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobados.

Los fraccionamientos aprobados por el GAD municipal y que se encuentren en construcción, podrán contar con las autorizaciones respectivas dentro del tiempo previsto en el cronograma valorado aprobado con las mismas. Transcurrido ese tiempo, se estará a la normativa vigente.

QUINTA.- Las unidades de actuación urbanística al interior del área urbana y rural, establecidas en el anexo 7, se habilitarán en concordancia con el plan sectorial correspondiente.

SEXTA.- Las unidades de actuación urbanística localizadas en el área rural y urbana, establecidas en el anexo 7, se habilitarán con el desarrollo del plan parcial correspondiente.

SEPTIMA.- Las actividades económicas que hayan obtenido el permiso de funcionamiento con anterioridad y no se encuentren establecidas dentro del polígono de intervención territorial permitido, podrán ejercer su actividad económica en dicho lugar por el lapso de 10 años contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. Posteriormente, para obtener el permiso de funcionamiento de la

actividad económica establecida, deberán reubicarse de conformidad al polígono de intervención territorial que le corresponda.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

PRIMERA.- Reformar la Ordenanza Sustitutiva que Establece el Cobro de Tasas Por Servicios Técnicos y Administrativos Prestados por el GAD Municipal del Cantón Cevallos. La reforma deberá generarse en el siguiente tenor: En el artículo 5.- Servicios imponibles y tarifas, se deberá incluir un literal en la columna "Lit." En la columna "Descripción del servicio" LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. En la Columna Tarifa, se debe colocar el valor atendiendo a las siguientes tablas:

COBRO DE LAS PLANIMETRÍAS ÁREA URBANA

AREAS		VALOR ($)	VALOR PROPUESTO POR EL GAD (%) RBU
DESDE	HASTA		
200	500	40,50	9%
501	1.000	45,00	10%
1.001	1.500	54,00	12%
1.501	2.000	67,00	15%
2.001	2.500	81,00	18%
2.501	En adelante	90,00	20%

COBRO DE LAS PLANIMETRÍAS ÁREA RURAL

AREAS		VALOR ($)	VALOR PROPUESTO POR EL GAD (%) SBU
DESDE	HASTA		
200	1000	54,00	12%
1.001	2.000	63,00	14%
2.001	3.500	72,00	16%
3.501	5.000	81,00	18%
5.001	6.500	90,00	20%
6.501	8.000	99,00	22%
8001	9.500	108,00	24%
9.501	En adelante	117,00	26%

* En las planimetrías superiores a 9.501 m el peticionario deberá traer los puntos de referencia en RTK

SEGUNDA.- Reformar la Ordenanza Sustitutiva que Establece el Cobro de Tasas Por Servicios Técnicos y Administrativos Prestados por el GAD Municipal del Cantón Cevallos. La reforma deberá generarse en el siguiente tenor: En el artículo 5.- Servicios imponibles y tarifas, se deberá incluir un literal en la columna "Lit." En la columna "Descripción del servicio" LICENCIA DE USO DE SUELO. En la Columna Tarifa, se debe colocar el valor por la especie valorada que, deberá ser fijada por la Dirección Administrativa y Financiera del GADMC Cevallos.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se contrapongan al PDyOT 2020, PUGS 2020 y Plan Vial Vigente.

SEGUNDA.- Deróguese en su totalidad la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTÓN CEVALLOS.

TERCERA. Deróguese en su totalidad la ORDENANZA REFORMATORIA Y MODIFICATORIA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- El Concejo Municipal analizará y resolverá en los casos de fraccionamiento en zona rural para proyectos de interés social, previo al cumplimiento de requisitos estipulados en la norma constitucional y legal.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y promulgación, sin prejuicio de su publicación en el Registro Oficial. La ordenanza deberá ser publicada en la página web institucional del GADMC Cevallos una vez sancionada.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los siete días del mes de Noviembre del año dos mil veintitrés.

Firmado electrónicamente por:
CARLOS ALONSO SORIA RAMIREZ

Firmado electrónicamente por:
SONIA VERONICA RAMIREZ BARRERA

Ing. Carlos Soria Ramírez
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. - Cevallos, 10 de Noviembre de 2023.- Las 09H30.- La **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión ordinaria del 24 de Octubre del 2023 y del 07 de Noviembre del 2023**. - CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
SONIA VERONICA RAMIREZ BARRERA

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. - Cevallos, 10 de Noviembre del 2023.- 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 **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS** al señor Alcalde, para el trámite de ley. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado electrónicamente por:
SONIA VERONICA RAMIREZ BARRERA

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN. - Siendo las 11H20 del 10 de Noviembre del 2023, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al señor Alcalde del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
SONIA VERONICA RAMIREZ BARRERA

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. - Cevallos, 10 de Noviembre de 2023.- 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 legal, **SANCIONO** la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.- PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE. -**

Firmado electrónicamente por:
CARLOS ALONSO SORIA RAMIREZ

Ing. Carlos Soria Ramírez
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. - Cevallos, 10 de Noviembre de 2023.- Las 16H00.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN**

CEVALLOS, el Ing. Carlos Soria Ramírez, Alcalde del Cantón Cevallos. CERTIFICO.

Firmado electrónicamente por:
SONIA VERONICA
RAMIREZ BARRERA

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

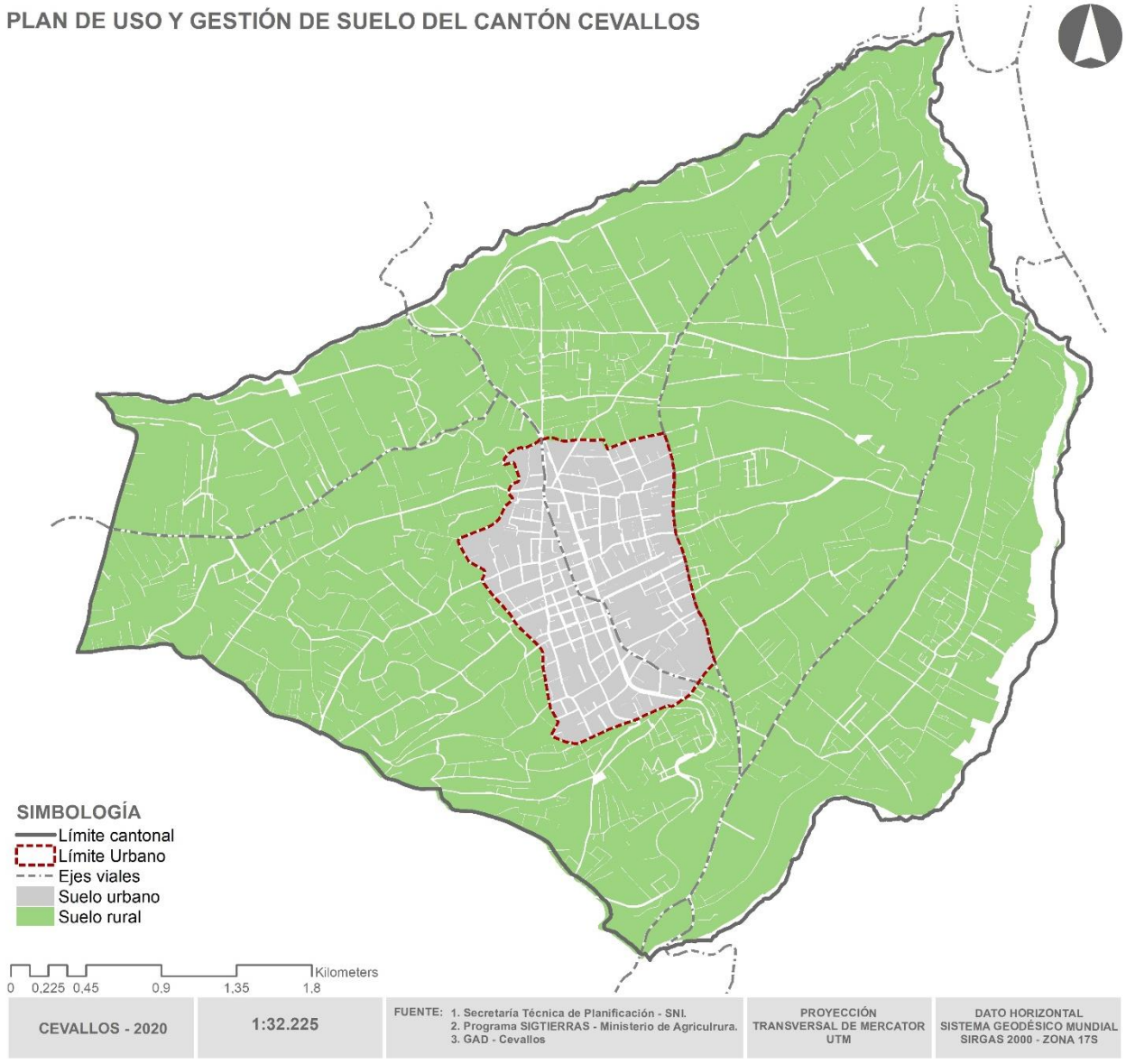
ANEXOS

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

Anexo 1
Clasificación del suelo

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

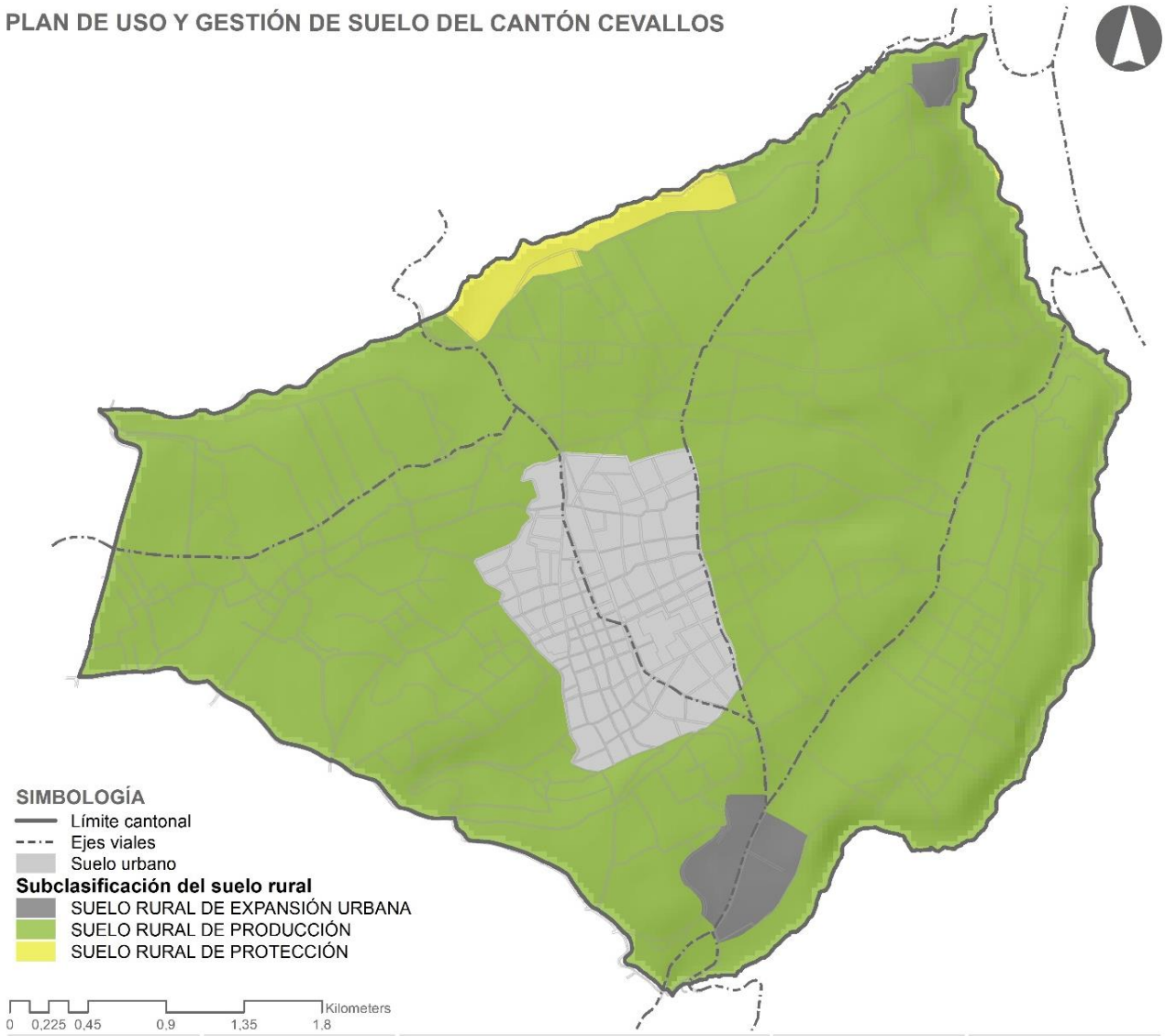


CEVALLOS - 2020	1:32.225	FUENTE: 1. Secretaría Técnica de Planificación - SNI. 2. Programa SIGTIERRAS - Ministerio de Agricultura. 3. GAD - Cevallos	PROYECCIÓN TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM	DATO HORIZONTAL SISTEMA GEODÉSICO MUNDIAL SIRGAS 2000 - ZONA 17S

Anexo 2
Subclasificación del suelo rural

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

2. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

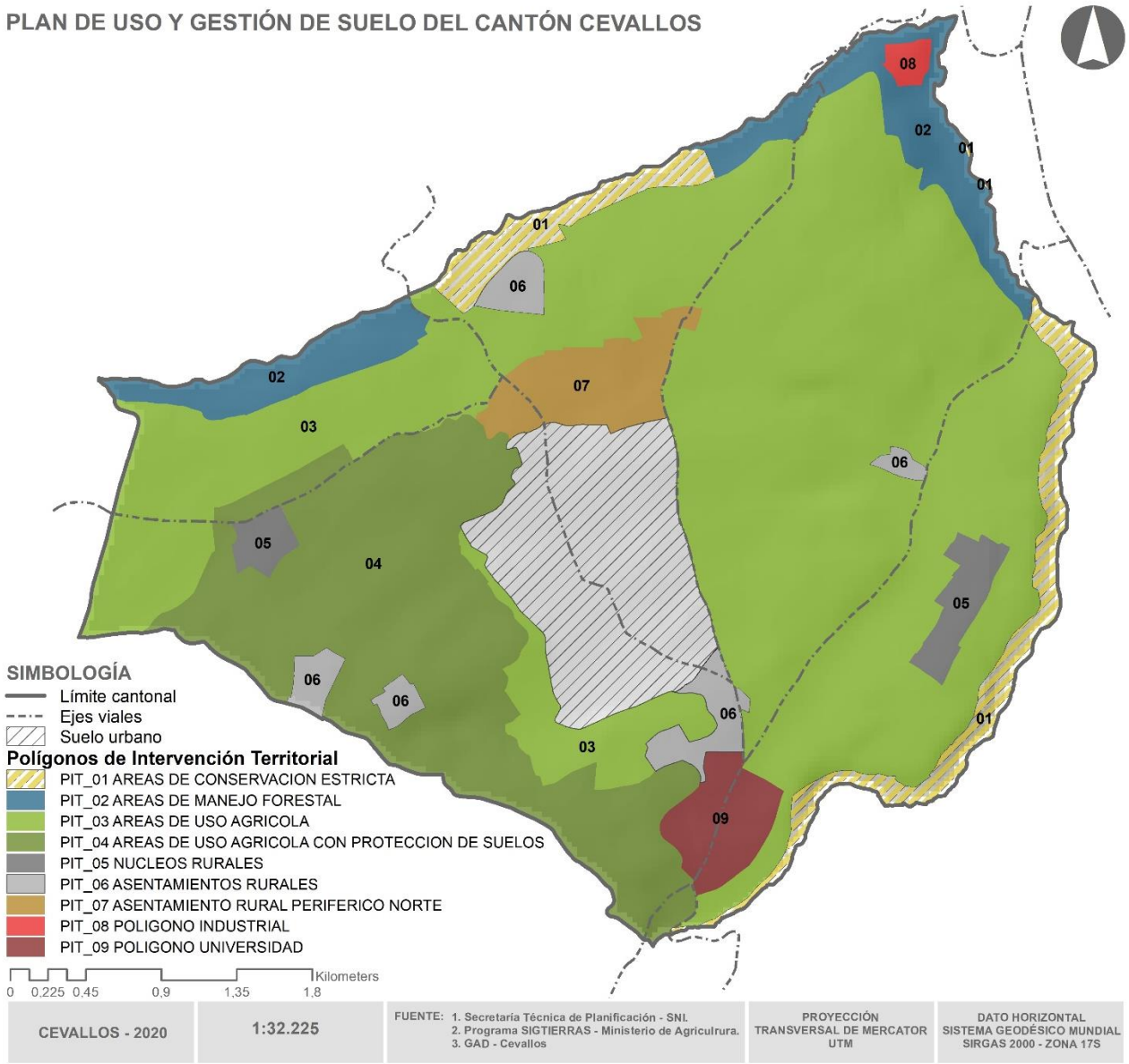


CEVALLOS - 2020	1:32.225	FUENTE: 1. Secretaría Técnica de Planificación - SNI. 2. Programa SIGTIERRAS - Ministerio de Agricultura. 3. GAD - Cevallos	PROYECCIÓN TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM	DATO HORIZONTAL SISTEMA GEODÉSICO MUNDIAL SIRGAS 2000 - ZONA 17S

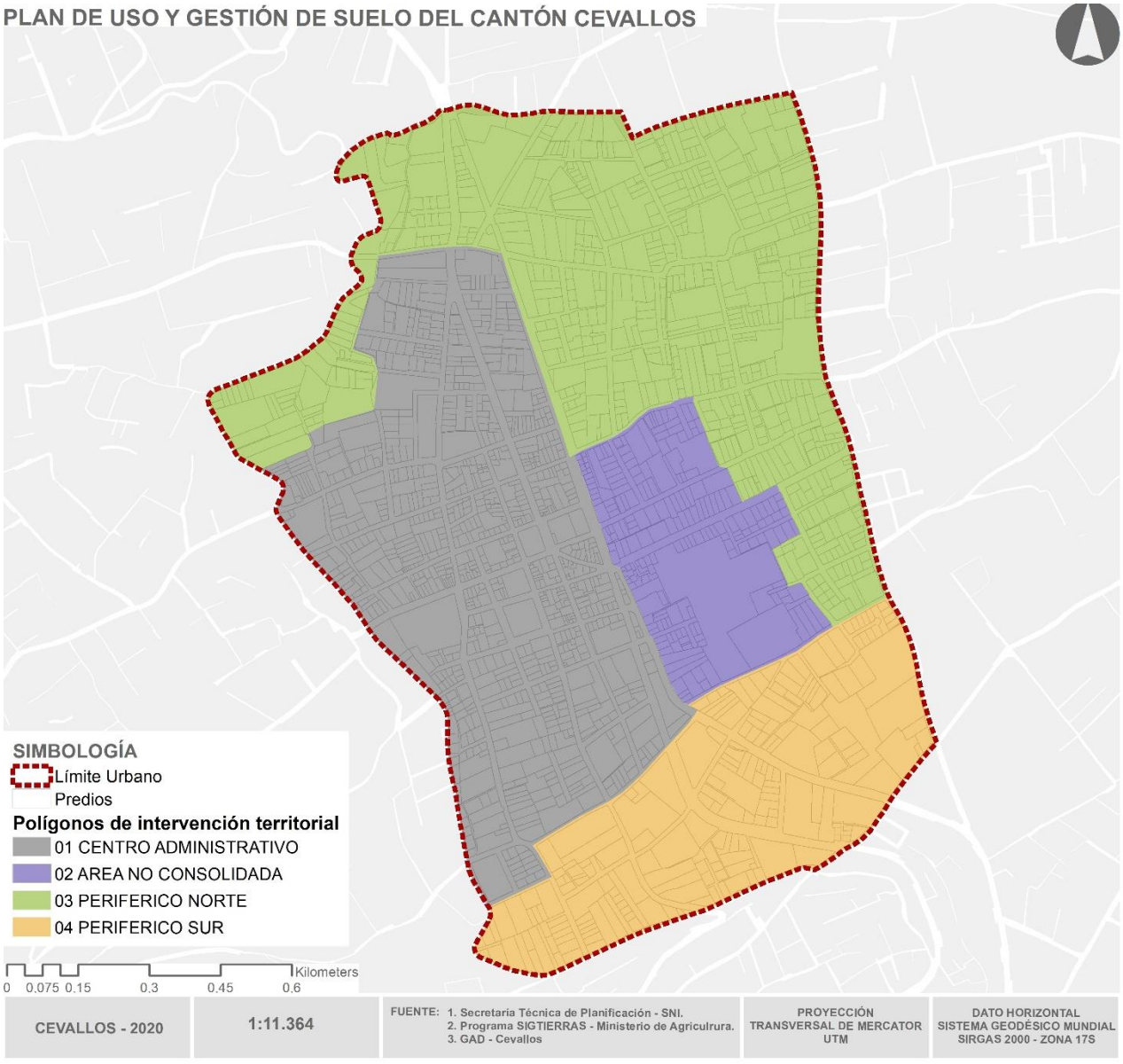
Anexo 3
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

3.1. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES



3.2. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS



Anexo 4
USOS DE SUELO

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

4. CARACTERIZACIÓN DE USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS PARA EL CANTÓN CEVALLOS

4.1. Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales son:

USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	R
INDUSTRIALES	I
AGROPECUARIOS	AG
FORESTAL	F
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
EQUIPAMIENTOS	E
COMERCIALES	C
SERVICIOS	S
ESPECIALES	ESP

4.2. Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

4.2.1. Usos residenciales. (R)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
VIVIENDA URBANA MIXTA	**RUM**	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar y/o vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, con usos de comercio y servicios que se definirán individualmente en cada Polígono de Intervención Territorial -PIT-. Puede ser de Alta Densidad (RUM-AD), de Media Densidad (RUM-MD) y de Baja Densidad (RUM-BD).

VIVIENDA RURAL MIXTA	**RRM**	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que está dentro de una parcela con algún tipo de actividad productiva. Infraestructuras complementarias a las actividades productivas.

4.2.2. Usos industriales. (I)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
BAJO IMPACTO (incluye actividades de transformación artesanal).	**IBI**	Elaboración y conservación de frutas cocidas o sin cocer mediante congelación, enlatados de frutas mediante envase en recipientes herméticos, compotas, mermeladas, jaleas, y puré de frutas, zumos, Concentrados y néctares de frutas. Otros elaborados de frutas y conservación de frutas por otros medios como: desecación, deshidratación, inmersión en aceite o vinagre. Elaboración y conservación de legumbres cocidas o sin cocer mediante congelación. Elaboración y conservación de legumbres mediante envase en recipientes herméticos (enlatados). Elaboración y conservación de legumbres por otros medios como: inmersión en aceite o vinagre, etc. Elaboración y conservación de hortalizas cocidas o sin cocer mediante congelación, de hortalizas mediante envase en recipientes herméticos (enlatados). Elaboración y conservación de mezclas preparadas de hortalizas y legumbres. Preparación de elaborados en base de patatas incluso harina y sémola (papas fritas, etc.). Preparación y conservación de zumos de hortalizas. Elaboración y conservación de otros preparados de hortalizas, mediante desecación, inmersión en aceite, vinagre, etc. Elaboración de pan, panecillos frescos, otros productos de panadería, pasteles y pasteles de frutas, elaboración de masas fritas, churros, buñuelos, otros productos de pastelería, bocaditos dulces, bocaditos salados, galletas, bizcochos dulces o salados. Elaboración de masa de hojaldre y similares, productos de repostería con conservante, pizza. Conservación de nueces en azúcar, cortezas de frutas en azúcar, otras partes de plantas en azúcar. Elaboración de caramelos rellenos o no, chocolate blanco, goma de mascar, pastillas o caramelos refrescantes, turrón, confites blandos. Elaboración de dulces cocidos de cacao o chocolate, almendras confitadas, alcuzcuz, espaguetis, macarrones, fideos y otras pastas sin cocer ni rellenos, pastas rellenas, cocidas o sin cocer, o preparadas de otra forma: pastas listas para el consumo después de calentadas, lasañas, canelones, ravioles, cocidos o preparados, deshidratados o no, etc. Elaboración de extractos, esencias o concentrados de té.

		Elaboración de extractos, esencias de concentrados de café preparados a base de café: café soluble. Elaboración de té (empacado). Elaboración de especias y condimentos Preparados: laurel, tomillo, albahaca, cilantro, Comino, canela, pimienta, nuez moscada, jengibre, etc. Producción de bebidas alcohólicas fermentadas, pero no destiladas: sidra, aguamiel, perada, vino de arroz, de bayas, etc. Producción de otros tipos de vinos. Fabricación de ropa blanca: frazadas, mantas de viaje, sobrecamas, edredones, cobijas, sábanas, paños de mesa en general, ropa de baño, ropa de cocina, etc. Fabricación de cortinajes: cortinas, cenefas, visillos, celosías interiores, etc. Fabricación de tapices tejidos a mano. Fabricación de marbetes, insignias y artículos similares de materiales textiles. Fabricación de calzado confeccionado con material textil, sin suela aplicada, de cualquier material. Fabricación de sombreros de cualquier material. Fabricación de alfombras. Fabricación de pufes sin relleno. Fabricación de paños para pulimento industrial. Fabricación de conjuntos de peletería como planchas, cuadros, tiras, etc. Fabricación de maletas, bolsos de mano, billeteras y artículos similares de cuero. Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares de plástico, materias textiles, etc. Fabricación de calzado de cuero (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de calzado de caucho y plástico (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de calzado de usos especiales: botines, botas, etc. (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de partes de calzado: palas, partes de palas, suelas, plantillas, etc. De cualquier material. Fabricación de otros tipos de calzado (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de puertas, ventanas, contraventanas y sus marcos, con o sin herrajes (bisagras, cerraduras, etc.), escaleras pórticos, barandales, bloques, listones, etc. Instalación de partes o piezas de carpintería de fabricación propia. Fabricación de artículos de madera para moblaje del tipo aplique como: percheros para ropa y sombreros, pero no muebles en pie. Fabricación de estatuillas y otros adornos de madera. Fabricación de joyeros, estuches de cubertería y artículos similares de madera.

		Fabricación de cestos, artículos de mimbre, etc. Fabricación de esteras, esterillas o persianas de paja y materiales trenzables. Fabricación de otros artículos de paja, materiales trenzables o con cintas, ramales o trenzas. Fabricación de papel a mano. Fabricación de otros artículos de papelería. Fabricación de artículos de papel cartón o pasta de papel moldeada. Impresión de periódicos. Impresión de revistas. Encuadernación y producción de caracteres de imprenta compuestos, planchas o cilindros de impresión preparados, piedras litográficas impresas u otros medios impresos de reproducción para su utilización por otras imprentas. Encuadernación y producción de caracteres de imprenta compuestos, planchas o cilindros de impresión preparados, piedras litográficas impresas u otros medios impresos de reproducción para su utilización por otras imprentas. Fabricación de jabón u otros materiales impregnados, revestidos o recubiertos con jabón. Fabricación de detergentes u otros materiales impregnados, revestidos o recubiertos de detergentes. Fabricación de productos orgánicos tensoactivos (compuestos de carbono: aceites, alcoholes, etc.) Fabricación de ceras artificiales y ceras preparadas que se componen de mezclas de ceras. Fabricación de preparados aromáticos de uso personal: perfumes, aguas de colonía, aguas de tocador, etc. Fabricación de cosméticos. Fabricación de preparados de belleza o de maquillaje, incluso manicure y pedicure. Fabricación de preparados de peluquería (champú, lacas y preparados para ondular o alisar el cabello, etc.). Fabricación de balcones, escaleras, incluso de incendio, persianas, postigos, rejas, puertas (incluso enrollables), ventanas y sus marcos de Hierro, acero o aluminio. Fabricación de marcos de metal para cuadros, letreros y artículos similares de metal (excepto metales preciosos). Fabricación de lentes oftálmicos. Fabricación de lentes de contacto. Fabricación de microscopios ópticos compuestos. Fabricación de microscopios para microfotografía y microproyección. Fabricación de miras telescópicas para armas. Fabricación de lupas y cristales de aumento para uso manual, espejos de vidrio, mirillas de puerta, etc., trabajados ópticamente y montados. Fabricación de monturas de anteojos y monturas con lentes graduados o no (gafas de sol, gafas protectoras y gafas correctoras). Fabricación de prismas, lentes, espejos con configuración de

		elementos ópticos, filtros de color y elementos polarizadores. Fabricación de relojes de toda clase. Fabricación cajas para relojes, incluso cajas de metales preciosos. Fabricación de piezas de relojes y mecanismos de relojería. Fabricación de aparatos para registrar la hora del día y aparatos para medir. Fabricación de aparatos para registrar o indicar de otro modo intervalos de tiempo mediante un mecanismo de relojería o un motor sincrónico, Conmutadores horarios con mecanismos de relojería o con motor sincrónico. Fabricación de correas, cintas y pulseras de metales preciosos para relojes de bolsillo y pulsera. Fabricación de piezas para relojes de todo tipo. Fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores, carrocerías y motores: frenos, cajas de engranajes, ejes, aros de ruedas, amortiguadores, radiadores, silenciadores, tubos de escape, embragues, volantes, columnas y cajas de dirección fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores, carrocerías y motores: frenos, cajas de engranajes, ejes, aros de ruedas, amortiguadores, radiadores, silenciadores, tubos de escape, embragues, volantes, columnas y cajas de dirección fabricación y ensamblaje de motocicletas en general, motocicletas de reparto y de deporte. Fabricación y ensamblaje de motocicletas en general, motocicletas de reparto y de deporte. Fabricación de sidecares; partes, piezas y accesorios de motocicletas. Fabricación de bicicletas no motorizadas: velocípedos, triciclos de reparto, bicicletas con sidecar, bicicletas de carreras y bicicletas para niños, excepto otros tipos de vehículos de ruedas para niños. Fabricación de partes y piezas de bicicletas (incluso sillones de ruedas para inválidos). Fabricación de muebles de madera para el hogar. Fabricación de muebles de madera para oficina u otros usos (excepto muebles para medicina o afines). Fabricación de joyas de metales preciosos. Fabricación de joyas de piedras preciosas o semipreciosas, o de combinaciones de estos u otros materiales. Fabricación de artículos de orfebrería, Elaborados con metales preciosos: cubiertos, recipientes de mesa, artículos de tocador, artículos estacionarios de uso religioso, etc. Fabricación de artículos de uso técnico o de laboratorio elaborados con metales preciosos. Fabricación de medallas y medallones, sean o no de metales preciosos. Fabricación de partes y piezas de joyas o de artículos de orfebrería. Producción de perlas labradas que han sido pulidas, taladradas o cortadas.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Producción de piedras preciosas y semipreciosas labradas (incluso diamantes) y trabajadas, sintéticas o reconstruidas. Fabricación y producción de otros objetos de joyería y artículos conexos. Fabricación de acordeones e instrumentos similares, incluso armónicas. Fabricación de cajas de música. Fabricación de organillos, órganos de vapor, pájaros cantores; cantores mecánicos y sierras musicales. Fabricación de instrumentos de cuerdas provistos de teclado (incluso pianolas y otros instrumentos de cuerdas). Fabricación de instrumentos de viento, incluso de madera. Fabricación de instrumentos de viento, incluso de bronce. Fabricación tambores. Fabricación de xilófonos y castañuelas. Fabricación de instrumentos musicales electrónicos o de amplificación electrónica. Fabricación de instrumentos sonoros de boca: cuernos de llamada. Fabricación de instrumentos sonoros de boca: silbatos. Fabricación de partes, piezas y accesorios de instrumentos musicales. Fabricación de otros instrumentos musicales. Fabricación de artículos para el alpinismo y otras actividades deportivas. Fabricación de artículos y equipos para atletismo. Fabricación de pelotas o balones duros, blandos e inflables de cualquier material fabricación de guantes y cubrecabezas para deporte. Fabricación de bates y mazos. Fabricación de otros artículos y equipo deportivo. Fabricación de mesas de pingpong. Fabricación de artículos automáticos para juego de bolos. Fabricación de artículos para juegos de mesa y salón. Fabricación de mesas de billar. Fabricación de juguetes con ruedas: triciclos, carritos, monopatines, etc. (excepto bicicletas). Fabricación de modelos a escala reducida y modelos recreativos similares. Fabricación de rompecabezas de todo tipo. Fabricación de ropa y accesorios para muñecas, fabricación de sellos para fechar, cerrar o enumerar. Fabricación de aparatos manuales para imprimir o estampar membretes en relieve y juegos para imprimir a mano. Fabricación de cintas preparadas para máquina de escribir. Fabricación de almohadillas entintadas, pelucas. Fabricación de barbas y cejas postizas. Fabricación de botones. Fabricación de joyas de fantasía. Fabricación de paraguas y sombrillas. fabricación de botones de tagua (anímelas).

		Fabricación de cochecitos para bebés. Fabricación de baratijas, tiovivos, columpios, barracas de tiro al blanco y otros juegos de feria. Fabricación de velas, cirios y artículos similares. Actividades de voladura, perforación de prueba, terraplenamiento, nivelación, movimiento de tierras, excavación y drenaje. Actividades de carpintería final para la terminación o acabado de edificios u otra obra. Actividades de carpintería final para la terminación o acabado de edificios u otra obra. Montaje de novedades y botones en tarjetas; rotulado, estampado, impresión, embalaje de bultos y envoltura de regalos. Creación de colecciones especializadas o no de publicaciones; preparación de catálogos.
MEDIO IMPACTO	**IMI**	Producción de carne de aves de corral. Producción de carnes de conejo, cuyes, etc. Preparación y conservación de carne mediante desecación. Preparación y conservación de carne mediante ahumado. Preparación y conservación de carne mediante saladura (o inmersión en salmuera). Elaboración de despojos de carne (tratamiento elaboración y comercialización de embutidos: jamón, salchichas, mortadela, chorizo, etc. Preparación de carnes enlatadas. Producción de sémolas de carne. Producción de harinas de consumo humano. Preparación y conservación de otros productos cárnicos. Elaboración y conservación de frutas cocidas o sin cocer mediante congelación. Elaboración y conservación de enlatados de frutas mediante envase en recipientes herméticos. Elaboración y conservación de compotas, mermeladas, jaleas, y purés de frutas. Elaboración y conservación de zumos, concentrados y néctares de frutas. Otros elaborados de frutas y conservación de frutas por otros medios como: desecación, deshidratación, inmersión en aceite o vinagre. Elaboración y conservación de legumbres cocidas o sin cocer mediante congelación. Elaboración y conservación de legumbres mediante envase en recipientes herméticos (enlatados). Elaboración y conservación de legumbres por otros medios como: inmersión en aceite o vinagre, etc. Elaboración y conservación de hortalizas cocidas o sin cocer mediante congelación. Elaboración y conservación de hortalizas mediante envase en recipientes herméticos (enlatados). Elaboración y conservación de mezclas preparadas de hortalizas y legumbres.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Preparación de elaborados en base de patatas incluso harina y sémola (papas fritas, etc.). Preparación y conservación de zumos de hortalizas. Elaboración y conservación de otros preparados de hortalizas, mediante desecación, inmersión en aceite, vinagre, etc. Producción de harina o sémola sin desgrasar de semillas, nueces o almendras oleaginosas. Concentración, fermentación, "cultivo" de leche (yogurth). Pasteurización, homogeneización, pectonización o maternización de la leche y envasado en cualquier tipo de envase. Producción de leche en forma sólida, ya sea en bloque o gránulos. Producción de crema en forma sólida, ya sea en bloque, polvo o gránulos. Producción de leche en polvo. Producción de crema de leche. Otros tipos de procesamiento de la leche. Producción de caseína. Producción de lactosa. Producción de helados y otros productos comestibles similares. Producción de mantequilla. Producción de queso o requesón: fresco, curado, de pasta dura o fundido. Producción de suero fresco, concentrado o desecado. Producción de otros derivados lácteos. Molienda y elaboración de harina de arroz, etc. Molienda o elaboración de sémolas de legumbres desecadas (habas, arvejas, etc.). Molienda de raíces y tubérculos (excepto patatas). Molienda de nueces comestibles. Producción de harina de trigo. Producción de sémolas y gránulos de cereales de: trigo, centeno, avena, maíz y otros cereales. Producción de harina de centeno. Producción de harinas de avena, maíz y otros cereales. Tratamiento de semillas certificadas. Molienda de frutas secas. Elaboración de alimentos a base de tostado o insuflación de cereales (ejm: corn flakes). Elaboración de alimentos mediante el maceramiento, hojaldrado o pulimento de granos y cereales partidos, triturados o aplastados. Elaboración de harina para panadería y pastelería. Elaboración de masa mezclada para panadería y pastelería. Elaboración de granos de cereales (excepto maíz) recocidos, etc. Elaboración de almidones de arroz. Elaboración de almidones de maíz y otros granos (incluye moltura de maíz húmedo, aceite). Elaboración de almidones o féculas de patata. Elaboración de almidones o féculas de yuca (mandioca). Elaboración de almidones o féculas de otros tubérculos.

		Elaboración de almidones y féculas de otras materias vegetales. Elaboración de glucosa. Elaboración de jarabe de glucosa. Elaboración de jarabe de maltosa. Elaboración de gluten. Elaboración de tapioca y sucedáneos de la tapioca. Elaboración de otros preparados a partir del almidón (dextrina). Producción de alimento para aves. Producción de alimento para otros animales domésticos. Elaboración de alimentos principalmente para animales de granja (aves, ganado vacuno, etc.), incluso mezclas preliminares o piensos concentrados (balanceados). Elaboración de alimentos principalmente para animales de granja (aves, ganado vacuno, etc.), incluso mezclas preliminares o piensos concentrados (balanceados). Elaboración de forraje endulzado o piensos suplementarios. Elaboración de barquillos, conos para helados, etc. Elaboración de chocolate. Elaboración de caramelos rellenos o no. Elaboración de goma de mascar. Elaboración de espaguetis, macarrones, fideos y otras pastas sin cocer ni rellenos. Elaboración de extractos, esencias o concentrados de té. Elaboración de extractos, esencias de concentrados de café preparados a base de café: café soluble. Elaboración de concentrados para bebidas gaseosas. Elaboración de infusiónes de hierbas y similar elaboración de otros productos de café, té. Elaboración de alimentos homogenizados de nutrición especial en base de extractos de: carne, pescado, frutas, legumbres, hortalizas, leche o Malta para el crecimiento. Elaboración de alimentos homogenizados de nutrición especial en base de extractos de: carne, pescado, frutas, legumbres, hortalizas, leche o Malta. Elaboración de leches a base de harinas, almidón (féculas) o extractos de malta para bebés. Elaboración de derivados de leche a base de harinas, almidón (féculas) o extractos de malta para bebés. Elaboración de especias y condimentos preparados: laurel, tomillo, albahaca, cilantro, comino, canela, pimienta, nuez moscada, jengibre. Elaboración de sal refinada. Elaboración de salsas líquidas o en polvo, incluso mayonesa y mostaza, salsa de tomate, etc. Elaboración de salsa de champiñones, boloñesa, sal de ajo, de apio, cebolla. Elaboración de otras especias, salsas o condimentos.

		Elaboración de polvos de hornear. Elaboración de levadura. Elaboración de sopas de diversos ingredientes en polvo Elaboración de sopas de diversos ingredientes en tabletas. Elaboración de vinagre. Elaboración de huevos deshidratados, albúmina de huevo, miel artificial y caramelos. Elaboración de otros productos alimenticios no clasificados en otra parte. Elaboración sin destilación de whisky, coñac, ginebra, ron, anisados y/o aguardientes. Elaboración de preparados alcohólicos compuestos del tipo utilizado como materia prima para confeccionar bebidas. Producción de alcoholes etílicos rectificados, desnaturalizados para uso industrial. Producción sin destilación de alcoholes extraneutros desnaturalizados para uso industrial. Producción sin destilación de otras bebidas alcohólicas (cremas). Producción sin destilación de vinos espumantes y aderezados. Producción sin destilación de vinos reforzados como: jerez, oporto, vinos blancos, tintos, etc. Elaboración sin destilación de cerveza corriente, pálida, negra y fuerte. Elaboración sin destilación de malta. Elaboración de bebidas a base de leche y cacao. Elaboración de bebidas aderezadas con jugos de frutas. Elaboración de jarabes u otras substancias. Embotellado de aguas minerales o de manantial, purificadas o artificiales. Elaboración y comercialización de hielo o nieve. Devanado sin tinturado de seda (preparación de fibras textiles). Desengrase de lana (preparación de fibras textiles). Fabricación sin tinturados de hilados o hilos de algodón, lana con fibras artificiales sintéticas o recuperadas sin importar la fibra que predomine. Fabricación sin tinturado de hilados o hilos de yute, cáñamo, coco (bonote) u otras fibras de líber, solos o en base a mezclas. Fabricación sin tinturado de hilados de papel. Fabricación de hilados o hilos de filamentos continuos o fibras discontinuas manufacturados. Fabricación sin tinturado de tejidos de algodón, lana, lino, seda. Fabricación sin tinturado de rayón. Fabricación sin tinturado de tejidos de fibra de vidrio. Fabricación sin tinturado de tejidos de hilados de papel. Fabricación sin tinturado de otros tejidos. Operaciones de estampado. Fabricación de ropa blanca sin tinturado: frazadas, mantas de viaje, sobrecamas, edredones, cobijas, sábanas, paños de mesa en general, ropa de baño, ropa de cocina, etc.

		Fabricación de cortinajes: cortinas, cenefas, visillos, celosías interiores, etc. Fabricación de artículos para acampar. Fabricación de tiendas de campaña, fabricación de toldos. Fabricación de fundas para automóviles. Fabricación de fundas máquinas o muebles. Fabricación de jerseys, sacos, suéteres, chalecos, de tejidos de punto y ganchillo. Fabricación de pantimedias, leotardos medios y artículos similares de tejidos de punto y ganchillo. Fabricación sin tinturado de prendas de vestir de ropa exterior para hombres, mujeres, niños y bebés. Fabricación sin tinturado de ropa interior para hombres, mujeres, niños y bebés. Fabricación sin tinturado de calzado confeccionado con material textil, sin suela aplicada, de cualquier material. Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares de plástico, materias textiles, etc. Fabricación de contenedores de cuero, plástico u otros materiales, artículos usados con fines técnicos, etc. Fabricación de calzado de cuero (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de calzado de caucho y plástico (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de calzado de usos especiales: botines, botas, etc. (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de calzado de usos especiales: botines, botas, etc. (excepto el ortopédico y de asbesto u otro material textil sin suela aplicada). Fabricación de productos de madera utilizados con fines estructurales o en el sustentamiento de vanos, andamios y otros apeos provisiónales para La Construcción: vigas, cabios, jabalcones (puntales), postes, etc. Fabricación de papel o cartón sin revestir o a máquina en rollos o en hojas utilizado como base para papeles fotosensibles, carbón, base para papel Tapiz, papeles y cartones utilizados para escribir, y usos gráficos. Impresión de periódicos Impresión de revistas. Impresión de libros en general. Fabricación de planchas, láminas, películas, perfiles, hojas, empaques y tiras de plástico. Fabricación de planchas, láminas, películas, hojas, cintas, tiras y otras formas planas autoadhesivas de plástico. Fabricación de tubos, caños, mangueras y sus accesorios de plástico. Revestimientos de plástico para pisos, en rollos o en forma de losetas.

		Revestimientos de plástico para paredes o techos, en rollos o en forma de losetas. Fabricación de piezas de lámparas y accesorios de plástico para alumbrado. Fabricación de accesorios de plástico para muebles. Fabricación de cubrecabezas y artículos de vestuario de plástico. Fabricación de envases de plástico. Fabricación de estatuillas y otros artículos fabricación de vidrio de distintas características físicas, incluso vidrio con armado de alambre y vidrio coloreado, teñido, endurecido o laminado y de diversa composición química, incluso cuarzo fundido y otras sílices fundidos. Fabricación de vidrio en masa o en otros estados, labrado o no, incluso laminas, planchas, tubos o varillas. Fabricación de espejos retrovisores para vehículos. Fabricación de artículos de vidrio para la cocina. Fabricación de artículos para la Construcción: ladrillos, bloques, losetas y otros de cerámica refractaria. Fabricación de retortas, crisoles, hornos, toberas, tubos, caños, etc. Fabricación de otros productos de cerámica refractaria. Fabricación de materiales de cerámica para la Construcción. Fabricación de tubos, conductos, canalones y accesorios para tuberías de cerámica Fabricación de baldosas y losas para pavimentos, teselas de mosaico, etc., de cerámica, esmaltados o no. Fabricación de losetas para pared o para cañones de chimenea, de cerámica, esmaltados o no. Fabricación de otros productos de cerámica no refractaria para uso estructural. Fabricación de artículos de cemento para su uso en la Construcción como: losetas, baldosas, ladrillos, bloques, planchas, laminas, tableros, tubos, postes, etc. Fabricación de artículos de yeso para su uso en la Construcción como: losetas, baldosas, ladrillos, bloques, planchas, laminas, tableros, tubos, postes, etc. Corte, tallado y acabado de la piedra para Construcción de carreteras, cementerios, techos y otros usos. Fabricación de ángulos, perfiles, secciones y alambre trefilado de acero. Fabricación de otros productos acabados de hierro. Fabricación de otros productos acabados de acero. Fabricación de balcones, escaleras, incluso de incendio, persianas, postigos, rejas, puertas (incluso enrollables), ventanas y sus marcos de Hierro, acero o aluminio. Fabricación de herramientas de mano para la agricultura, la horticultura o la silvicultura (machetes, picos, palas). Fabricación de herramientas de mano para la carpintería, ebanistería u otros trabajos con madera.

		Fabricación de herramientas de mano para la ensambladura mecánica, chapistería, etc. Fabricación de sierras y hojas para sierras manuales (incluso circulares y de cadena). Fabricación de cuchillas y cizallas para máquinas o para aparatos mecánicos. Fabricación de otras herramientas de mano y sus accesorios. Fabricación de artículos hechos de alambre: alambre de púas, cercas de alambre, rejillas, redes y telas de alambre, etc. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de hierro. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de acero. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de aluminio. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de cobre. Fabricación de muelles (resortes), incluso muelles semiacabados de uso general, excepto muelles para relojes, muelles de ballesta, muelles Helicoidales, barras de torsión, etc. Fabricación de productos de tornillería: tuercas, pernos, tornillos y partes de productos de tornillería sin rosca. Fabricación de sujetadores hechos de metal: clavos, remaches, tachuelas, alfileres, grapas, arandelas, abrazaderas y productos similares sin rosca. Fabricación de cadenas. Fabricación de recipientes metálicos utilizados para el envase o transporte de mercancía: barriles, cajas, tambores, bidones y tarros, incluso tapas corona. Fabricación de otros productos de tornillería, sujetadores y otros artículos hechos de alambre o metal: ruedas orientables, perchas, ganchos (para sombreros, soportes de repisas, etc. Fabricación de espadas y armas similares de metal. Fabricación de vajilla de mesa y de cocina, sean o no de metales comunes y enchapados o no con metales preciosos: sartenes, cacerolas y otros utensilios de mesa y cocina. Fabricación de pequeños aparatos de cocina accionados a mano para preparar, acondicionar o servir alimentos. Fabricación de artículos sanitarios de metal, incluso bañeras, pilas, lavabos u otros artículos sanitarios y de aseo, esmaltados o no. Fabricación de cajas de caudales, cajas fuertes o de seguridad, pórticos, puertas blindadas, etc. Acorazadas o reforzadas. Fabricación de artículos metálicos de oficina (excepto muebles de metal). Fabricación de cascos protectores de metal para la cabeza. Fabricación de almohadillas metálicas para fregar, hebillas y corchetes de metal, tubos flexibles de metal con accesorios o sin ellos, etc. Fabricación de grifos, llaves de paso, válvulas y accesorios similares para tubos, calderas, tanques, cubas y artefactos similares, incluso válvulas Reductoras de presión, y válvulas reguladas termostáticamente.

		Fabricación de cajas de cojinetes y cojinetes simples para ejes, chumaceras. Fabricación de engranajes, trenes de engranajes, ruedas de fricción, cajas de engranajes. Fabricación de alimentadores mecánicos, parrillas mecánicas, descargadores mecánicos de cenizas, etc. Fabricación de balanzas de plataforma portátiles o móviles. Fabricación de balanzas para pesar continuamente sólidos y líquidos. Fabricación de equipo de refrigeración y congelación de uso comercial: vitrinas y máquinas expendedoras. Fabricación de equipo de refrigeración o congelación para diversos usos. Ensambladura de componentes principales de las refrigeradoras y congeladores como: compresores y condensadores, muebles destinados a contener equipo de refrigeración. Fabricación de aparatos autónomos de acondicionamiento de aire (extractores). Fabricación de maquinaria para licuar aire o gas. Fabricación de máquinas o aparatos de filtración o depuración de líquidos (diversos tamaños y características). Fabricación de máquinas de limpieza a vapor y otras similares de proyección de un chorro. Fabricación de juntas y piezas de empalme similares hechas de una combinación de materiales o de capas de un mismo material. Fabricación de partes especiales de maquinaria y equipo de uso general. Fabricación de otra maquinaria de uso general n.c.p. Fabricación de maquinaria utilizada en la cría de animales: máquinas de ordeñar, máquinas utilizadas en avicultura, apicultura, etc. Fabricación de máquinas que utilizan rayos láser u otros haces de luz o de fotones; ondas ultrasónicas, impulsos magnéticos o arcos de plasma. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar metales. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar madera. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar otros materiales. Fabricación de máquinas herramienta de diseño sencillo (prensas de pedal). Fabricación de máquinas herramienta de diseño tradicional (accionadas a mano o por motor). Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación para uso en obras subterráneas, por ejemplo: equipo de cintas transportadoras. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaborar carne de animales y aves (depiladoras, desplumadoras, etc.) Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para extracción o preparación de grasas o aceites, para filtrar o depurar. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaboración de azúcar.

		Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaboración de cacao, chocolates y productos de confitería. Fabricación de agujas para máquinas de coser. Fabricación de refrigeradores y congeladores. Fabricación de lavaplatos, equipo de lavandería (lavadoras, secadoras). Fabricación de aspiradoras. Fabricación de enceradoras de pisos. Fabricación de eliminadoras de desperdicios. Fabricación de mantas eléctricas. Fabricación de aparatos para preparar o elaborar alimentos (moledoras, licuadoras, exprimidoras, abrelatas, etc.) Fabricación de máquinas de afeitar, campanas de absorción de humo y cepillos dentales eléctricos. Fabricación de aparatos para conmutar o proteger circuitos eléctricos (conmutadores, fusibles, pararrayos, reguladores de tensión, enchufes, cajas de empalme, relés, tomacorrientes, interruptores, portalámparas, etc.) Para voltajes inferiores a los 1.000. Fabricación de tableros, paneles, consolas, mesas, cajas para control eléctrico o distribución de energía eléctrica. Fabricación de cables de fibra óptica compuestos de fibras recubiertas de material aislante conectados o no a conductores eléctricos y provistos o no de conectores. Fabricación de hilos y cables (incluso cables coaxiales) recubiertos de material aislante (incluso laqueados o anodizados). Fabricación de otros conductores de electricidad aislados provistos o no de conectores. Fabricación de placas de metal aislantes (utilizadas en máquinas de gran potencia o equipo de control). Fabricación de acumuladores eléctricos y partes de estos, tales como: separadores, contenedores, placas y rejillas de plomo. Fabricación de lámparas de mesa, de pie y de candelabros Fabricación de dispositivos eléctricos de encendido o de arranque para motores de combustión interna de encendido por chispa o por compresión, magnetos de encendido, magnetodinamos, bobinas de encendido, bujías de chispa (para motores de explosión), bujía Fabricación de dispositivos accionadores de engranajes. Fabricación de juegos de cables, incluso de encendido para motores de vehículos. Fabricación de juegos de cables. Fabricación de faros (excepto faros reflectores sellados) y lámparas o luces de estacionamiento, de aviso, de giro o de iluminación interior. Fabricación de indicadores externos para taxis, vehículos de policía y ambulancias. Fabricación de bocinas, sirenas y otros artefactos eléctricos similares.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de otros aparatos eléctricos para dar señales visuales o acústicas (timbres, paneles indicadores, alarmas contra robos, alarmas de incendios). Fabricación de artefactos eléctricos de señalización, seguridad o control del tráfico para autopistas, carreteras o calles; ferrocarriles y tranvías; vías de navegación interiores, puertos y radas; y aeropuertos. Fabricación de limpiaparabrisas. Fabricación de eliminadores de escarcha. Fabricación de desempañadores eléctricos. Fabricación de electroimanes, portaherramientas, embragues, frenos, acoplamientos, abrazaderas o cabezales, alzadores electromagnéticos o de imán permanente. Fabricación de aisladores eléctricos (excepto de vidrio o de cerámica). Fabricación de piezas aislantes para aparatos o equipos eléctricos (excepto de cerámica o plástico). Fabricación de electrodos de carbón o de grafito. Fabricación de tubos y juntas de metal común forrados de material aislante para la conducción de electricidad. Fabricación de partes electrónicas de motores. Fabricación de tubos de imagen para cámaras de televisión y para receptores de televisión, convertidores e intensificadores de imagen. Fabricación de tubos de microondas. Fabricación de tubos o válvulas receptores o amplificadores. Fabricación de diodos, transistores y dispositivos semiconductores similares. Dispositivos semiconductores fotosensibles, incluso células Fotovoltaicas. Cristales piezoeléctricos montados. Fabricación de monolíticos y micro ensambladuras electrónicas de módulo moldeado, de micromódulo o de tipo similar. Fabricación de circuitos impresos: circuitos elaborados estampando en una placa aislante, mediante un proceso de impresión tradicional o no, elementos conductores, elementos de contacto u otros elementos "pasivos" impresos, tales como inductores, resistor. Fabricación de condensadores eléctricos de capacidad fija, variable o regulable. Fabricación de resistores, incluso reóstatos y potenciómetros (excepto resistores para calefacción). Fabricación de aparatos para radiodifusión mediante ondas electromagnéticas, sin conexión de línea. Transmisores de tv. Con o sin conexión de línea, incluso repetidores y transmisores de tv. Para uso industrial. Fabricación de cámaras de televisión de todo tipo. Fabricación de emisores fijos. Fabricación de aparatos de radiotelefonía para equipo de transporte. Fabricación de emisores-receptores. Fabricación de radioteléfonos.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de aparatos radio telegráficos del tipo "facsímil" y otros respondedores. Fabricación de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos. Fabricación de aparatos para sistemas de línea de corriente portadora. Fabricación de manipuladores morse o de tipo morse. Fabricación de grabadores de tipo morse. Fabricación de otros transmisores telegráficos. Fabricación de receptores-impresores. Fabricación de transmisores y receptores de telegrafía. Fabricación o ensamblaje de aparatos de grabación o de reproducción de señales de video. Fabricación o ensamblaje de giradiscos (bandejas de gramófonos), equipos de sonido, tocadiscos, aparatos de reproducción de cassettes y otros de reproducción de sonidos. Fabricación o ensamblaje de giradiscos (bandejas de gramófonos), equipos de sonido, tocadiscos, aparatos de reproducción de cassettes y otros de reproducción de sonidos. Fabricación o ensamblaje de grabadores de cinta magnética y aparatos de grabación de sonido incluso los provistos de un dispositivo de reproducción de sonido: contestadores telefónicos automáticos, grabadores de cassettes, etc. Fabricación de micrófonos, altavoces, auriculares y audífonos. Fabricación de amplificadores y equipos de amplificación de sonido para cualquier uso. Fabricación de fonocaptores, platos para giradiscos, antenas, brazos, cabezas acústicas de fonocaptores y reflectores de antena. Fabricación o ensamblaje de receptores de radio, incluso con dispositivos de grabación o reproducción de sonido o con un reloj. Fabricación o ensamblaje de receptores de radiotelefonía o radiotelegrafía, incluso con dispositivos o no de grabación o reproducción de sonido o con un reloj. Fabricación o ensamblaje de receptores de televisión, incluso monitores y proyectores de video, combinados o no con receptores de radio o aparatos de grabación o reproducción de señales sonoras o de video (cinescopios). Fabricación de aparatos basados en el uso de rayos x o en la emisión de rayos alfa, beta o gama para medicina o veterinaria, incluso tubos de Rayos x, generadores de alta tensión, paneles, mesas y pantallas de control y artefactos similares. Fabricación de aparatos de uso práctico o científico en medicina, cirugía o veterinaria, incluso aparatos electrónicos de diagnóstico: electrocardiógrafos, tornos de dentista, equipo para examen de la vista, instrumentos de oftalmología, etc. Fabricación de jeringas con o sin agujas utilizadas en medicina. Fabricación de espejos reflectores y endoscopios. Fabricación de esterilizadores.

		Fabricación de muebles mesas de operación, camas de hospital con dispositivos mecánicos, sillones de dentista y sillones de peluquería que pueden realizar movimientos similares a los de dentistas. Fabricación de otro equipo médico y quirúrgico fabricación de aparatos de mecanoterapia Fabricación de máquinas de masaje. Fabricación de aparatos para pruebas psicológicas. Fabricación de otros aparatos de respiración y máscaras de gas, excepto los de simple protección. Fabricación de aparatos ortopédicos: muletas, fajas y bragueros quirúrgicos, corsés, zapatos ortopédicos y férulas. Fabricación de materiales para fracturas, aparatos que se llevan puestos, se portan o se implantan (audífonos, marcapasos). Fabricación de dientes postizos, articulaciones artificiales y otras partes artificiales del cuerpo humano. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes eléctricas, con o sin dispositivo registrador: osciloscopios y espectroscopios. Fabricación de osciloscopios, espectroscopios e instrumentos para verificar la corriente, el voltaje o la resistencia. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: detectores y contadores de radiaciones. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: instrumentos diseñados para las telecomunicaciones. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: aparatos para ensayar y regular motores de vehículos. Fabricación de contadores del consumo de electricidad. Fabricación de instrumentos de dibujo, trazado o cálculo matemático, incluso instrumentos de mano para medir longitudes (cintas métricas, micrómetros, calibradores y calibres). Fabricación de instrumentos y aparatos de regulación o control automático (termostatos, reguladores de presión, de nivel, de humedad, de tiro de estufas y reguladores automáticos de distintas propiedades de la energía eléctrica), excepto equipo de control. Fabricación de instrumentos y aparatos para medir y verificar el flujo, nivel, presión u otras variables de líquidos o gases (medidores de flujo, indicadores de nivel, manómetros, calorímetros, etc.). Fabricación de equipo de control de procesos industriales. Fabricación de instrumentos y aparatos para efectuar análisis físicos o químicos: polarímetros, Refractómetros, colorímetros, aparatos de orsat para el análisis de gases, medidores del ph y viscosímetros. Fabricación de microscopios, excepto microscopios ópticos y aparatos de difracción. Fabricación de máquinas y aparatos de ensayo para determinar las propiedades físicas de los materiales. Fabricación de máquinas para determinar la dureza y otras propiedades de los metales, la resistencia de productos textiles, propiedades físicas del papel, plástico, linóleo, caucho, madera y hormigón.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de sondas ultrasónicas. Fabricación de instrumentos especiales para la navegación aérea. Fabricación de aparatos de radar y de control remoto. Fabricación de hidrómetros. Fabricación de termómetros. Fabricación de barómetros. Fabricación de cuentarrevoluciones. Fabricación de taxímetros. Fabricación de podómetros. Fabricación de tacómetros. Fabricación de comparadores (ópticos y otros aparatos e instrumentos de óptica para medir y verificar). Fabricación de instrumentos y aparatos de medición y regulación constante y automática de variables como: temperatura, presión, y viscosidad; de materiales o productos durante su fabricación u otro tipo de elaboración. Fabricación de máquinas o aparatos, láseres, excepto diodos de láser. Fabricación de aparatos con lámparas de descarga (electrónicos) y otros con lámparas de destello, excepto bombillas de magnesio. Fabricación de aparatos para la proyección del diseño de circuitos sobre materiales semiconductores sensibilizados y pantallas de Protección. Fabricación de aparatos y equipo para laboratorio fotográfico (incluso cinematografía). Fabricación de cámaras fotográficas o cinematográficas; cámaras de todo tipo y para todo uso, incluso para preparar planchas de fotograbado. Fabricación de cámaras fotográficas o cinematográficas subacuáticas o aéreas para producir microfilmes o microfichas; cámara de filmación con banda sonora. Fabricación de proyectores cinematográficos. Fabricación de proyectores, ampliadores y reductores de imagen, incluso máquinas de microfilmes y microfichas o sus lectores. Fabricación de correas, cintas y pulseras de metal para relojes de bolsillo y pulsera. Fabricación de motores de combustión interna con émbolos de movimiento rectilíneo o rotatorio y de encendido por chispa eléctrica o por compresión, del tipo usado en vehículos automotores. Fabricación de tractores para semirremolques de circulación por carretera. Construcción de dragas, diques flotantes y plataformas de perforación flotantes.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Construcción de pontones, balsas inflables, embarcaderos flotantes y boyas. Mantenimiento, reacondicionamiento y reparación de embarcaciones. Mantenimiento, reacondicionamiento y reparación de estructuras flotantes. Construcción de embarcaciones de recreo con motores dentro o fuera de borda. Construcción de embarcaciones de recreo impulsadas por el viento, canaletes o remos. Construcción y reparación de chalanas, botes salvavidas a remo y canoas. Fabricación de locomotoras de ferrocarril: de diésel, eléctricas, propulsadas por motores de encendido por compresión u otros medios (turbinas de gas, máquinas de vapor, etc.). Fabricación de locomotoras de ferrocarril propulsadas por una fuente de energía exterior o por acumuladores eléctricos y ténderes de locomotoras. Fabricación de vagones de pasajeros, furgones, vagones de plataforma autopropulsados de tranvía o de ferrocarril, cualquiera sea la fuerza Motriz. Fabricación vehículos autopropulsados de mantenimiento o de servicio para tranvías o ferrocarriles (vagones taller, grúas, vagones de ensayo). accionados en la fabricación de aeronaves de ala giratoria para todo uso (helicópteros). Fabricación y ensamblaje de motocicletas en general, motocicletas de reparto y de deporte. Fabricación y ensamblaje de motocicletas en general, motocicletas de reparto y de deporte. Fabricación y ensamblaje de velomotores y velocípedos con motor auxiliar, con o sin sidecar. Fabricación de sillones de ruedas para inválidos, estén o no motorizados y sean o no propulsados por algún medio mecánico. Fabricación de vehículos de propulsión manual: carretillas, carritos para equipaje, trineos, carritos para supermercados, carretoncillos, carros portacartas de varios tipos. Fabricación de muebles de madera para el hogar. Fabricación de muebles de madera para oficina u otros usos (excepto muebles para medicina o afines). Fabricación de muebles de metal para el hogar. Fabricación de muebles de metal para oficina y otros usos (excepto muebles para medicina o afines). Fabricación de muebles de materiales plásticos para cualquier uso, excepto muebles para medicina o afines. Fabricación de muebles de otros materiales (excepto de cerámica, hormigón o piedra) y para cualquier uso.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de muebles para todo tipo de transporte de cualquier material. Fabricación de colchones con muelles, rellenos o provistos de algún material de sustentación. Fabricación de colchones de caucho celular, de plástico o sin forro. Fabricación de partes y piezas de todo tipo de muebles, de cualquier material. Fabricación de monedas (incluso de curso legal) sean o no de metales preciosos. Producción de piedras de calidad industrial. Fabricación de artículos y equipos para gimnasia. Fabricación de artículos y equipos para juegos al aire libre y bajo techo. Fabricación de artículos y equipos para piscinas de natación y pista de remo. Fabricación de guantes y cubrecabezas para deporte. Fabricación de artículos para juegos de feria. Fabricación de instrumentos de juguete. Fabricación de juegos eléctricos. Fabricación de juegos electrónicos. Fabricación de video juegos. Fabricación de muñecas que representan a Personas u otras criaturas. Fabricación de otros juegos y juguetes. Fabricación de plumas y lápices de toda clase sean o no mecánicos. Fabricación de minas para lápices. Fabricación de otros útiles de oficina y escritorio. Fabricación de botones. Fabricación de broches de presión y corchetes de presión. Fabricación de cierres de cremallera. Fabricación de encendedores de cigarrillos. Fabricación de bastones comunes y/o bastones con asiento. Fabricación de látigos y fustas. Fabricación de pipas. Fabricación de peines, pasadores para el pelo y artículos similares. Fabricación de termos para uso personal o doméstico. Fabricación de recipientes herméticos para uso personal o doméstico. Fabricación de vaporizadores de perfumes. Fabricación de borlas de polvos y bloques desbastados de madera para la fabricación de pipas. Fabricación de escobas y cepillos (incluso escobillas para máquinas), aljofitas, plumeros, escurridores, etc. Fabricación de almohadillas, brochas y rodillos para pintura. Fabricación de barredores mecánicos de manejo manual. Fabricación de cepillos para aseo personal. Fabricación de otros artículos de repeliera n.c.p. Fabricación de cedazos y cribas manuales.

		Fabricación de flores artificiales. Fabricación de frutas artificiales. Fabricación de plantas artificiales. Fabricación de juegos de chasco. Fabricación de baratijas, tiovivos, columpios, Barracas de tiro al blanco y otros juegos de feria. Fabricación de baratijas, tiovivos, columpios, barracas de tiro al blanco y otros juegos de feria. Fabricación de linóleo y otros materiales duros Para revestir pisos. Fabricación de pieles y otras partes de aves con plumas o plumón. Fabricación de placas de identificación. Fabricación de tarjetas y otros similares de plástico. Fabricación de maniquíes de sastre. Fabricación de artículos para fiestas de navidad, etc. Procesamiento de desperdicios metálicos para obtener un producto que se puede transformar fácilmente en nuevas materias primas. Procesamiento de artículos de metal, usados o no, para obtener un producto que se puede transformar fácilmente en nuevas materias primas. Procesamiento de desperdicios no metálicos para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas. Procesamiento de artículos no metálicos para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas. Producción, captación y distribución de vapor y de agua caliente para calefacción, energía y otros usos. Actividades de voladura, perforación de prueba, terraplenamiento, nivelación, movimiento de tierras, excavación y drenaje. Actividades de almacenamiento y depósito de gases, petróleo y sustancias químicas, en instalaciones apropiadas para su almacenamiento. Medición y observación de superficie para determinar la estructura del subsuelo. Ensayos para determinar la composición y pureza de todo tipo de materiales y productos (minerales, alimentos, etc.). Ensayos de calificación y fiabilidad: certificación de productos, análisis de defectos, evaluación de materiales, etc. Ensayos para determinar las propiedades físicas y el rendimiento de productos o materiales en cuanto a resistencia, espesor, durabilidad, Conductividad eléctrica y radiactividad. Ensayos de máquinas, motores o automóviles, se basen o no en el uso de maquetas o modelos de barcos, aeronaves, represas, etc. Ensayos de productos textiles. Ensayos radiográficos de soldaduras y articulaciones.

		Actividades de envase y empaque automatizados o no, a cambio de una retribución o por contrato: mezcla de sustancias y su inserción en aerosoles, latas, botellas, etc.; envase de productos farmacéuticos y cosméticos.
ALTO IMPACTO	**IAI**	Producción de pieles finas. Producción de cueros de reptiles, plumas de aves y otros productos animales: cueros y pieles, crines, cerdas y sus desperdicios. Desuello de animales y actividades conexas. Producción de minerales de hierro sinterizados. Trituración y fragmentación de piedra caliza para utilizarla en la fabricación de cal o cemento, en la Construcción o para el afirmado de carreteras o balasto. Producción de carne de ganado bovino. Producción de carne de ganado ovino. Producción de carne de ganado porcino. Producción de carne de aves de corral. Extracción y refinación de manteca y otras grasas de origen animal. Producción de cueros y pieles sin curtir. Producción de otros subproductos de la matanza de animales (plumas, dientes, huesos, etc.). Producción de pescado y filetes de pescado, incluso pescado picado, trozado o molido, frescos, refrigerados o congelados. Conservación y envasado de pescado mediante cocción en salsas, desecación, ahumado, saladura o enlatado. Conservación y envasado de productos de pescado mediante cocción en salsas, desecación, ahumado, saladura o enlatado. Crustáceos o moluscos sin envasar congelados (langostinos, camarones). Conservación y envasado de crustáceos o moluscos mediante congelado, cocción en salsas, inmersión en vinagre, en salmuera, desecación y otros (enlatados). Producción de harina de pescado. Otras formas de elaboración y conservación de pescado Otras formas de elaboración y conservación de productos de pescado. Producción de aceites vegetales, incluso extraídos de nueces o aceitunas (aceite de palma africana o rojo, aceite de soya, etc.) Como materia prima. Producción de aceite de oliva. Producción de aceites parcialmente hidrogenados otros aceites de mesa Producción de mantecas para cocinar. Producción de margarinas. Producción de aceites de semilla de algodón (incluso de borra de algodón o subproducto). Producción de tortas u otros productos residuales de la producción de aceite. Elaboración de otros aceites y grasas de origen vegetal.

		Producción de aceites y mantecas a partir de sustancias animales, excepto de cerdo y otras grasas comestibles de origen animal. Producción de aceites y mantecas de cerdo. Extracción de aceite de pescado o de hígado de pescado. Producción de residuos de extracción de aceites y mantecas animales. Producción de otros elaborados de aceites y mantecas animales. Elaboración de alimentos principalmente para animales de granja (aves, ganado vacuno, etc.), incluso mezclas preliminares o piensos concentrados (balanceados). Elaboración de alimentos principalmente para animales de granja (aves, ganado vacuno, etc.), incluso mezclas preliminares o piensos concentrados (balanceados). Elaboración de forraje endulzado o piensos suplementarios. Elaboración de piensos y alimentos balanceados para otros animales n.c.p. Elaboración de cacao ya sea en pasta sin desgrasar (licor). Elaboración de grasa o aceite de cacao. Elaboración de gelatinas, polvos solubles para hacer flanes, budines, helados, refrescos, etc. Elaboración de whisky, coñac, ginebra, ron, anisados y/o aguardientes. Producción de aguardiente de caña rectificado. Elaboración de preparados alcohólicos compuestos del tipo utilizado como materia prima para confeccionar bebidas. Para confeccionar bebidas. Producción de aguardiente de caña sin rectificar. Producción de alcoholes etílicos rectificados, desnaturalizados para uso industrial Producción de alcoholes extraneutros desnaturalizados para uso industrial. Producción de alcoholes etílicos rectificados sin desnaturalizar para uso industrial. Producción de alcoholes extraneutros sin desnaturalizar para uso industrial. Producción de otras bebidas alcohólicas (cremas). Producción de vinos espumantes y aderezados. Producción de vinos reforzados como: jerez, oporto, vinos blancos, tintos, etc. Producción de bebidas alcohólicas fermentadas pero no destiladas: sidra, aguamiel, perada, vino de arroz, de bayas, etc. Producción de otros tipos de vinos. Elaboración de cerveza corriente, pálida, negra y fuerte. Elaboración de malta. Elaboración de bebidas refrescantes (gaseosas). Embotellado de aguas minerales o de manantial, purificadas o artificiales.

		Elaboración de otras bebidas no alcohólicas. Elaboración de cigarrillos rubios. Elaboración de cigarros (puros). Elaboración de cigarrillos negros. Elaboración de tabaco para pipa. Elaboración de tabaco para mascar. Elaboración de tabaco homogenizado o reconstituido. Elaboración de extractos y esencias de tabaco. Devanado de seda (preparación de fibras textiles). Lavado de seda (preparación de fibras textiles). Desengrase de lana (preparación de fibras textiles). Carbonización (teñido) de lana (preparación de fibras textiles). Preparación de fibras textiles artificiales. Preparación de fibras textiles sintéticas. Fabricación de hilados o hilos de algodón, lana con fibras artificiales sintéticas o recuperadas sin importar la fibra que predomine. Fabricación de hilados o hilos de pelos finos de animales o lino con fibras artificiales sintéticas o recuperadas sin importar la fibra que predomine. Fabricación de hilados o hilos de seda, con fibras sintéticas, artificiales sin importar la fibra que predomine. Fabricación de hilados o hilos de yute, cáñamo, coco (bonote) u otras fibras de líber, solos o en base a mezclas. Fabricación de hilados de papel. Fabricación de hilados o hilos de filamentos continuos o fibras discontinuas manufacturados. Fabricación de hilados o hilos de filamentos continuos o fibras discontinuas manufacturados. Fabricación de otros tipos de hilados o hilos de otros materiales de origen animal o vegetal Fabricación de tejidos aterciopelados y de felpilla. Fabricación de tejidos de rizo para toallas. Fabricación de tejidos de gasa. Fabricación de tejidos de algodón, lana, lino, seda. Fabricación de tejidos de pelos finos de animales, etc. Fabricación de tejidos de la mezcla de algodón, lana, lino, seda, etc., con otras fibras. Fabricación de tejidos de yute. Fabricación de tejidos de cáñamo. Fabricación de tejidos de otras fibras vegetales o animales. Fabricación de rayón. Fabricación de otros tejidos de fibras sintéticas y artificiales Fabricación de poliéster. Fabricación de tejidos de fibra de vidrio. Fabricación de tejidos de hilados de papel. Fabricación de otros tejidos. Operaciones de teñido. Operaciones de blanqueo. Operaciones de calandrado.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Operaciones de encogimiento Operaciones de perchado. Actividades de acabado de textiles por cuenta de terceros, mediante procesos como blanqueo teñido, calandrado, perchado, encogimiento y estampado. Estas actividades pueden realizarse a cambio de una retribución o por contrato. Fabricación de tejidos estrechos, incluso los de urdimbre sin trama, sujetos por una sustancia adhesiva. Fabricación de fieltro, incluso fieltros impregnados, bañados, recubiertos o laminados. Fabricación de otros textiles no tejidos: plumón, guata, etc. Fabricación de tejidos impregnados, bañados, recubiertos o laminados con plástico. Fabricación de hilados metalizados o hilados entorchados, hilos o cuerdas de caucho revestidos de materiales textiles, hilados o bandas textiles recubiertos, impregnados, bañados o forrados con caucho o materiales plásticos. Fabricación de tejidos de hilados de gran resistencia para cuerdas de neumáticos. Fabricación de otros tejidos tratados o bañados: papel, tela, lienzos preparados para pintores, bocací y tejidos entiesados similares. Fabricación de tejidos bañados con goma o substancias amiláceas. Fabricación de materiales textiles tejidas, trenzadas o de punto, camisas para mecheros de gas incandescente y tejidos tubulares Fabricación, mangueras y tubos similares de materiales textiles, tengan o no forros, armaduras o accesorios Fabricación de tela para tamices, tela de filtración, tejidos y fieltros utilizados en la fabricación de papel y otros tejidos especiales. Producción de tejidos aterciopelados de pelo largo y de rizo, de punto o ganchillo. Producción de pieles finas adobadas y de cuero y pieles curtidas y adobadas, sin depilar. Fabricación de pieles artificiales. Fabricación de cueros charolados y metalizados. Fabricación de cueros apergaminados y gamuzados. Fabricación de planchas, que contengan cuero o fibras de cuero. Producción de cueros curtidos o adobados vegetal. Producción de cueros curtidos o adobados mineral o químicamente. Impregnación de madera con preservativos u otras sustancias químicas (madera preparada). Fabricación de hojas de madera para producir madera enchapada o terciada o para otros fines Fabricación de madera terciada, tableros de madera enchapada, tableros de partículas y de fibra y productos similares de madera laminada. Fabricación de madera compactada. Fabricación de otras hojas de madera, tableros, paneles, etc.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de puertas, ventanas, contraventanas y sus marcos, con o sin herrajes (bisagras, cerraduras, etc.), escaleras pórticos, barandales, Bloques, listones, etc. Fabricación de pasta de madera por procesos químicos (soluble o no), blanqueada, emblanqueada o sin blanquear. Fabricación de pasta de madera mediante procesos semiquímicos. Fabricación de pasta de madera por procesos mecánicos. Fabricación de pasta de borra de algodón, pasta de desechos de papel y obtención de pastas u otras materias celulósicas fibrosas mediante procesos mecánicos, químicos o semiquímicos. Fabricación y aglomeración de coque o semicoque a partir de carbón de retorta y productos residuales como: alquitrán, hulla, etc. Fabricación y aglomeración de coque o semicoque a partir de lignito o turba. Fabricación de otros productos de hornos de coque. Fabricación de aire líquido o comprimido (oxígeno). Fabricación de pigmentos inorgánicos. Fabricación de otros elementos químicos inorgánicos, excepto metales comunes preciosos y compuestos radiactivos para combustible nuclear. Fabricación de ácidos inorgánicos, excepto ácido nítrico. Fabricación de alcoholes acíclicos, fenoles y fenoles-alcoholes, sorbitol, metanol y alcoholes superiores (excepto alcohol etílico). Fabricación de compuestos de función amina. Fabricación de compuestos de función nitrilo. Fabricación de ácidos monocarboxilicos o policarboxilicos (incluso ácido acético). Fabricación de otras substancias químicas orgánicas. Extracción de productos volátiles mediante destilación de madera. Fabricación de colorantes orgánicos sintéticos. Fabricación de materias colorantes de origen vegetal o animal. Fabricación de productos curtientes sintéticos. Fabricación de productos curtientes de origen vegetal o animal. Fabricación de productos químicos inorgánicos básicos n.c.p. Fabricación de abonos nitrogenados puros Compuestos o complejos (urea). Fabricación de abonos fosfatados puros, compuestos o complejos. Fabricación de abonos potásicos puros, compuestos o complejos. Fabricación de otros abonos. Fabricación de amoníaco, cloruro de amonio comercial. Fabricación de nitratos de potasio. Fabricación de otros productos de la industria de abonos. Fabricación de aminoresinas, resinas fenólicas y poliuretanos. Fabricación de poliacetales, otros poliésteres y resinas epoxídicas. Fabricación de policarbonatos, resinas alquídicas, ésteres de polialilo, otros poliésteres en formas primarias.

		Fabricación de polímeros de etileno, polipropileno, estiroleno, cloruro de vinilo, acetato de vinilo, otras olefinas halogenadas, u otros ésteres de vinilo, otros polímeros de estireno. Fabricación de resinas de petróleo politerpenos, polisulfuros, polisulfonas. Fabricación de siliconas. Producción de celulosa y sus derivados químicos. Fabricación de polímeros naturales (ácido algínico). Fabricación de polímeros naturales modificados (proteínas endurecidas o intercambiadores de iones). Fabricación de poliamidas. Fabricación de otras formas primarias de plásticos. Fabricación de caucho sintético y sucedáneos de caucho a partir de aceites en formas primarias. Producción de mezclas de caucho sintético en formas primarias. Producción de mezclas de caucho natural o de gomas similares al caucho (balata), en formas primarias. Fabricación de insecticidas. Fabricación de raticidas. Fabricación de fungicidas. Fabricación de herbicidas Fabricación de productos antigerminantes. Fabricación de reguladores del crecimiento de las plantas. Fabricación de desinfectantes de uso agropecuario, e incluso de uso doméstico. Fabricación de otros productos químicos de uso agropecuario. Fabricación de pinturas, barnices, esmaltes y lacas. Fabricación de pigmentos preparados, opacificantes y colores preparados. Fabricación de pigmentos y otras materias colorantes usados en la fabricación de pinturas por artistas u otros usos. Fabricación de tinta de imprenta. Fabricación de otras pinturas y productos similares. Fabricación de glicerina en bruto. Fabricación de jabón u otros materiales impregnados, revestidos o recubiertos con jabón. Fabricación de detergentes u otros materiales impregnados, revestidos o recubiertos de detergentes. Fabricación de productos orgánicos tensoactivos (compuestos de carbono: aceites, alcoholes, etc.) Fabricación de betunes y cremas para el calzado. Fabricación de ceras artificiales y ceras preparadas que se componen de mezclas de ceras. Fabricación de lustradores y cremas para pisos Fabricación de lustradores y cremas para carrocerías. Fabricación de lustradores y cremas para vidrio o metal. Fabricación de pastas, polvos abrasivos y productos similares. Fabricación de aceites y grasas modificados químicamente (oxidación, polimerización, etc., aceites esenciales).

		Fabricación de carbón activado, aditivos para aceites lubricantes, preparados para acelerar la vulcanización del caucho, catalizadores, etc. Fabricación de materiales para el acabado de productos textiles Fabricación de productos anticongelantes Fabricación de gelatina y sus derivados. Fabricación de colas de origen animal y otros. Fabricación de substancias para el decapado de metales. Fabricación de polvos y pasta para soldadura blanda, dura o autógena. Fabricación de tintas para escribir. Fabricación de tintas para dibujar. Fabricación de preparados químicos de uso fotográfico. Fabricación de fibras discontinuas y estopas de filamento artificial o sintético sin cardar ni peinar. Fabricación de fibras o hebras sintéticas o artificiales sin filamento (paja artificial). Fabricación de hilados de filamento sintético o artificial, tejidos o no (múltiples o cableados). Fabricación de cubiertas de caucho para vehículo (neumáticos). Fabricación de cubiertas de caucho para equipo o maquinaria móvil. Fabricación de cubiertas de caucho para vehículos o equipo distintos de los de circulación por carretera como: aeronaves o topadoras o para Juguetes, muebles u otros usos. Fabricación de cámaras de caucho para las cubiertas de vehículos. Fabricación de cámaras de caucho para las cubiertas de juguetes. Fabricación de cámaras de caucho para las cubiertas de muebles. Fabricación de cámaras de caucho para las cubiertas de tubos. Fabricación de otros tipos de cubiertas y cámaras de caucho: cubiertas neumáticas. Fabricación de otros tipos de cubiertas y cámaras de caucho: cubiertas sólidas y mullidas. Fabricación de partes de cubiertas (bandas de rodadura intercambiables o fajas de protección de la cámara). Fabricación de tiras de remiendo para recauchutar cubiertas. Renovación de cubiertas de caucho. Sustitución de bandas de rodadura en cubiertas de neumáticos usados. Fabricación de artículos higiénicos o farmacéuticos de caucho. Fabricación de artículos de vestuario de caucho. Fabricación de correas o cintas transportadoras o de transmisión de caucho. Fabricación de planchas de caucho Fabricación de láminas de caucho. Fabricación de varillas de caucho Fabricación de empaques de caucho. Fabricación de rodeles de caucho. Fabricación de perfiles de caucho.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de productos de caucho endurecido. Fabricación de productos de caucho vulcanizado (mezcla de azufre en el caucho) o sin vulcanizar Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - hilos. Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - cuerdas. Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - hojas. Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - tiras. Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - losetas. Fabricación de productos de caucho vulcanizado sin endurecer - revestimiento de pisos. Fabricación de tubos, caños y mangueras de caucho. Fabricación de otros productos de caucho constituidos en todo o en parte por caucho natural o sintético, o por gomas similares, acabados o semiacabados. Fabricación de planchas, láminas, películas, perfiles, hojas, empaques y tiras de plástico. Fabricación de planchas, láminas, películas, hojas, cintas, tiras y otras formas planas autoadhesivas de plástico. Fabricación de tubos, caños, mangueras y sus accesorios de plástico. Revestimientos de plástico para pisos, en rollos o en forma de losetas. Revestimientos de plástico para paredes o techos, en rollos o en forma de losetas. Fabricación de otros productos primarios de plástico. Fabricación de accesorios de plástico para carrocerías de vehículos y artículos similares. Fabricación de artículos de plástico para obras de Construcción. Fabricación de artículos sanitarios de plástico (bañeras, duchas, lavabos, tazas y cisternas de inodoros, etc.). Fabricación de fibras de vidrio. Fabricación de artículos de fibra de vidrio (incluso lana de vidrio). Fabricación de hilados de fibra de vidrio. Fabricación de productos no tejidos de fibras de vidrio (esteras, colchones y artículos similares). Fabricación de artículos para la Construcción: ladrillos, bloques, losetas y otros de cerámica refractaria. Fabricación de artículos para la Construcción: ladrillos, bloques, losetas y otros de cerámica refractaria. Fabricación de cementos refractarios. Fabricación de cementos hidráulicos, incluso portland, cemento aluminoso, cemento de escorias y cemento hipersulfatado, en forma de clinca o en otras formas.

		Fabricación de artículos de hormigón para su uso en la Construcción como: losetas, baldosas, ladrillos, bloques, planchas, laminas, tableros, tubos, postes, etc. Fabricación de mezclas preparadas para hormigón y mortero. Fabricación de materiales de construcción compuestos de sustancias vegetales (lana de madera, paja, cañas, juncos) aglomerados con Cemento, yeso u otro aglutinante mineral. Corte, tallado y acabado de la piedra para Construcción de carreteras, cementerios, techos y otros usos. Corte, tallado y acabado de mármol. Fabricación de artículos de asfalto o de materiales similares como: brea de alquitrán de hulla (impermeabilizantes para la Construcción, etc.). Fabricación de lana de escorias, de roca y otras lanas minerales similares, para aislamiento térmico o sonoro o para absorber el sonido. Fabricación de vermiculita descanada, para aislamiento térmico o sonoro o para absorber el sonido. Fabricación de arcillas dilatadas y materiales Similares, para aislamiento térmico o sonoro o para absorber el sonido. Fabricación de piedras de amolar o de pulimentar. Fabricación de productos primarios de metal ferroso a partir de minerales o escorias de hierro granulado, en polvo, en forma de arrabio, bloques, grumos o líquidos. Fabricación de otros productos primarios de acero. Funcionamiento de altos hornos, convertidores de acero, talleres de laminado y acabado. Producción de acero mediante procesos neumáticos o de cocción. Producción de barras, palastros u otras formas de acero inoxidable o acero de aleación en estado semiacabado. Producción de hierro de pureza excepcional mediante electrólisis u otros procesos químicos en lingotes, tochos, barras. Producción de hierro en lingotes, incluso hierro especular y ferroaleaciones y de hierro esponjoso. Producción de lingotes de acero o de acero en aleación. Fabricación de otros productos primarios de hierro. Fabricación de material de Construcción para vías de ferrocarril y de tranvía (carriles no ensamblados) de hierro y acero. Fabricación de tubos, caños y perfiles huecos (fundidos, soldados o remachados) y acero hueco para minas. Fabricación de otros productos acabados de hierro. Fabricación de otros productos acabados de acero. Producción y refinación de metales preciosos: oro, Plata y metales del grupo del platino. Elaboración de productos primarios de metales preciosos: oro, plata y metales del grupo del platino en grumos, gramos, lingotes, barras fundidas, pellas, etc. O en barras laminadas, varillas, secciones, alambres, planchas, hojas y tiras, o en tubos, caños.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Producción de metales preciosos enchapados: metales comunes enchapados de plata, metales comunes o plata enchapados de oro, oro, plata o metales comunes enchapados de platino o metales del grupo del platino en forma de barras, varillas, secciones, hojas. Producción de oro amonedado. Producción de metales comunes no ferrosos utilizando un mineral en bruto, mineral en mata, otras materias primas intermedias entre mineral En bruto y el metal: (alúmina) o chatarra. Producción de metales comunes no ferrosos, sin labrar, a través de operaciones en talleres de fundición, refinación electrolítica o de otra índole. Fundición, refinación y aleaciones de metales comunes no ferrosos tales como: cobre, plomo, cromo, manganeso, zinc, aluminio, níquel, estaño, Producción de alúmina y matas de níquel. Producción de alúmina y matas de cobre. Fabricación de productos de metales comunes no ferrosos mediante laminado, trefilado o extrusión. Fabricación de polvos o escamas de metal, hojas, planchas o tiras, barras, varillas o perfiles, alambre, tubos, caños y accesorios para tubos o caños, etc. Fabricación de otros productos primarios de otros metales no ferrosos: vanadio y sus manufacturas, etc. Fundición de productos acabados o semiacabados de hierro. Fundición de productos acabados o semiacabados de acero. Otras fundiciones de hierro. Fundición de productos acabados no ferrosos. Fundición de productos semiacabados no ferrosos. Fundición de otros metales no ferrosos. Fabricación de armaduras, arcos, cabios, castilletes para bocas de pozos, compuertas de esclusas, muelles, espigones, puentes y secciones de puentes, soportes telescópicos, torres, mástiles, columnas y vigas, etc. Fabricación de edificios prefabricados principalmente de metal. Fabricación de balcones, escaleras, incluso de incendio, persianas, postigos, rejas, puertas (incluso enrollables), ventanas y sus marcos de hierro, acero o aluminio. Fabricación de planchas, varillas, perfiles, tubos, ángulos, etc. Fabricación de calderas y radiadores para calefacción central, partes y piezas. Fabricación de recipientes de metal para gas comprimido o licuado, partes y piezas. Fabricación de tanques, depósitos o recipientes similares, utilizados en la industria para el almacenamiento o elaboración, con o sin tapa (encamisados con metales que no sean hierro, acero o aluminio), partes y piezas. Servicios de instalación, mantenimiento y reparación de tanques, apósitos y recipientes de metal.

		Fabricación de calderas generadoras de vapor de agua u otros vapores. Servicios de instalación, mantenimiento y reparación de generadores de vapor. Fabricación de productos metálicos acabados o semiacabados, mediante forja, prensado, etc. Producción de objetos metálicos, mediante pulvimetalurgia (polvos de metal sometidos a tratamiento calorífico). Otros trabajos de metal forjado, prensado, estampado y laminado. Actividades de tipo servicio de tratamiento, revestimiento y otros tratamientos especiales de metales y artículos de metal: enchapado, niquelado, anodización, desbarbado, limpieza con chorro de arena, endurecimiento, impresión, grabado, pintura, bruñido. Fabricación de cucharas, tenedores y cubiertos en general, cucharones, espumaderas, pinzas para servir y otros utensilios de cocina, incluso artículos revestidos de metales preciosos. Fabricación de cuchillos para todo uso y navajas, incluso destrales y cuchillas. Fabricación de navajas, maquinillas y hojas de afeitar. Fabricación de tijeras comunes, de podar, de peluquero y para las uñas. Fabricación de accesorios intercambiables para herramientas de mano, motorizadas o no: brocas, punzones, matrices, fresas, puntas, placas o barras, sin montar, hechas de carburos metálicos sinterizados o de aleaciones metaloceramicas, etc. Fabricación de accesorios intercambiables para máquinas herramienta: brocas, punzones, matrices, fresas, puntas, placas o barras, sin montar, hechas de carburos metálicos sinterizados o de aleaciones metaloceramicas, etc. Fabricación de herramientas de mano para la agricultura, la horticultura o la silvicultura (machetes, picos, palas). Fabricación de herramientas de mano para la carpintería, ebanistería u otros trabajos con madera. Fabricación de herramientas de mano para la ensambladura mecánica, chapistería, etc. Fabricación de herramientas de herrería: machos de forja y yunques, tornos de banco, abrazaderas, lámparas de soldar, etc. Fabricación de cerraduras y herrajes: candados, pasadores, llaves, bisagras y otros accesorios de puertas para edificios, muebles, vehículos o para otros usos. Fabricación de cerraduras y herrajes: candados, pasadores, llaves, bisagras y otros accesorios de puertas para edificios, muebles, vehículos o para otros usos. Fabricación de sierras y hojas para sierras manuales (incluso circulares y de cadena). Fabricación de cuchillas y cizallas para máquinas o para aparatos mecánicos.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de otras herramientas de mano y sus accesorios. Fabricación de artículos hechos de alambre: alambre de púas, cercas de alambre, rejillas, redes y telas de alambre, etc. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de hierro. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de acero. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de aluminio. Fabricación de trenzas, alambre y artículos similares de cobre. Fabricación de muelles (resortes), incluso muelles semiacabados de uso general, excepto muelles para relojes, muelles de ballesta, muelles helicoidales, barras de torsión, etc. Fabricación de productos de tornillería: tuercas, pernos, tornillos y partes de productos de tornillería sin rosca. Fabricación de sujetadores hechos de metal: clavos, remaches, tachuelas, alfileres, grapas, arandelas, abrazaderas y productos similares sin rosca. Fabricación de cadenas. Fabricación de recipientes metálicos utilizados para el envase o transporte de mercancía: barriles, cajas, tambores, bidones y tarros, incluso tapas corona. Fabricación de otros productos de tornillería, sujetadores y otros artículos hechos de alambre o metal: ruedas orientables, perchas, ganchos (para sombreros, soportes de repisas), etc. Fabricación de espadas y armas similares de metal. Fabricación de vajilla de mesa y de cocina, sean o no de metales comunes y enchapados o no con metales preciosos: sartenes, cacerolas y otros utensilios de mesa y cocina. Fabricación de pequeños aparatos de cocina accionados a mano para preparar, acondicionar o servir alimentos. Fabricación de artículos sanitarios de metal, incluso bañeras, pilas, lavabos u otros artículos sanitarios y de aseo, esmaltados o no. Fabricación de piezas o accesorios para las vías de ferrocarril o tranvía por ejemplo: carriles ensamblados, plataformas giratorias, potros de contención, etc. Fabricación de cajas de caudales, cajas fuertes o de seguridad, pórticos, puertas blindadas, etc. Acorazadas o reforzadas. Fabricación de campanas, anclas, hélices de barcos y sus palas. Fabricación de artículos metálicos de oficina (excepto muebles de metal). Fabricación de cascos protectores de metal para la cabeza. Fabricación de marcos de metal para cuadros, letreros y artículos similares de metal (excepto metales preciosos). Fabricación de almohadillas metálicas para fregar, hebillas y corchetes de metal, tubos flexibles de metal con accesorios o sin ellos, etc. Fabricación de motores de combustión interna con émbolos de movimiento rectilíneo o rotativo, de encendido por chispa eléctrica o por compresión, para usos móviles o estacionarios (excepto automotores o aeronaves).

		Fabricación de turbinas de gas utilizadas en la propulsión marina y como fuerza motriz de generadores eléctricos o bombas. Fabricación de turbinas de vapor de agua y otros tipos de vapor, turbo calderas o motores estacionarios de vapor con caldera integral. Fabricación de turbinas hidráulicas, ruedas hidráulicas y maquinaria para su regulación. Fabricación de otros motores y turbinas. Fabricación de bombas para líquidos con o sin dispositivos de medición, incluso bombas de mano y bombas para motores de combustión interna, de émbolo. Fabricación de bombas para impeler hormigón. Fabricación de otras bombas. Fabricación de bombas de aire o de vacío. Fabricación de compresores de aire. Fabricación de otros compresores de gas. Fabricación de motores hidráulicos compuestos de bombas de gran potencia. Fabricación de máquinas hidráulicas compuestos de bombas de gran potencia. Fabricación de grifos, llaves de paso, válvulas y accesorios similares para tubos, calderas, tanques, cubas y artefactos similares, incluso válvulas reductoras de presión, y válvulas reguladas termostáticamente. Fabricación de cojinetes de bola o rodillo, incluso bolas, agujas, rodillos, anillos de rodadura, anillos de sujeción y otras partes de cojinetes. Fabricación de cadenas de eslabones articulados. Fabricación de equipo mecánico de cualquier material para la transmisión de fuerza motriz. Fabricación de árboles de levas, cigüeñales, manivelas; y árboles de transmisión. Fabricación de cajas de cojinetes y cojinetes simples para ejes, chumaceras. Fabricación de engranajes, trenes de engranajes, ruedas de fricción, cajas de engranajes. Fabricación de embragues (centrífugos, automáticos y de aire comprimido), volantes y poleas acoplamiento de árboles. Fabricación de alimentadores mecánicos, parrillas Mecánicas, descargadores mecánicos de cenizas, etc. Fabricación de alimentadores mecánicos, parrillas mecánicas, descargadores mecánicos de cenizas, etc. Fabricación de equipo industrial, incluso incineradores para calentamiento por inducción o dieléctrico. Fabricación de hornos y hogares no eléctricos y eléctricos (incluso por inducción o dieléctricos) para tratamiento térmico de metales, no metales y otros materiales. Fabricación de quemadores de combustible líquido, sólido o gas y sus partes.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de máquinas para mover mecánicamente materiales, mercancías o personas (no vehículos de carretera): maquinaria sencilla y compleja. Fabricación de máquinas para mover mecánicamente materiales, mercancías o personas (no vehículos de carretera): de acción continua o intermitente. Fabricación de máquinas para mover mecánicamente materiales, mercancías o personas (no vehículos de carretera): estacionarias y móviles. Fabricación de máquinas para mover mecánicamente materiales, mercancías o personas (no vehículos de carretera): montadas permanentemente en bastidores con ruedas. Fabricación de polipastos, elevadores, cabrias, cabrestantes y gatos. Fabricación de grúas de brazo móvil, corrientes, incluso de cable. Fabricación de bastidores elevadores móviles. Fabricación de camiones de pórtico alto. Fabricación de carretillas de faena provistas o no de grúas u otro equipo de elevación o manipulación y sean o no autopropulsadas como las que utilizan las fábricas, almacenes, muelles, etc., incluso tractores para uso en dichos lugares. Fabricación de partes especiales de equipo de elevación y manipulación, incluso cangilones, cucharas y pinzas, (excepto palas para topadoras angulares o no). Fabricación de ascensores. Fabricación de elevadores de líquidos. Fabricación de cintas transportadoras. Fabricación de montacargas. Fabricación de teleféricos y similares. Fabricación de básculas y balanzas. Fabricación de balanzas para vehículos. Fabricación de balanzas equipadas con calculadoras que convierten unidades de peso a unidades de cuenta, o realizan operaciones basadas en unidades de peso. Fabricación de maquinaria para empaquetar y envolver incluso máquinas que realizan una o más funciones como: llenar, cerrar, sellar, encapsular o etiquetar recipientes tales como: botellas, latas, cajas, sacos, etc. Fabricación de maquinaria para limpiar y secar botellas u otros recipientes. Fabricación de maquinaria para gasificar bebidas. Fabricación de ventiladores de uso industrial. Fabricación de campanas de ventilación para uso comercial, industrial o de laboratorios. Fabricación de gasógenos de gas pobre o gas de agua o gasógenos de acetileno. Fabricación de plantas destiladoras o rectificadoras. Fabricación de intercambiadores de calor. Fabricación de equipos para impeler, esparcir o asperjar líquidos y polvos, accionados a mano o no; además, pistolas aspersores y aparatos similares.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de extinguidores de incendio. Fabricación de máquinas de limpieza mediante aspersión de arena a presión. Fabricación de máquinas de limpieza a vapor y otras similares de proyección de un chorro Fabricación de calandrias y otras máquinas de laminado. (excepto de metal o vidrio). Fabricación de centrifugadoras (excepto descremadoras o secadoras de ropa). Fabricación de remolques y semirremolques de carga o descarga automática, tractores de manejo a pie (dirigidos por una persona desde Fuera), equipados con artefactos que permitan el remolque o con dispositivos de toma de fuerza. Fabricación de aclaradoras, arados, gradas, desbrozadoras, binadoras, esparcidoras de estiércol, sembradoras, maquinaria para plantar o abonar cultivos, etc., se incluye la maquinaria de tracción animal Fabricación de segadoras, trilladoras, cosechadoras de algodón, maíz, frutas, raíces o tubérculos, segadoras (cortadoras de césped o heno u otras segadoras equipadas con cuchillas), enfardadoras. Fabricación de maquinaria para limpiar y seleccionar huevos, frutas u otros productos agropecuarios. Fabricación de maquinaria utilizada en la agricultura: aspersores de uso agrícola. Fabricación de maquinaria utilizada en la horticultura y silvicultura. Fabricación de maquinaria utilizada en la cría de animales: máquinas de ordeñar, máquinas utilizadas en avicultura, apicultura, etc. Fabricación de equipo para la preparación de piensos, desgranadoras, etc. Fabricación de máquinas herramienta para tornear, perforar, fresar, conformar, cepillar, taladrar, rectificar o realizar otras operaciones. Fabricación de máquinas herramienta para estampar o prensar. Fabricación de punzadoras, prensas hidráulicas, cizallas mecánicas, cortadoras en tiras, machacadoras, martinetes, máquinas de forjar, de Aterrajar por laminado a presión, para trabajar alambre, bancos de trefilar. Fabricación de máquinas para clavar, engrapar, encolar o montar de otra manera madera, corcho, hueso, ebonita, plásticos duros o materias duras similares. Fabricación de máquinas eléctricas o de gas para soldadura autógena, dura o blanda, con o sin capacidad para cortar. Fabricación de máquinas que utilizan rayos láser u otros haces de luz o de fotones; ondas ultrasónicas, impulsos magnéticos o arcos de plasma. Fabricación de prensas para la elaboración de tableros de partículas o fibras de madera u otros materiales leñosos.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de otra maquinaria para tratar la madera o el corcho. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar metales. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar madera. Fabricación de máquinas herramienta para trabajar otros materiales. Fabricación de máquinas herramienta de diseño sencillo (prensas de pedal). Fabricación de máquinas herramienta de diseño tradicional (accionadas a mano o por motor). Fabricación de herramienta de diseño moderno (de mando numérico y para hacer pasar el producto por varias estaciones de trabajo). Fabricación de máquinas herramienta para trabajar cualquier tipo de material, mediante rayos láser o procesos similares. Fabricación de herramientas de mano con motor eléctrico o no eléctrico o de funcionamiento con aire comprimido: taladradores rotatorios o de percusión, sierras de cadena, limadoras, máquinas equipadas con escobillas de alambre, martillos mecánicos y corte. Fabricación de máquinas y equipo para el manejo de metales en caliente: convertidores, lingoteras, calderos de colada. Fabricación de máquinas de fundir usadas en metalurgia o talleres de fundición de metales. Fabricación de máquinas laminadoras de metal y rodillos para esas máquinas. Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación para uso en obras subterráneas, por ejemplo: equipo de cintas transportadoras. Fabricación de maquinaria para perforar e hincar, destinada o no a uso subterráneo. Fabricación de maquinaria para el tratamiento de minerales mediante cribado, separación, trituración, pulverización, lavado, mezcla y amasado, incluso mezcladoras de hormigón o mortero, máquinas de moldeamiento y extrusoras. Fabricación de topadoras corrientes y de pala angular. Fabricación de explanadoras, niveladoras, palas mecánicas, excavadoras, cargadoras de cucharón, apisonadoras y aplanadoras. Fabricación de maquinaria utilizada en la Construcción esparcidoras de hormigón. Fabricación de maquinaria utilizada en la Construcción equipo de Construcción de caminos (esparcidoras de asfalto). Fabricación de maquinaria para pavimentar con hormigón (estriadoras, alisadoras). Fabricación de máquinas para hincar y arrancar pilotes. Fabricación de máquinas compactadoras fabricación de palas para topadoras corrientes y de pala angular. Fabricación de palas para topadoras corrientes y de pala angular. Fabricación de tractores de oruga. Fabricación de tractores utilizados en obras de construcción o en la explotación de minas. Fabricación de maquinaria utilizada en la industria lechera para hacer quesos (homogeneizadoras, moldeadoras y prensadoras).

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de maquinaria utilizada en la industria lechera para el procesamiento y transformación de leche malaxadoras y moldeadoras) y descremadoras de leche. Fabricación de descascarilladoras de arroz. Fabricación de partidoras de legumbres fabricación de máquinas para limpiar, seleccionar o clasificar semillas, granos o leguminosas secas (aventadoras, cribadoras, etc.) Fabricación de trituradoras, agramadoras, alimentadoras, cribadoras, mezcladoras y otras para producir harinas, sémolas, etc. Fabricación de trituradoras, agramadoras, alimentadoras, cribadoras, mezcladoras y otras para producir harinas, sémolas, etc. Fabricación de maquinaria utilizada en la elaboración de vinos, sidras, jugos de frutas o bebidas similares: prensas, trituradoras y Trapiches. Fabricación de maquinaria utilizada en la panadería, preparación de macarrones, espaguetis y similares: cortadoras, fraccionadoras, mezcladoras, moldeadoras de masa, amasadoras, máquinas para depositar tortas y hornos no eléctricos. Instalaciones o equipo para el tratamiento de alimentos o bebidas mediante cambios de temperatura (incluso calefacción eléctrica): Autoclaves e instalaciones para vaporizar, ebullición, freidora o deshidratación de alimentos Fabricación de maquinaria para la preparación de tabaco. Fabricación de maquinaria para la elaboración de cigarrillos, cigarros o tabaco de pipa. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de bebidas para cervecería. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaborar carne de animales y aves (depiladoras, desplumadoras, etc.) Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para extracción o preparación de grasas o aceites, para filtrar o depurar. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaboración de azúcar. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para elaboración de cacao, chocolates y productos de confitería. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para preparar frutas, hortalizas y legumbres. Fabricación de maquinaria y equipo de elaboración de alimentos para preparar pescado y crustáceos. Fabricación de máquinas de preparación de fibras textiles (naturales o cortas artificiales) para la hilatura, para la preparación de fibras usadas Como material de relleno o en la manufactura de fieltro o guata: desmotadoras de algodón, abridoras de balas.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de máquinas para transformar las mechas en hilos, incluso manuares de retorcer juntos dos o más hilos para obtener hilos Retorcidos o cableados. Fabricación de máquinas de preparación de hilados textiles para su uso en telares corrientes o telares para tejidos de punto: devanadoras, urdidoras y máquinas conexas. Fabricación de telares corrientes, incluso manuales. Fabricación de telares para tejidos de punto (rectilíneos o circulares). Fabricación de máquinas para hacer tejidos de mallas anudadas, tules, encajes y otros tejidos especiales, incluso hilados entorchados. Fabricación de máquinas o equipo auxiliar para las máquinas de preparación de fibras Elaboración de textiles: bastidores con vástagos para urdidoras, diversos mecanismos auxiliares y partes para dichas máquinas como: correderas, Peines y barras c Fabricación de maquinaria para lavar, planchar (incluso planchas de fusión) blanquear, teñir, aprestar, acabar, revestir o impregnar hilados Textiles, telas o artículos confeccionados de materiales textiles. Fabricación de máquinas para aplicar materiales de base en la fabricación de linóleo u otros similares para el revestimiento de pisos. Fabricación de maquinaria para enrollar, desenrollar, plegar, cortar o calar telas. Fabricación de máquinas de lavar y secar del tipo utilizado en lavanderías. Fabricación de máquinas de limpiar en seco. Fabricación de máquinas de coser y cabezales de máquinas de coser, sean o no para uso doméstico: para materias textiles, cuero, pieles, etc., para confeccionar prendas de vestir, calzado, bordados y sacos. Fabricación de máquinas para la manufactura o acabado de fieltro o de textiles no tejidos, en piezas o cortes con formas determinadas. Fabricación de máquinas para la manufactura de sombreros de fieltro. Fabricación de máquinas para preparar, curtir o trabajar cueros o pieles, incluso desamadoras, depiladores, batanes de mazo y tambor, tundidoras y máquinas de cepillar, glasear o granear el cuero. Fabricación de maquinaria para la elaboración o reparación de calzado. Fabricación de maquinaria para la elaboración o reparación de artículos de cuero o piel. Fabricación de maquinaria para la industria de la pasta de papel: máquinas de elaboración en caliente diseñadas para fines especiales (digestores), cortadoras, pulverizadoras o trituradoras destinadas a preparar los diversos materiales para la fabricación.

		Fabricación de máquinas transformadoras de materiales celulósicos en pasta de papel (batidoras, refinadoras, calderas). Fabricación de maquinaria para producir papel, cartón corriente o cartón ondulado. Fabricación de maquinaria para el acabado del papel o el cartón (máquinas de revestir, rayar y gofrar). Fabricación de maquinaria para la producción de papel de tamaños o formas determinados o para la producción de artículos tales como: sobres, bolsas de papel, cajas o cajones de cartón, por ejemplo máquinas de cortar en tiras y de rayar, perforar, troquelar. Fabricación de otra maquinaria para la industria de la pasta del papel, papel y cartón y artículos de papel Fabricación de maquinaria para fundición de caracteres de imprenta (fundidoras manuales o automáticas de caracteres). Fabricación de maquinaria de composición tipográfica (monotipias y otras máquinas de fundición y composición provistas de teclado). Fabricación de caracteres de imprenta hechos de madera, metal o plástico. Fabricación de máquinas de elaboración de matrices y planchas impresas de estereotipia. Fabricación de maquinaria de elaboración de planchas de grabado al agua fuerte y de fototipia y composición tipográfica, clichés, planchas, Cilindros y otros medios de impresión (piedras tipográficas, clichés de metal o plástico para impresoras offset. Fabricación de maquinaria para imprimir: prensas corrientes, de platino, de cilindros y rotativas, incluso impresoras especiales, como máquinas para serigrafía o para el estampado de hilados, corcho, prendas de vestir u otros artículos no usuales. Fabricación de máquinas auxiliares de la impresión: cargadoras, alimentadoras, plegadoras, encoladoras, engrapadoras, etc. Fabricación de máquinas para encuadernación, incluso cosedoras de libros, encuadernadoras para el montaje de lomos de espiral plástica o metálica, foliadoras, etc. Fabricación de máquinas para extruir, estirar, tejer o cortar fibras, hilado u otros materiales de origen artificial. Fabricación de máquinas para la elaboración de caucho o de plásticos y para la obtención de productos de esos materiales: extrusoras y Moldeadoras. Fabricación de máquinas para la fabricación o reencauchado de cubiertas y otras para la elaboración de determinados productos de caucho o de plástico, como discos gramofonicos. Fabricación de maquinaria para producir baldosas, ladrillos, pastas de cerámica moldeadas, tubos, electrodos de grafito, tiza de pizarrón, moldes de fundición, etc. Fabricación de cajas de moldear para talleres de fundición de metal, fondos de molde, patrones para moldear, moldes para metal excepto Lingoteras), carburos metálicos, vidrio, materias minerales, caucho o plástico.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de máquinas para la producción o el trabajo en caliente de vidrio o productos de cristalería, fibras o hilados de vidrio por ejemplo laminadoras de vidrio. Fabricación de secadoras centrífugas, máquinas para montar lámparas, tubos (válvulas) o bombillas eléctricas o electrónicas en ampollas de vidrio, máquinas para la separación de isótopos. Fabricación de calentadores de agua termoeléctricos, de inmersión e instantáneos o de acumulación. Fabricación de dispositivos accionadores de engranajes. Fabricación de partes electrónicas de motores. Fabricación de tubos de imagen para cámaras de televisión y para receptores de televisión, convertidores e intensificadores de imagen. Fabricación de tubos de microondas. Fabricación de tubos o válvulas receptores o amplificadores. Fabricación de diodos, transistores y dispositivos semiconductores similares. Dispositivos semiconductores fotosensibles, incluso células Fotovoltaicas. Cristales piezoeléctricos montados. Fabricación de monolíticos y micro ensambladuras electrónicas de módulo moldeado, de micromódulo o de tipo similar. Fabricación de circuitos impresos: circuitos elaborados estampando en una placa aislante, mediante un proceso de impresión tradicional o no, elementos conductores, elementos de contacto u otros elementos "pasivos" impresos, tales como inductores, resistor Fabricación de circuitos impresos: circuitos elaborados estampando en una placa aislante, Mediante un proceso de impresión tradicional o no, elementos conductores, elementos de contacto u otros elementos "pasivos" impresos, tales como inductores, resistor Fabricación de condensadores eléctricos de capacidad fija, variable o regulable. Fabricación de resistores, incluso reóstatos y potenciómetros (excepto resistores para calefacción). Fabricación de aparatos para radiodifusión mediante ondas electromagnéticas, sin conexión de línea. Transmisores de tv. Con o sin conexión de línea, incluso repetidores y transmisores de tv. Para uso industrial. Fabricación de cámaras de televisión de todo tipo. Fabricación de emisores fijos. Fabricación de aparatos de radiotelefonía para equipo de transporte. Fabricación de emisores-receptores. Fabricación de radioteléfonos Fabricación de aparatos radio telegráficos del tipo "facsímil" y otros respondedores. Fabricación de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos. Fabricación de aparatos para sistemas de línea de corriente portadora. Fabricación de teléfonos, conmutadores y centrales automáticas y no automáticas.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Fabricación de manipuladores morse o de tipo morse. Fabricación de grabadores de tipo morse Fabricación de otros transmisores telegráficos. Fabricación de receptores-impresores. Fabricación de transmisores y receptores de telegrafía. Fabricación o ensamblaje de aparatos de grabación o de reproducción de señales de video. Fabricación o ensamblaje de giradiscos (bandejas de gramófonos), equipos de sonido, tocadiscos, aparatos de reproducción de cassettes y otros de reproducción de sonidos. Fabricación o ensamblaje de grabadores de cinta magnética y aparatos de grabación de sonido incluso los provistos de un dispositivo de reproducción de sonido: contestadores telefónicos automáticos, trabadores de cassettes, etc. Fabricación de micrófonos, altavoces, auriculares y audífonos. Fabricación de amplificadores y equipos de amplificación de sonido para cualquier uso. Fabricación de fonocaptores, platos para giradiscos, antenas, brazos, cabezas acústicas de fonocaptores y reflectores de antena. Fabricación o ensamblaje de receptores de radio, incluso con dispositivos de grabación o reproducción de sonido o con un reloj. Fabricación o ensamblaje de receptores de radiotelefonía o radiotelegrafía, incluso con dispositivos o no de grabación o reproducción de sonido o con un reloj. Fabricación de aparatos basados en el uso de rayos x o en la emisión de rayos alfa, beta o gama para medicina o veterinaria, incluso tubos de rayos x, generadores de alta tensión, paneles, mesas y pantallas de control y artefactos similares. Fabricación de aparatos de uso práctico o científico en medicina, cirugía o veterinaria, incluso aparatos electrónicos de diagnóstico: electrocardiógrafos, tornos de dentista, equipo para examen de la vista, instrumentos de oftalmología, etc. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes eléctricas, con o sin dispositivo registrador: osciloscopios y espectroscopios. Fabricación de osciloscopios, espectroscopios e instrumentos para verificar la corriente, el voltaje o la resistencia. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: detectores y contadores de radiaciones. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: instrumentos diseñados para las telecomunicaciones. Fabricación de aparatos para medir y verificar magnitudes no eléctricas: aparatos para ensayar y regular motores de vehículos. Fabricación de balanzas de precisión. Fabricación de contadores del consumo de agua. Fabricación de contadores del consumo de gas. Fabricación de instrumentos y aparatos de meteorología. Fabricación de instrumentos y aparatos de geofísica y actividades afines.

		Fabricación de aparatos de agrimensura (teodolitos). Fabricación de instrumentos de oceanografía e hidrología. Fabricación de sismómetros. Fabricación de telémetros. Fabricación de pilotes automáticos. Fabricación de sondas ultrasónicas. Fabricación de instrumentos especiales para la navegación aérea. Fabricación de aparatos de radar y de control remoto. Fabricación de hidrómetros. Fabricación de termómetros. Fabricación de barómetros. Fabricación de cuentarrevoluciones. Fabricación de taxímetros. Fabricación de podómetros. Fabricación de tacómetros. Fabricación de comparadores (ópticos y otros aparatos e instrumentos de óptica para medir y verificar). Fabricación de máquinas o aparatos, láseres, excepto diodos de láser. Fabricación de aparatos y equipo para laboratorio fotográfico (incluso cinematografía). Fabricación de cámaras fotográficas o cinematográficas; cámaras de todo tipo y para todo uso, incluso para preparar planchas de fotograbado. Fabricación de cámaras fotográficas o cinematográficas subacuáticas o aéreas para producir microfilmes o microfichas; cámara de filmación con banda sonora. Fabricación de proyectores cinematográficos. Fabricación de proyectores, ampliadores y reductores de imagen, incluso máquinas de microfilmes y microfichas o sus lectores. Fabricación y ensamblaje de automóviles y otros vehículos automotores diseñados para el transporte de personas, automóviles de turismo. Fabricación y ensamblaje de vehículos para el transporte público de pasajeros: autobuses (con peso mayor a 3.5 toneladas) fabricación y ensamblaje de camiones y camionetas comunes (de caja descubierta con capota, cerrados, etc.) Fabricación y ensamblaje de camiones con dispositivos de descarga automáticos, camiones cisterna, volquetas y recolectores de basura. Fabricación y ensamblaje de camionetas de uso especial (carros blindados, carros de bomberos, barredores, unidades médicas móviles, bibliotecas móviles, etc. Fabricación de chasis equipados con motores para vehículos automotores. Fabricación de motores de combustión interna con émbolos de movimiento rectilíneo o rotatorio y de encendido por chispa eléctrica o por compresión, del tipo usado en vehículos automotores. Fabricación de tractores para semirremolques de circulación por carretera.

		Fabricación de carrocerías (incluso cabinas) diseñadas para ser montadas sobre chasis de vehículos automotores, carrocerías para vehículos sin chasis y carrocerías de monocasco. Fabricación de carrocerías para vehículos de turismo, camiones y vehículos de uso especial; carrocerías de acero, aleaciones, madera, plástica o combinaciones de estos u otros materiales. Fabricación de remolques y semirremolques diseñados para ser tirados por vehículos automotores. Fabricación de remolques y semirremolques para vivienda o para acampar; para el transporte de mercancías (camiones cisterna, de mudanza, portautomóviles, para exposiciones), etc. Fabricación de remolques y semirremolques para el transporte de pasajeros y otros fines, incluso para el transporte combinado por ferrocarril y carretera. Fabricación de partes y piezas de remolques. Fabricación de partes y piezas de semirremolques. Fabricación de contenedores, (incluso para el transporte de fluidos) especialmente diseñados y equipados para su acarreo por uno o más medios de transporte. Construcción de dragas, diques flotantes y plataformas de perforación flotantes. Construcción de pontones, balsas inflables, embarcaderos flotantes y boyas. Mantenimiento, reacondicionamiento y reparación de embarcaciones. Mantenimiento, reacondicionamiento y reparación de estructuras flotantes. Construcción de embarcaciones de recreo con motores dentro o fuera de borda. construcción de embarcaciones de recreo impulsadas por el viento, canaletes o remos. Construcción y reparación de chalanas, botes salvavidas a remo y canoas. Fabricación de locomotoras de ferrocarril: de diésel, eléctricas, propulsadas por motores de encendido por compresión u otros medios (turbinas de gas, máquinas de vapor, etc.). Fabricación de locomotoras de ferrocarril propulsadas por una fuente de energía exterior o por acumuladores eléctricos y tenderes de locomotoras. Fabricación de vagones de pasajeros, furgones, vagones de plataforma autopropulsados de tranvía o de ferrocarril, cualquiera sea la fuerza motriz. Fabricación vehículos autopropulsados de mantenimiento o de servicio para tranvías o ferrocarriles (vagones taller, grúas, vagones de ensayo). Fabricación de vagones de pasajeros, furgones de carga. Fabricación de vagones cisterna, furgones y vagones del tipo volquete y furgones tráiler, vagones grúa, etc.

		Fabricación de partes y piezas especiales de locomotoras o tranvías y de su material rodante: amortiguadores (excepto muelles), bastidores de vagones y locomotoras, bogíes, ejes y ruedas, carrocerías, frenos y piezas de frenos, ganchos y mecanismos de engranaje. Fabricación de globos y dirigibles; planeadores, alas planeadoras y demás aeronaves no concebidas para la propulsión con motor. Fabricación de vehículos de propulsión manual: carretillas, carritos para equipaje, trineos, carritos para supermercados, carretoncillos, carros portacargas de varios tipos. Fabricación de vehículos incluso los diseñados para determinadas industrias: vehículos de tracción animal, calesas, calesinas, carros para rociar y espolvorear, carrozas fúnebres. Fabricación de colchones con muelles, rellenos o provistos de algún material de sustentación. Fabricación de monedas (incluso de curso legal) sean o no de metales preciosos. Fabricación de juegos electrónicos. Fabricación de cierres de cremallera. Procesamiento de desperdicios metálicos para obtener un producto que se puede transformar fácilmente en nuevas materias primas. Procesamiento de desechos metálicos para obtener un producto que se puede transformar fácilmente en nuevas materias primas. Procesamiento de artículos de metal, usados o no, para obtener un producto que se puede transformar fácilmente en nuevas materias primas. Procesamiento de artículos de metal, usados o no, para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas. Procesamiento de desperdicios no metálicos para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas. Procesamiento de artículos no metálicos para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas. Generación, captación, transmisión y distribución de energía eléctrica para su venta a usuarios residenciales, industriales y comerciales. Esta energía puede ser de origen hidráulico, convencional: térmico, nuclear, geotérmico solar, mareal, etc. Generación, captación, transmisión y distribución de energía eléctrica para su venta a usuarios residenciales, industriales y comerciales. Esta energía puede ser de origen hidráulico, convencional: térmico, nuclear, geotérmico solar, mareal, etc. Producción, captación y distribución de vapor y de agua caliente para calefacción, energía y otros usos. Actividades de voladura, perforación de prueba, terraplenamiento, nivelación, movimiento de tierras, excavación y drenaje. Venta al por mayor de desperdicios, desechos y materiales de reciclamiento.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Actividades de almacenamiento y depósito de gases, petróleo y sustancias químicas, en instalaciones apropiadas para su almacenamiento.
ALTO RIESGO	**IAR**	Gasificación del carbón (in situ), para obtener productos tales como el metano fabricación de briquetas u otros combustibles sólidos compuesto principalmente de lignito. Licuefacción y regasificación del gas natural para facilitar su transporte. Producción de hidrocarburos líquidos a partir de gases de petróleo y de yacimientos de gas. Producción de hidrocarburos crudos en estado gaseoso (gas natural). Fabricación de combustibles líquidos o gaseosos (gasolina, diésel, etano, butano o propano, combustibles para calderos). Fabricación de aceites o grasas lubricantes. Fabricación de aceite de alumbrado. Fabricación o extracción de vaselina, cera de parafina, betún de petróleo y otros residuos de aceites de petróleo (coque de petróleo). Fabricación de otros productos de refinación de petróleo crudo o minerales bituminosos incluso productos de su fraccionamiento. Fabricación de aleaciones, dispersiones, mezclas de uranio natural o sus compuestos. Fabricación de uranio-235 empobrecido y sus compuestos, torio y sus compuestos o aleaciones, dispersiones o mezclas de estos compuestos. Fabricación de uranio enriquecido y sus compuestos, plutonio y sus compuestos o aleaciones, dispersiones o mezclas de estos compuestos. Fabricación de elementos combustibles no irradiados para su utilización en reactores nucleares. Fabricación de otros elementos, isótopos o compuestos radiactivos. Fabricación de acetileno. Fabricación de gases refrigerantes. Fabricación de gases industriales, mezcla de gases industriales (gases carbónicos), incluso gases elementales. Fabricación de hipoclorito de sodio. Fabricación de otros elementos químicos inorgánicos, excepto metales comunes preciosos y compuestos radiactivos para combustible nuclear. Fabricación de cetonas o quinonas. Fabricación de hidrocarburos cíclicos y acíclicos saturados y no saturados, benceno, tolueno, xileno y otros productos de la destilación de alquitrán, hulla o aceite mineral. Fabricación de otras substancias químicas orgánicas. Fabricación de ácido nítrico. Fabricación de insecticidas. Fabricación de raticidas.

		Fabricación de fungicidas. Fabricación de herbicidas. Fabricación de otros productos químicos de uso agropecuario. Fabricación de disolventes y diluyentes compuestos y orgánicos (thiñer). Fabricación de productos antidetonantes. Fabricación de productos líquidos para transmisiones hidráulicas. Fabricación de reactivos compuestos para diagnóstico o de laboratorio. Fabricación de explosivos, productos pirotécnicos, antorchas, artículos encendedores y similares, pólvoras propulsoras, otros preparados explosivos, mechas detonadoras o de seguridad, capsulas para armas de fuego, fuegos artificiales, bengalas de señales. Fabricación de artículos de turba o de grafito (excepto artículos eléctricos). Fabricación de máquinas que utilizan rayos láser u otros haces de luz o de fotones; ondas ultrasónicas, impulsos magnéticos o arcos de plasma. Fabricación de ametralladoras ligeras, fusiles, carabinas, escopetas, revólveres o pistolas. Fabricación de armas pequeñas destinadas al uso de las fuerzas de defensa, la policía, otros servicios organizados, cazadores o deportistas. Fabricación de escopetas o pistolas de aire o gas comprimido. Fabricación de armas de fuego que disparan balas de fogueo, pistolas para lanzar bengalas de señales, pistolas de matarife, pistolas similares de émbolo cautivo y otras "armas de fuego". Fabricación de bombas, granadas, torpedos, minas, cohetes y municiones similares de guerra, proyectiles y misiles de uso militar. Fabricación de acumuladores de plomo- ácido, níquel-cadmio, níquel-hierro o de otro tipo (baterías para automotores). Fabricación de pilas y baterías primarias (de dióxido, de manganeso, de óxido de mercurio, óxido de plata u otro material). Fabricación de naves espaciales equipadas o no para uso humano; vehículos de lanzamiento de naves espaciales (excepto los vehículos de lanzamiento militares). Fabricación de motores de combustión interna con émbolos de movimiento rectilíneo o rotatorio y de encendido por chispa eléctrica. Fabricación de estatorreactores, pulsorreactores y motores de cohetes. Fabricación de partes y piezas de turborreactores. Fabricación de turborreactores o turbohélices para aeronaves. Fabricación de combustibles gaseosos y la producción de gas mediante la destilación del carbón, o mediante la mezcla del gas fabricado con gas natural, gases de petróleo u otros gases. Incluye la distribución de combustibles gaseosos por sistemas de tubería.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		Venta al por mayor de combustibles líquidos: aceite de petróleo, etc. Venta al por mayor de combustibles sólidos: hulla, lignito, etc. Actividades de almacenamiento y depósito de gases, petróleo y sustancias químicas, en instalaciones apropiadas para su almacenamiento. Transporte y eliminación de desperdicios mediante incineración u otros métodos.

2.2.3. Uso Agropecuarios. (AG)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
AGRICOLA FAMILIAR	**AGAF**	Huertos familiares y cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de caña de azúcar, cultivo de productos tropicales y subtropicales, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas). Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha. Pequeños viveros de plantas forestales y ornamentales. Riego. Cultivos frutales con raíces profundas.
AGRÍCOLA PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA Y/O EXTENSIVO	**APME**	Sistemas productivos familiares, pequeños y medianos integrales de cultivo de productos perennes y no perennes con técnicas que respetan las condiciones ecológicas del sitio y el entorno (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de caña de azúcar, cultivo de productos tropicales y subtropicales, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

		en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas). Riego.
AGROINDUSTRIAL Y/O INTENSIVO	**AGAI**	Producción a gran escala de cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de caña de azúcar, cultivo de productos tropicales y subtropicales, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas). Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la post cosecha. Equipos mecánicos de apoyo a la producción. Producción a gran escala en viveros. Riego.
ACUICULTURA	**AGAC**	Acuicultura de agua dulce (incluye procesos de producción y de cultivo que involucra el cultivo y crianza -incluyendo cosecha- de organismos acuáticos -peces, plantas y anfibios- usando técnicas diseñadas a incrementar la producción de dichos organismos más allá de la capacidad natural de su ambiente Esta clase incluye: granjas de peces en agua dulce incluyendo granjas de peces ornamentales de agua dulce, operación de viveros de peces y granjas de ranas). En adición, acuicultura, también rodea un estado de propiedad individual o corporativa de los organismos individuales durante las etapas de crianza hasta su cosecha.
AGROFORESTAL Y SILVOPASTORIL	**AGAS**	Servicios de apoyo a la silvicultura (incluye la realización de parte de las operaciones forestales por contrato o a cambio de una retribución, incluye actividades de servicio forestal: inventarios de existencias maderables, evaluación maderera, lucha y protección de incendios forestales, control de plagas forestales, servicios de consultoría y gestión forestal. Servicios de explotación forestal: transporte de troncos dentro del bosque, excluyendo la operación de viveros).

		Recolección de productos forestales diferentes a la madera (incluye la recolección de productos diferentes a la madera y otras plantas que crecen en la naturaleza, la recolección de materiales que crecen en forma natural como hongos, bayas, toctes, resinas y balata y la producción dirigida de cualquiera de estos productos).
OTROS USOS AGROPECUARIOS	**AGOU**	Campos agropecuarios experimentales. Infraestructuras complementarias a las actividades productivas.

4.2.4. Uso Forestal. (F)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
NATURALES, SEMINATURALES O INTRODUCIDAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN	**FPR**	Plantaciones de bosques naturales, seminaturales o especies introducidas. Forestación y reforestación (Revegetalización y enriquecimiento con especies nativas). Conservación de bosques y zonas forestadas (estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales). Actividades de inventarios forestales y evaluación de existencias maderables, lucha contra plagas forestales y servicios de consultoría de gestión forestal. Actividades de extinción y prevención de incendios forestales. Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.
COMERCIALES	**FCO**	Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica. Producción de madera en bruto (rollos) para las industrias manufactureras que utilizan productos forestales, chonta, balsa, ciprés, pino, etcétera. Producción de madera en bruto (rollos) utilizada en forma no procesada como puntales, estacas, cercas, etcétera. Actividades de recolección y producción de leña.

4.2.5. Usos de Aprovechamiento Extractivo. (AE)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA ARTESANAL	**AEMA**	Explotación de áridos y pétreos (materiales de construcción: piedra, arena, ripio, grava, gravilla y lastre). Actividades de servicios de apoyo.
PEQUEÑA MINERIA	**AEPM**	Explotación de áridos y pétreos (materiales de construcción: piedra, arena, ripio, grava, gravilla y lastre). Actividades de servicios de apoyo.

4.2.6. Uso De Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural. (PC).

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PATRIMONIALES	**PCPA**	Generación y recuperación de caminos vecinales rurales con pertinencia cultural (calzada de piedra o mixta, talud y muros, márgenes y contornos de caminos con flora endémica y nativa. Construcción, restauración y conservación de centros culturales, religiosos, espirituales, arqueológicos y paisajísticos comunitarios. Restauración del patrimonio edificado.
CULTURALES Y RELIGIOSIDAD	**PCCP**	Arte recreativo cultural y artístico (Exposiciones y presentaciones de danza y música, teatro de la calle, venta y comercio de productos artesanales, dibujo y pintura de la calle y espacios públicos, y otras culturalmente aceptados). Ceremonias festivas y religiosas (sincretismo religioso). Prácticas de espiritualidad ancestrales (Peticiones religiosas y espirituales, prácticas de medicina y sanación, matrimonios, bautizos, elección de líderes, ceremonias de iniciación y cambio de mando, otras culturalmente aceptados). Ceremonias agro astronómicas (Rituales agro andinas de preparación del suelo, siembra, cuidados y cosecha). Mercadeo comunitario y regional temporales (Prácticas de “trueque, reciprocidad e intercambio”). Arte y artesanía familiar de pequeña escala (textilería, manufactura).

4.2.7. Usos de Protección Ecológica. (PE)

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ECOSISTÉMICA E HÍDRICA	**PEPR**	Conservación estricta (Conservación, protección de fuentes de recarga hídrica y producción natural de agua). Conservación estricta con regeneración (Conservación, recuperación y manejo de áreas de valor ambiental, paisajística y cultural). Repoblación vegetal con especies nativas (Protección, repoblación vegetal según estudio de recuperación).
TURISMO ECOLÓGICO	**PETE**	Esparcimiento y recreación de bajo impacto (ecoturismo, contemplación, caminata -senderismo y ruterismo-, interpretación, escalada -rapel- y observación fotografía). camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario, recreación concentrada mediante dotación de equipamientos pequeños). Ecoturismo, turismo vivencial, agroturismo. Servicios de hotel-albergue (7 a 15 habitaciones). Refugios y albergues. Hostales rústicos. Cabañas ecológicas, campamentos turísticos y camping.
CIENTÍFICO CULTURAL	**PECC**	Actividades científico culturales (centros de investigación e interpretación ambiental y cultural, faunística). Actividades culturales y espirituales (ceremonias rituales y agro-astronómicas).

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

4.2.8. Uso de Equipamientos- (E).

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	**EED**	EDUCACIÓN ZONAL: Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacitación especializada. EDUCACIÓN DISTRITAL: Extensión universitaria, institutos tecnológicos, institutos de educación especial, centros e institutos tecnológicos superiores, centros de investigación y experimentación (forma parte de una institución pública o privada), centros artesanales y ocupacionales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de modelos, centros de enseñanza para conductores profesionales centro de nivelación académica. EDUCACIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL Establecimiento eje (inicial + básico o bachillerato), unidad del milenio, estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centro bilingüe de lengua extranjera. EDUCACIÓN BARRIAL O VECINAL: Centros de desarrollo infantil.
CULTURA	**ECU**	CULTURA ZONAL: Centro de convenciones y tecnologías, teatro de ciudad, pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad, casa de la música, de la cultura, cinematecas y hemerotecas, archivo histórico, complejo cultural: con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacio administrativo. CULTURA DISTRITAL: Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes. CULTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro cultural sectorial: con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, centro cultural rural: auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes. CULTURA BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales.

SALUD	**ESA**	SALUD ZONAL: Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades. SALUD DISTRITAL: Segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SALUD SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centro de Salud – A, Centro de Salud – B, Centro de Salud - C".. SALUD BARRIAL O VECINAL: Puesto de salud.
BIENESTAR SOCIAL	**EBS**	BIENESTAR SOCIAL ZONAL: Centro de rehabilitación social para mayores de edad, centro de menores de edad en conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad. BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL: Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria). BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C". BIENESTAR SOCIAL BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, centros infantiles, casas cuna y guarderías, centros de estimulación temprana.
RECREACIÓN Y DEPORTE	**ERD**	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL: Parque nacional, cantonal, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, termas y balnearios, complejo ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, autódromos. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL: Parque de ciudad, piscina, cancha de fútbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, parque de bosque protector, complejo deportivo o polideportivo (contienen: con piscina, cancha de fútbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes; opcionales velódromo y pista de bicicrós. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parque lineal. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques infantiles (parques de bolsillo), parque barrial, parques de recreación pasiva.

SEGURIDAD	**ESE**	EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD DISTRITAL: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de vigilancia comunitaria. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD BARRIAL O VECINAL: Unidad de vigilancia de policía (UPC).
APROVISIONAMIENTO	**EAP**	EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO ZONAL: Mercados mayoristas. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO DISTRITAL: Mercado de transferencia de víveres. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles). EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO BARRIAL O VECINAL: Ferias libres (de productos perecibles y de productos no perecibles).
ADMINISTRATIVOS Y GESTIÓN	**EAG**	EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ZONAL: Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DISTRITAL: Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede de administración y gestión parroquial. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN BARRIAL O VECINAL: Sede de administración y gestión barrial o vecinal.
TRANSPORTE	**ETR**	EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE ZONAL: Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE DISTRITAL: Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
INFRAESTRUCTURA	**EIN**	EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías. Redes aéreas eléctricas de alta tensión.

		Redes aéreas telefónicas y eléctricas de media y baja tensión. Redes de conducción de agua para consumo humano. Redes de conducción de agua para riego. Redes de conducción de aguas servidas. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA DISTRITAL: Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, captación, tratamiento y distribución de agua, evacuación de aguas residuales, recuperación de materiales, recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, diques y reservorios, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA BARRIAL O VECINAL: Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
ESPECIALES	**EES**	Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, escombreras), cementerios, salas de velación y casas de retiro. Apertura de canales de redireccionamiento de agua escorrentía. Zanjas de coronación. Subdrenes interceptores. Drenes horizontales. Pozos verticales de drenaje. Pozos verticales de drenaje por bombeo.

4.2.9. Usos Comerciales. (C).

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES LIVIANOS Y MOTOCICLETAS	**CEVR_VAL**	Venta de vehículos automotores. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (vulcanizadoras) Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores. Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.
EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA	**CEVR_VMP**	Venta de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (vulcanizadoras) Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada. Venta, mantenimiento y reparación de sus partes, piezas y accesorios.
VENTAS AL POR MAYOR, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.	**CVM_EVA**	Venta al por mayor a cambio de una comisión o por contrato. Venta al por mayor de materias primas agropecuarias. Venta al por mayor de animales vivos. Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias. Venta al por mayor de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles.. Venta al por mayor de carne, productos cárnicos y de la pesca Venta al por mayor de otros productos alimenticios. Venta al por mayor de textiles.

		Venta al por mayor de prendas de vestir y accesorios. Venta al por mayor de calzado y peletería.. Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. Venta al por mayor de productos de farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería y cosmética Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico. Venta al por mayor de computadoras, equipo y programas informáticos. Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina. Venta al por mayor de maquinaria para uso en la industria textil y otras industrias Venta al por mayor de otra maquinaria y equipo. Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos. Venta al por mayor de madera, materiales de construcción. Venta al por mayor de artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. Venta al por mayor de productos químicos. Venta al por mayor de productos semielaborados. Venta al por mayor de desechos y desperdicios. Venta al por mayor de otros productos metálicos elaborados. Venta al por mayor no especializada.
VENTAS AL POR MENOR O AFINES A LA VIVIENDA, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.	**CVME_AV**	Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco. Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados. Venta al por menor de alimentos en comercios especializados. Venta al por menor de bebidas en comercios especializados. Venta al por menor de tabaco en comercios especializados. Venta al por menor de combustible para vehículos motorizados y motocicletas en comercios especializados. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros.

		Venta al por menor de computadores, equipo de telecomunicación, equipo periférico, programas informáticos en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de sonido y vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en comercios especializados. Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados. Venta al por menor de muebles, artículos y equipos de uso doméstico en comercios especializados. Venta al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería en comercios especializados. Venta al por menor de grabaciones de música y de vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados. Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados. Venta al por menor de prendas de vestir en comercios especializados. Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados. Venta al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y ortopédicos, perfumes, cosméticos y de uso personal en comercios especializados. Venta al por menor de equipo fotográfico, óptico y de precisión en comercios especializados. Venta al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, mascotas y alimento para mascotas en comercios especializados. Venta al por menor de otras mercancías en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de segunda mano en comercios especializados. Venta al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas y tabaco en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de cualquier tipo de producto por correspondencia o internet. Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados.

ESPECIALES RESTRINGIDOS	**CER**	Comercialización de materiales de construcción a gran escala. Distribuidora de llantas y servicios. Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.
ESPECIALES TEMPORALES	**CET**	Ferias temporales. Espectáculos teatrales, recreativos. Preparación y suministro de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado o carro no motorizado, vendedores de helados en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de mercados Ferias y espectáculos de carácter recreativo. Espectáculos deportivos. Otras actividades comerciales temporales.

4.2.10. Usos de Servicios. (S).

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	**STA**	Transporte por ferrocarril. Otras actividades de transporte por vía terrestre. Transporte por tuberías. Transporte por vías de navegación interiores. Transporte de pasajeros por vía aérea. Transporte de carga por vía aérea. Almacenamiento y depósito. Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte.
POSTALES Y MENSAJERÍA	**SPM**	Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería. Actividades de mensajería.
ALMACENAJE Y BODEGAJE	**SABO**	Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos.

ALOJAMIENTO	**SAL**	Actividades de alojamiento para estancias cortas. Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, apart hoteles, complejos turísticos, hosterías. Servicios de alojamiento temporal (hoteles de carretera). Actividades de campamentos, parques de vehículos de recreo y parques de caravanas. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes.
CENTROS DE TOLERANCIA	**SCT**	Cabaret
ALIMENTO Y BEBIDA (SE EXCLUYEN LOS ESTABLECIMIENTOS DE VENTA DE LICOR DE MANERA PREDOMINANTE O EXCLUSIVA)	**SAB**	Restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etcétera, incluido comida para llevar. Restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de pizza, etcétera; heladerías, fuentes de soda, etcétera. Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Actividades de contratistas de servicio de comidas (por ejemplo, para compañías de transporte catering). Servicios de concesiones de servicio de comidas en instalaciones deportivas e instalaciones similares, cantinas o cafeterías (por ejemplo, para fábricas, oficinas, hospitales o escuelas) en régimen de concesión. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas) cervecerías y pubs. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: cafés, tiendas de jugos de fruta, vendedores ambulantes de bebidas, etcétera.
VENTA DE LICOR Y ENTRETENIMIENTO (SE EXCLUYE CENTROS DE TOLERANCIA)	**SVL**	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs. Servicios de restaurantes y bares en conexión con transporte cuando son proporcionadas por unidades independientes: bares del aeropuerto, bares terminales terrestres, etcétera.
RELIGIOSOS	**SRE**	Capillas. Centros de culto hasta 200 puestos. Iglesias hasta 500 puestos, templos. Catedral, centro de culto religioso de más de 500 puestos. Conventos y monasterios.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	**SIC**	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación.
FINANCIERAS Y DE SEGUROS.	**SFS**	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Intermediación monetaria. Actividades de sociedades de cartera. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Otras actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Seguros. Reaseguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño.
INMOBILIARIAS.	**SAI**	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS.	**SPC**	Actividades jurídicas. Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorias; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales. Actividades de consultoría de gestión. Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño. Actividades de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas Actividades veterinarias.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

ADMINISTRATIVO Y DE APOYO.	**SSA**	Alquiler de vehículos automotores. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de cintas de video y discos. Alquiler otros efectos personales y artículos de uso doméstico. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles. Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor. Actividades de agencias de empleo. Actividades de agencias de empleo temporal. Otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes. Actividades de operadores turísticos. Otros servicios de reservas y actividades conexas. Actividades de seguridad privada. Actividades de servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Limpieza general de edificios. Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos. Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Actividades de centros de llamadas. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Actividades de agencias de cobro y agencias de calificación crediticia. Actividades de envasado y empaquetado. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA.	**SAP**	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social. Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa. Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad. Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
ENSEÑANZA	**SEN**	Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Otros tipos de enseñanza Actividades de apoyo a la enseñanza.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL.	**SSH**	Actividades de médicos y odontólogos. Otras actividades de atención de la salud humana. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de atención en instituciones. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos.
ARTES Y ENTRETENIMIENTO	**SAE**	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. Juegos de salón. Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etcétera.
DEPORTES Y RECREACIÓN ACTIVA	**SDR**	Actividades deportivas. Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): campos y estadios de fútbol, hockey, béisbol, estadios de atletismo, piscinas, campos de golf, circuitos de carreras de automóviles, canódromos, hipódromos, pistas y estadios para deportes de invierno y pistas de hockey sobre hielo, pabellones de boxeo y gimnasios, boleras Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados, por parte de organizaciones con instalaciones propias. Se incluyen la gestión de esas instalaciones y la dotación del personal necesario para su funcionamiento. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades por cuenta propia de deportistas y atletas. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades relacionadas con carreras de caballos y galgos. Actividades de parques de atracción y parques temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas, juegos, espectáculos, exposiciones temáticas y lugares de picnics.

		Actividades de espectáculos de rodeo. Actividades de productores o empresarios de espectáculos en vivo distintos de los artísticos o deportivos, aporten o no ellos mismos las instalaciones correspondientes. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; por ejemplo, puertos deportivos, y el alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, bananas, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo, incluido la explotación de juegos accionados con monedas. Otras actividades deportivas. Actividades de parques de atracciones y parques temáticos. Otras actividades de esparcimiento y recreativas no clasificadas en otra parte.
RECREACIÓN PASIVA	**SRP**	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS.	**SOA**	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Actividades de asociaciones profesionales. Actividades de sindicatos. Actividades de organizaciones religiosas. Actividades de organizaciones políticas. Actividades de otras asociaciones Reparación de computadoras. Reparación de equipo de comunicaciones. Reparación de aparatos electrónicos de consumo. Reparación de aparatos de uso doméstico y equipo doméstico y de jardinería. Reparación de calzado y artículos de cuero. Reparación de muebles y accesorios domésticos. Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos. Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza. Pompas fúnebres y actividades conexas. Otras actividades de servicios personales.

4.2.11. Usos especiales. (ESP).

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO ECONÓMICO	**ESP_ZEDE**	Las definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones de 2010 las normas nacionales que lo sustituyan, complementen o reglamenten y las reglamentaciones cantonales
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	**ESP_PVIS**	Proyectos públicos, privados o mixtos que desarrollen vivienda de interés social en las condiciones establecidas por las entidades competentes

Anexo 5
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.1. Equipamientos de Educación:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Educación EE	EE1	Barrial	Escolar (nivel básico) y preescolar	400	0.80	800	1000
	EE2	Zonal	Colegios secundarios	2.000	1.00	10.000	10.000
			Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)				
			Institutos de educación especial				
			Centros e institutos tecnológicos superiores				
			Centros de investigación y experimentación - forma parte de una institución pública o privada				
	EE3	Distrital	Universidades y escuelas politécnicas	---	---	---	---
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.				

5.2. Equipamientos de Cultura:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Cultural EC	EC1	Barrial	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
			Bibliotecas barriales				
	EC2	Zonal	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes	2.000	0.20	2.000	10.000
			Bibliotecas y centros de documentación				
			Museos de artes populares				
			Teatros, auditorios y cines				
			Centros de promoción popular nuevos y existentes				
			Centros culturales				
	EC3	Cantonal	Casas de la cultura	---	0.25	5.000	20.000
			Cinematecas				
			Hemerotecas				

5.3. Equipamientos de salud:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Salud ES	ES1	Barrial	Subcentros de salud	800	0.15	300	2.000
	ES2	Zonal	Centros de salud	2.000	0.125	2.500	20.000
			Hospital del día				
			Centros de rehabilitación				
	ES3	Cantonal	Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de	---	0.20	10.000	50.000

			alojamiento				
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta	---	---	---	---
	ES4	Regional	Hospital regional	---	0.20	10.000	50.000

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.4. Bienestar social:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.	400	0.30	300	1000
			Centros de estimulación temprana.				
	EB2	Zonal	Centros de reposo	2.000	0.10	2.000	20.000
	EB2 EB3	Zonal Cantonal	Albergues de asistencia social	2.000 ---	0.10 0.10	2.000 5.000	20.000 50.000
			Centros correccionales y de protección de menores				

5.5. Equipamientos comunitarios:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Casas comunales	400	0.30	300	1000
			Salas de uso múltiple				
	EB2	Barrial	Centros de apoyo a la producción	400	0.30	300	1000

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.6. Equipamientos de abastecimiento:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Abastecimiento AB	AB1	Barrial	Mercado menor	400	0.30	300	1000
	AB2	Zonal	Mercado mayor	3.000	0.50	10.000	20.000
	AB3	Regional	Feria de ganado, camal	---	---	---	--

5.7. Equipamientos recreativos:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Recreativo y Deporte ED	ED1	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva.	400	0.30	300	1.000
	ED2	Zonal	Canchas deportivas (excepto de fútbol)	3.000	0.50	10.000	20.000
			Gimnasios (incluye sala de aeróbicos)				
			Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)				
			Estadios (hasta 2500 personas)				
			Piscinas				
			Parque zonal				
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados				

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

			Jardín botánico, zoológicos.				
			Parque de ciudad				
			Estadios (más de 2500 personas)				

5.8. Equipamientos de seguridad:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Seguridad EG	EG1	Zonal	Unidad de vigilancia de policía (UPC)	400	0.10	100	20.000
			Estación de bomberos	2.000	0.10	500	5.000
			Cuartel de policía	---	0.50	10.000	20.000
			Centros de detención provisional				
	EG2	Cantonal	Instalaciones militares	----	---	---	50.000
			Cuarteles militares				
			Penitenciarias				
			Cárceles				
			Centros de rehabilitación social				

5.9. Equipamientos religiosos:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Religioso ER	ER1	Barrial	Centros de culto (hasta	---	---	800	1.000

			200 puestos)				
			Capillas				
	ER2	Zonal	Iglesias (hasta 500 puestos)	2.000	---	5.000	5.000
			Templos				
	ER3	Cantonal	Catedral	--- ---	---- ---	--- 10.000	--- 50.000
			Centro de culto religioso (más de 500 puestos)				
			Conventos y monasterios				

5.10. Equipamientos de administración y gestión:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Administración Pública EA	EA1	Zonal	Correos	---	0.03	300	10.000
			Agencias municipales				
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos				
			Sedes de gremios y federaciones de profesionales				
	EA2	Cantonal	Alcaldía	---	---	---	---
			Sedes principales de entidades públicas				
			Centros administrativos nacionales				
			Organismos internacionales públicos o privados				

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.11. Equipamientos de servicios funerarios

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia tanatopraxia Funerarias y salas de velación sin crematorio.	2.000	0.06	600	10.000
	EF2	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (área mínima 2 ha.)	3.000	1.00	20.000	10.000
	EF3	Cantonal	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)	---	1.00	50.000	50.000

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.12. Equipamientos de transporte:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Transporte ET	ET1	Zonal	Terminales locales: estación de taxis, parada de buses	---	0.10	100	1000
			Terminales locales: estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos	3.000	0.03	300	10.000
			Terminales de transferencia de transporte público	3.000	0.50	10.000	20.000
			Transporte terrestre turístico				
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.				

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.13. Infraestructura:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Infraestructura EI	EI1	Barrial	Baterías sanitarias	500	0.20	200	1000
			Baños públicos				
			Lavanderías públicas				
	EI2	Zonal	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua	---	*	---	5.000
			Estaciones radioeléctricas	---	*	---	20.000
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.				
			Subestaciones eléctricas				
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones				
	EI3	Cantonal	Plantas potabilizadoras	---	*	---	50.000
			Planta de tratamiento y energía eléctrica				

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

5.14. Especial:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Especial EE	EPZ	Zonal	Depósito de desechos industriales	---	*	---	20.000
	EPC	Cantonal	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)	---	*	--	50.000

* Según programa del proyecto

Nota: Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y de carácter evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

Anexo 6

FICHAS NORMATIVAS PARA LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

6.1. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

PITs RURALES										
PIT	Uso principal	Número de pisos permitido	Tamaño de la parcela mínima (m2)	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
								F	L	P
PIT_01 AREAS DE CONSERVACION ESTRICTA	PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ECOSISTÉMICA E HÍDRICA - PEPR	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT_02 AREAS DE MANEJO FORESTAL	NATURALES, SEMINATURALES O INTRODUCIDAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN - FPR	2	5000	55	N/A	N/A	Aislada	10	10	10
PIT_03 AREAS DE USO AGRICOLA	AGROINDUSTRIAL Y/O INTENSIVO -AGAI	2	1800	30	N/A	N/A	Pareada con retiro frontal	10	10	10
PIT_04 AREAS DE USO AGRICOLA CON PROTECCION DE SUELOS	AGROINDUSTRIAL Y/O INTENSIVO -AGAI	2	1800	30	N/A	N/A	Pareada con retiro frontal	10	10	10
PIT_05 NUCLEOS RURALES	AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF	2	500	12	50	125	Continua con retiro frontal y posterior	5	0	5
PIT_06 ASENTAMIENTOS RURALES	AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF	2	1200	22	N/A	N/A	Pareada con retiro frontal	5	3	5
PIT_07 ASENTAMIENTO RURAL PERIFERICO NORTE	AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF	2	900	12	N/A	N/A	Pareada con retiro frontal	5	3	5
PIT_08 POLIGONO INDUSTRIAL	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P
PIT_09 POLIGONO UNIVERSIDAD	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P	PL. P

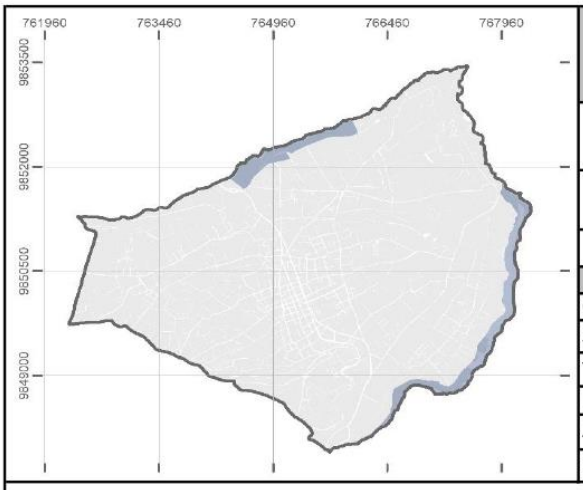
PITs URBANOS										
PIT	Uso principal	Número de pisos permitido	Tamaño del lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
								F	L	P
01_CENTRO ADMINISTRATIVO	VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR) - ADMINISTRATIVOS Y GESTIÓN - EAG	4	200	10	85	306	Continua sin retiro frontal, con o sin soportal	0	0	3
02_AREA NO CONSOLIDADA	VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)	4	200	10	85	306	Continua sin retiro frontal y con retiro posterior	0	0	3
03_PERIFERICO NORTE	VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)	4	300	12	76	273.6	Continua con retiro frontal y posterior	3	0	3
04_PERIFERICO SUR	VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)	4	300	12	76	273.6	Continua con retiro frontal y posterior	3	0	3

N/A* No aplica

PL. P* Se define bajo el Plan Parcial correspondiente

6.2. .POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES

En los Usos Restringidos (RE), se añada IBI- Bajo Impacto (incluye actividades de transformación artesanal).



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	01 / 09
CÓDIGO **PIT _ 01**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ÁREAS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN
TRATAMIENTO	CONSERVACIÓN
USO GENERAL	PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE
ÁREA BRUTA (Ha)	33,87
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (Ha)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
-	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

USOS PRINCIPALES (P)

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ECOSISTÉMICA E HÍDRICA - PEPR

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE (PECC)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EIN); **PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE (PETE)**

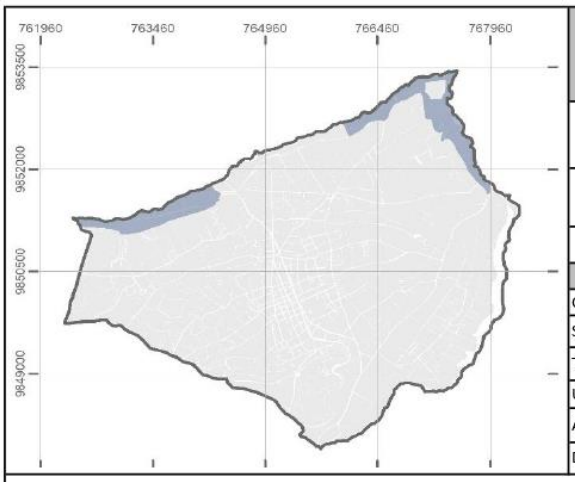
USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se prohíbe la edificación.

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	02 / 09
CÓDIGO **PIT _ 02**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ÁREAS DE MANEJO FORESTAL		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	FORESTAL - F
ÁREA BRUTA (Ha)	176,63
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	5000	55	Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10	10	10	N/A

USOS PRINCIPALES (P)

NATURALES, SEMINATURALES O INTRODUCIDAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN - FPR

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); USOS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE (PETE, PECC, PEPR); EQUIPAMIENTO - E (ESS)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

RESIDENCIAL - R (RRM - UNIFAMILIAR); EQUIPAMIENTOS - E (EIN)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se edificarán hasta una vivienda bifamiliar o dos viviendas unifamiliares obligatoriamente adosadas. Cada edificación podrá ocupar un máximo de 150 m2 totales en hasta dos pisos con ático. La superficie del ático será de hasta el 50% del piso inmediato inferior. Las edificaciones se emplazarán exclusivamente desde la línea del retiro frontal.

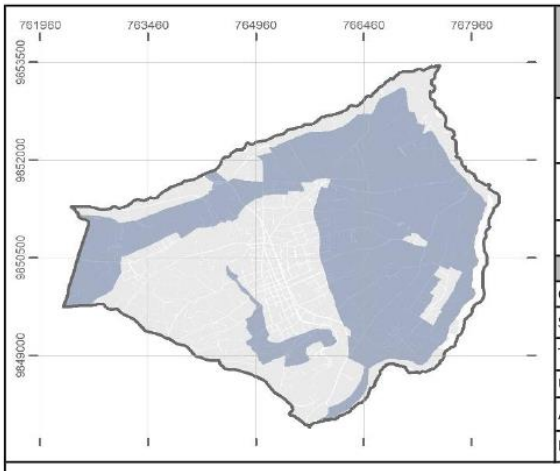
La implantación de todas las edificaciones será obligatoriamente pareada en todas las parcelas.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:

(03) 2
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	03 / 09
CÓDIGO **PIT _ 03**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ÁREAS DE USO AGRICOLA		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	AGROPECUARIOS - AG
ÁREA BRUTA (Ha)	972,86
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	1800	30	Pareada con retiro frontal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10	10	10	

USOS PRINCIPALES (P)

AGROINDUSTRIAL Y/O INTENSIVO -AGAI

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

RESIDENCIAL - R (RRM - BIFAMILIAR); INDUSTRIALES - I (IBI); FORESTAL - F (FPR);USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); USOS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE (PETE, PECC, PEPR); EQUIPAMIENTO - E (ESS)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI) ; AGROPECUARIOS - AG (AGPF); EQUIPAMIENTOS - E (EIN); COMERCIO - C (CVME_AV)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se edificarán hasta una vivienda bifamiliar o dos viviendas unifamiliares obligatoriamente adosadas. Cada edificación podrá ocupar un máximo de 150 m2 totales en hasta dos pisos con ático. La superficie del ático será de hasta el 50% del piso inmediato inferior. Las edificaciones se emplazarán exclusivamente desde la línea del retiro frontal.

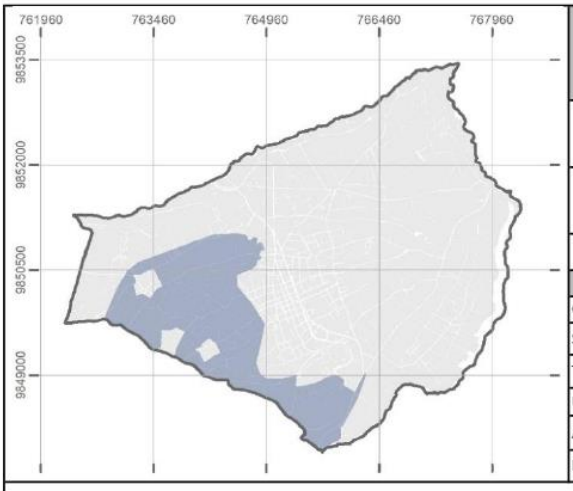
La implantación de todas las edificaciones será obligatoriamente pareada en todas las parcelas.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:

(03) 2-872-
(03) 2-872-
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	04 / 09
CÓDIGO **PIT _ 04** AREAS DE USO AGRICOLA CON PROTECCIÓN DE SUELOS	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	AGROPECUARIOS - AG
ÁREA BRUTA (Ha)	349,07
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	1800	30	Pareada con retiro frontal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10	10	10	

USOS PRINCIPALES (P)

AGROINDUSTRIAL Y/O INTENSIVO -AGAI

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

RESIDENCIAL - R (RRM - BIFAMILIAR); INDUSTRIALES - I (IBI); FORESTAL - F (FPR);USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); USOS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE (PETE, PECC, PEPR); EQUIPAMIENTO - E (ESS)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI) ; AGROPECUARIOS - AG (AGPF); EQUIPAMIENTOS - E (EIN); COMERCIO - C (CVME_AV)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se edificarán hasta una vivienda bifamiliar o dos viviendas unifamiliares obligatoriamente adosadas. Cada edificación podrá ocupar un máximo de 150 m2 totales en hasta dos pisos con ático. La superficie del ático será de hasta el 50% del piso inmediato inferior. Las edificaciones se emplazarán exclusivamente desde la línea del retiro frontal.

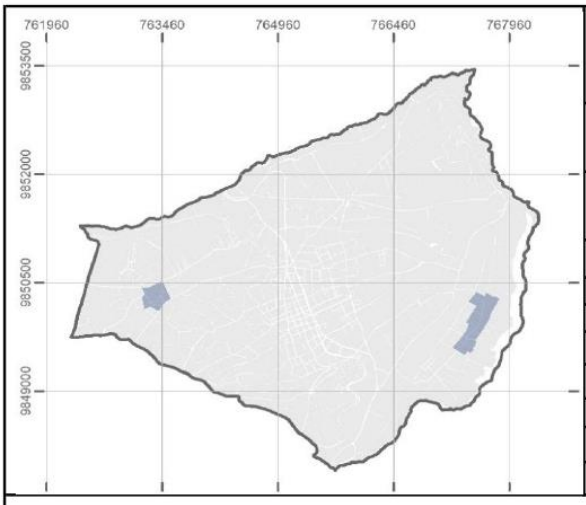
La implantación de todas las edificaciones será obligatoriamente pareada en todas las parcelas.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

Para el desarrollo de las actividades previstas en este polígono de intervención territorial se deberá presentan un plan de manejo integral de suelo.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	05 / 09
CÓDIGO **PIT _ 05**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
NÚCLEOS RURALES		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	AGROPECUARIO - AG
ÁREA BRUTA (Ha)	30,68
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	500	12	Continua con retiro frontal y posterior	50	125	N/A	N/A	N/A	5	0	5	N/A

USOS PRINCIPALES (P)

AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

RESIDENCIAL - R (RRM- UNIFAMILIAR); INDUSTRIALES - I (IBI); AGROPECUARIOS - AG (AGEC, AGOU); FORESTAL - F (FPR, FCO); USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN); COMERCIO - C (CVME_AV, CVM_EVA, CEVR_VAL); SERVICIOS - S (SAB, SRE, SEN, SSH, SRP)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI) ; AGROPECUARIOS - AG (AGPF); EQUIPAMIENTOS - E (EIN); COMERCIO - C (CEVR_VMP)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

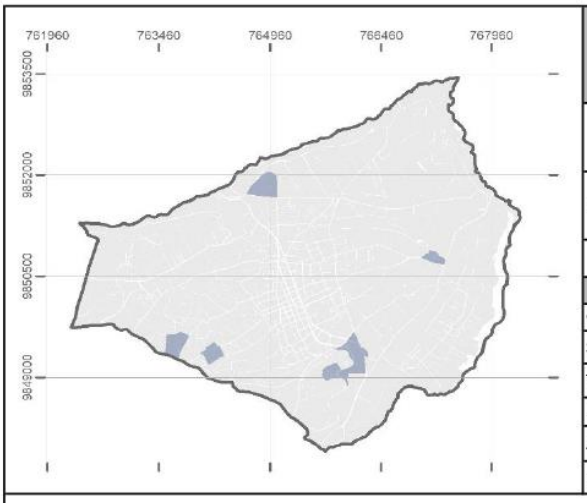
Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	06 / 09
CÓDIGO **PIT _ 06**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ASENTAMIENTOS RURALES		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	AGROPECUARIO - AG
ÁREA BRUTA (Ha)	48,01
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	1200	22	Pareada con retiro frontal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5	3	5	N/A

USOS PRINCIPALES (P)

AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

RESIDENCIAL - R (RRM- BIFAMILIAR); INDUSTRIALES - I (IBI); AGROPECUARIOS - AG (AGEC, AGOU); FORESTAL - F (FPR, FCO); USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN); COMERCIO - C (CVME AV); SERVICIOS - S (SAB, SRE, SEN, SSH, SRP)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI) ; AGROPECUARIOS - AG (AGPF); EQUIPAMIENTOS - E (EIN)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

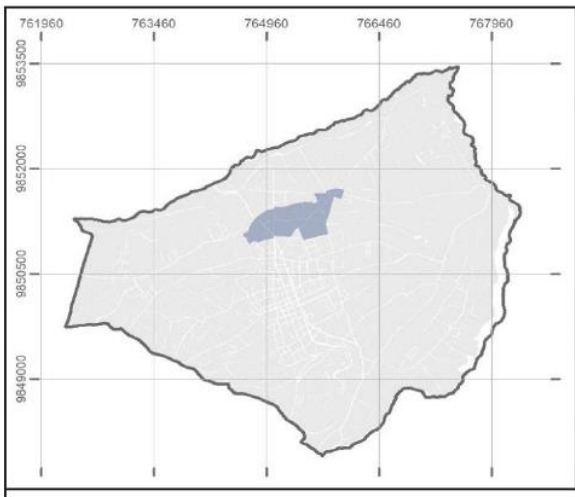
Se edificarán hasta una vivienda bifamiliar o dos viviendas unifamiliares obligatoriamente adosadas. Cada edificación podrá ocupar un máximo de 150 m2 totales en hasta dos pisos con ático. La superficie del ático será de hasta el 50% del piso inmediato inferior. Las edificaciones se emplazarán exclusivamente desde la línea del retiro frontal.

La implantación de todas las edificaciones será obligatoriamente pareada en todas las parcelas.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	07 / 09
CÓDIGO **PIT _ 07**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ASENTAMIENTO RURAL PERIFERICO NORTE		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
TRATAMIENTO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
USO GENERAL	AGROPECUARIO - AG
ÁREA BRUTA (Ha)	55,51
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	N/A

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
2	900	12	Continua con retiro frontal y posterior	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5	0	5	N/A

USOS PRINCIPALES (P)

AGRÍCOLA FAMILIAR - AGAF

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

RESIDENCIAL - R (RRM- BIFAMILIAR); INDUSTRIALES - I (IBI); AGROPECUARIOS - AG (AGEC, AGOU); FORESTAL - F (FPR, FCO); USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCPA, PCCP); COMERCIO - C (CVME_AV)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI) ; AGROPECUARIOS - AG (AGPF); EQUIPAMIENTOS - E (EIN)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La materialidad de las edificaciones será con elementos tradicionales, esto es: madera, ladrillo visto, adobe, tapial o bahareque, que podrá combinarse con elementos contemporáneos como estructura de hormigón o metálica, las cubiertas deberán cumplir las determinaciones de este sector y no podrán ocultarse.

El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.

Para los retiros frontales se establece un área adicional para futuros ensanchamientos viales, de 5 metros medido desde el eje de vías y caminos existentes, o la determinada especificamente en esta normativa y demas planificaciones.

Se prohíbe la edificación en suelo con pendientes superiores al 30%.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se edificarán hasta una vivienda bifamiliar o dos viviendas unifamiliares obligatoriamente adosadas. Cada edificación podrá ocupar un máximo de 150 m2 totales en hasta dos pisos con ático. La superficie del ático será de hasta el 50% del piso inmediato inferior. Las edificaciones se emplazarán exclusivamente desde la línea del retiro frontal.

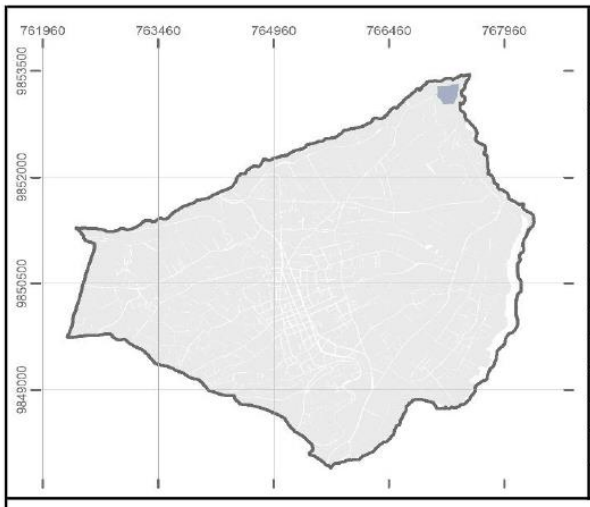
La implantación de todas las edificaciones será obligatoriamente pareada en todas las parcelas.

Para la infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 50 m2 en una sola planta, y respetará los retiros establecidos.

En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este polígono, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar una sola vivienda con un máximo de 125 m2 totales siempre que al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil.

OBSERVACIONES:

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	08 / 09
CÓDIGO **PIT _ 08**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
POLÍGONO INDUSTRIAL		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTO	-
USO GENERAL	-
ÁREA BRUTA (Ha)	7,22
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	-

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (Ha)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USOS PRINCIPALES (P)

-

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

-

USOS RESTRINGIDOS (RE):

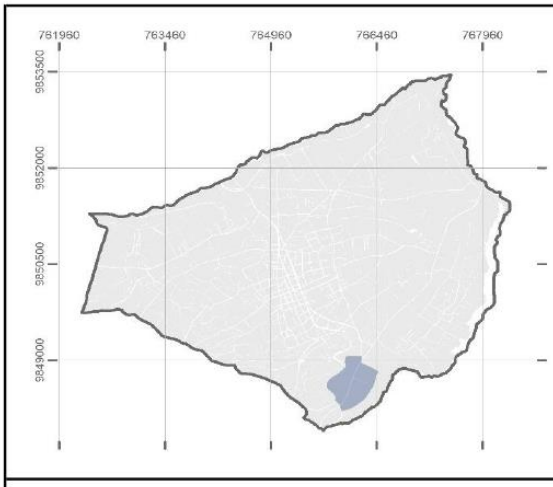
-

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	00 / 00
CÓDIGO **PIT _ 09**		
POLÍGONO UNIVERSIDAD		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO RURAL
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTO	-
USO GENERAL	-
ÁREA BRUTA (Ha)	-
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	-

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	LOTE MINIMO (Ha)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USOS PRINCIPALES (P)

-

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

-

USOS RESTRINGIDOS (RE):

-

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no se consideren: Principales, Complementarios y Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

OBSERVACIONES:

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

6.3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITRORIAL	HOJA	01 / 04
CÓDIGO PIT _ 01	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
CENTRO ADMINISTRATIVO		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO	SOSTENIMIENTO
USO GENERAL	RESIDENCIAL - R
ÁREA BRUTA (Ha)	71,23
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACION MAX (Nº de pisos)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2ª PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
4	200	10	Continua sin retiro frontal, con o sin soportal	85	306	3,06	3,06	N-A	0	0	3	0

USOS PRINCIPALES (P)

VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)
ADMINISTRATIVOS Y GESTIÓN - EAG

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN); COMERCIALES - C (CVME_AV); SERVICIOS - S (STA, SPM, SAL, SAB, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAP, SEN, SSH, SAE, SDR, SOA)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IBI); COMERCIALES - C (CET)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Las cubiertas de las edificaciones deberan tener recubrimiento cerámico

Se podrá edificar en pendientes de hasta el 40%, siempre y cuando el lote forme parte de un tramo urbano consolidado. Para estos casos, se requerirán los estudios de suelo de acuerdo al caso.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

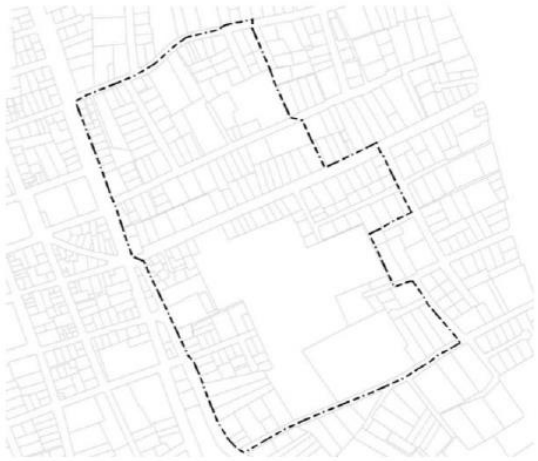
Se podrá edificar en lotes de mínimo 120 m2 y con frente mínimo de 7 metros, fraccionados antes de la aprobacion de esta ordenanza acogiendose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este polígono de intervención territorial, con una altura máxima de dos pisos mas ático.

Se podrá edificar en los retiros laterales no mayores a tres metros hasta la primera planta alta.

Se permite ático en edificaciones de hasta 3 pisos.

El ático será de máximo el 50% del área de la planta inmediata inferior.

OBSERVACIONES:



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITRORIAL	HOJA	02 / 04
CÓDIGO PIT _ 02	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
AREA NO CONSOLIDADA		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
USO GENERAL	RESIDENCIAL - R
ÁREA BRUTA (Ha)	18,47
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACION MAX (Nº de pisos)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2ª PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
4	200	10	Continua sin retiro frontal y con retiro posterior	85	306	3,06	3,06	N-A	0	0	3	0

USOS PRINCIPALES (P)

VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

INDUSTRIALES - I (IBI); PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN, EES); COMERCIALES - C (CEVR_VAL, CVME_AV); SERVICIOS - S (STA, SPM, SAL, SAB, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAP, SEN, SSH, SAE, SDR, SOA)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI); COMERCIALES - C (CET)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Las cubiertas de las edificaciones deberan tener recubrimiento cerámico

Se podrá edificar en pendientes de hasta el 40%, siempre y cuando el lote forme parte de un tramo urbano consolidado. Para estos casos, se requerirán los estudios de suelo de acuerdo al caso.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se podrá edificar en lotes de mínimo 120 m2 y con frente mínimo de 7 metros, fraccionados antes de la aprobacion de esta ordenanza acogiendose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este polígono de intervención territorial, con una altura máxima de dos pisos mas ático.

Se podrá edificar en los retiros laterales no mayores a tres metros hasta la primera planta alta.

Se permite ático en edificaciones de hasta 3 pisos.

El ático será de máximo el 50% del área de la planta inmediata inferior.

OBSERVACIONES:

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITRORIAL	HOJA	03 / 04
CÓDIGO PIT _ 03	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ÁREA PERIFERICA		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
USO GENERAL	RESIDENCIAL - R
ÁREA BRUTA (Ha)	65,10
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACION MAX (Nº de pisos)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2ª PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
4	300	12	Continua con retiro frontal y posterior	76	273,6	2,736	2,736	N-A	3	0	3	0

USOS PRINCIPALES (P)

VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

INDUSTRIALES - I (IBI); PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN, EES); COMERCIALES - C (CEVR_VAL, CVME_AV); SERVICIOS - S (STA, SPM, SAL, SAB, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAP, SEN, SSH, SAE, SDR, SOA, SABO)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI); COMERCIALES - C (CEVR_VMP, CVM_AV, CET)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Las cubiertas de las edificaciones deberan tener recubrimiento cerámico

Se podrá edificar en pendientes de hasta el 40%, siempre y cuando el lote forme parte de un tramo urbano consolidado. Para estos casos, se requerirán los estudios de suelo de acuerdo al caso.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se podrá edificar en lotes de mínimo 120 m2 y con frente mínimo de 7 metros, fraccionados antes de la aprobacion de esta ordenanza acogiendose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este polígono de intervención territorial, con una altura máxima de dos pisos mas ático.

Se podrá edificar en los retiros laterales no mayores a tres metros hasta la primera planta alta.

Se permite ático en edificaciones de hasta 3 pisos.

El ático será de máximo el 50% del área de la planta inmediata inferior.

OBSERVACIONES:

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITRORIAL	HOJA	04 / 04
CÓDIGO **PIT _ 04**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
ZONA SUR		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
USO GENERAL	RESIDENCIAL - R
ÁREA BRUTA (Ha)	33,87
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACION MAX (Nº de pisos)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2ª PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
4	300	12	Continua con retiro frontal y posterior	76	273,6	2,736	2,736	N-A	3	0	3	0

USOS PRINCIPALES (P)

VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

INDUSTRIALES - I (IBI); PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN, EES); COMERCIALES - C (CEVR_VAL, CVME_AV); SERVICIOS - S (STA, SPM, SAL, SAB, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAP, SEN, SSH, SAE, SDR, SOA, SABO)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

INDUSTRIALES - I (IMI); COMERCIALES - C (CEVR_VMP, CVM_AV, CET)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Las cubiertas de las edificaciones deberan tener recubrimiento cerámico

Se podrá edificar en pendientes de hasta el 40%, siempre y cuando el lote forme parte de un tramo urbano consolidado. Para estos casos, se requerirán los estudios de suelo de acuerdo al caso.

No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.

Se podrá edificar en lotes de mínimo 120 m2 y con frente mínimo de 7 metros, fraccionados antes de la aprobacion de esta ordenanza acogiendose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este polígono de intervención territorial, con una altura máxima de dos pisos mas ático.

Se podrá edificar en los retiros laterales no mayores a tres metros hasta la primera planta alta.

Se permite ático en edificaciones de hasta 3 pisos.

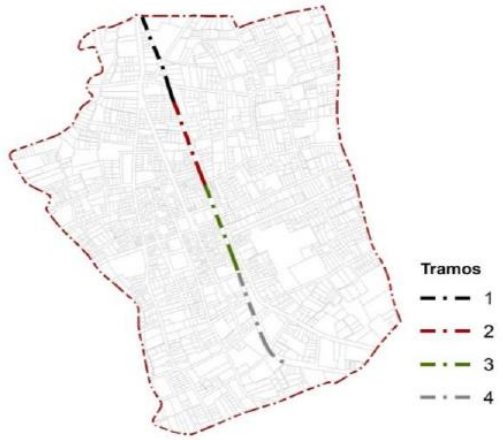
El ático será de máximo el 50% del área de la planta inmediata inferior.

OBSERVACIONES:

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

6.4. NORMATIVA POR EJES

En los usos principales (P) no se extenderá permisos de funcionamiento para dichas actividades en un radio de 200 metros a la redonda de los centros educativos, iglesias, y conventos



EJE NORMATIVO	HOJA	01 / 02
CÓDIGO EJE_ 01	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
EJE COMERCIAL		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUBCLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
USO GENERAL	SERVICIOS - S
ÁREA BRUTA (Ha)	-
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	-

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACION MAX (Nº de pisos)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2ª PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USOS PRINCIPALES (P)

VENTA DE LICOR Y ENTRETENIMIENTO (SE EXCLUYE CENTROS DE TOLERANCIA) - SVL

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PC (PCCP); COMERCIALES - C (CVME_AV); SERVICIOS - S (STA, SPM, SAL, SAB, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAP, SEN, SSH, SAE, SDR, SOA)

USOS RESTRINGIDOS (RE):

RESIDENCIAL - R (RUM - MD) ;INDUSTRIALES - I (IBI); EQUIPAMIENTOS - E (EED, ECU, ESA, EBS, ERD, ESE, EAP, EAG, ETR, EIN, EES)

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

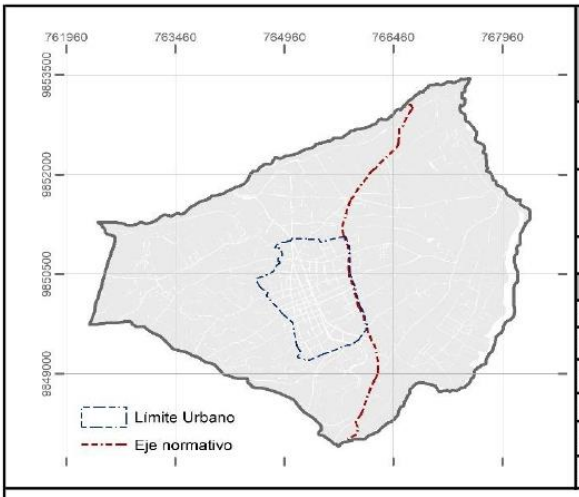
En cada tramo se podrá implantar hasta 3 usos correspondiente a cada uno de los siguientes: bares, tabernas, coctelerias, discotecas o karaokes.

Los usos residenciales no podrán superar el 50% de la edificación.

Los predios y edificaciones deberán acogerse a lo dispuesto en las condiciones de fraccionamiento y edificación y las determinantes complementarias del Polígono de Intervención Territorial correspondiente.

OBSERVACIONES:

GAD Municipal CEVALLOS



EJE NORMATIVO	HOJA	02 / 02
CÓDIGO **EJE_ 02**	GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS 2019 - 2023	
EJE NORMATIVO DE RETIRO FRONTAL		

DATOS GENERALES	
CLASIFICACIÓN	-
SUBCLASIFICACIÓN	-
TRATAMIENTO	-
USO GENERAL	-
ÁREA BRUTA (Ha)	-
DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	-

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (N.º de pisos)	PARCELA MÍNIMA (Ha)	FRENTE MINIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS (%)	COST (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PLANTA ALTA (m)
						BAS	MAX	ESP	F	L	P	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-

USOS PRINCIPALES (P)

-

USOS COMPLEMENTARIOS (CO):

-

USOS RESTRINGIDOS (RE):

-

USOS PROHIBIDOS (PH):

Todos aquellos usos que no consten como: Principales, Complementarios y/o Restringidos

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Los predios y parcelas con frente a este eje podrán edificar a partir de la línea de fábrica.

Los predios y parcelas con frente a este eje acogerán las demás determinantes establecidas para los Polígonos de Intervención Territorial correspondientes.

OBSERVACIONES:

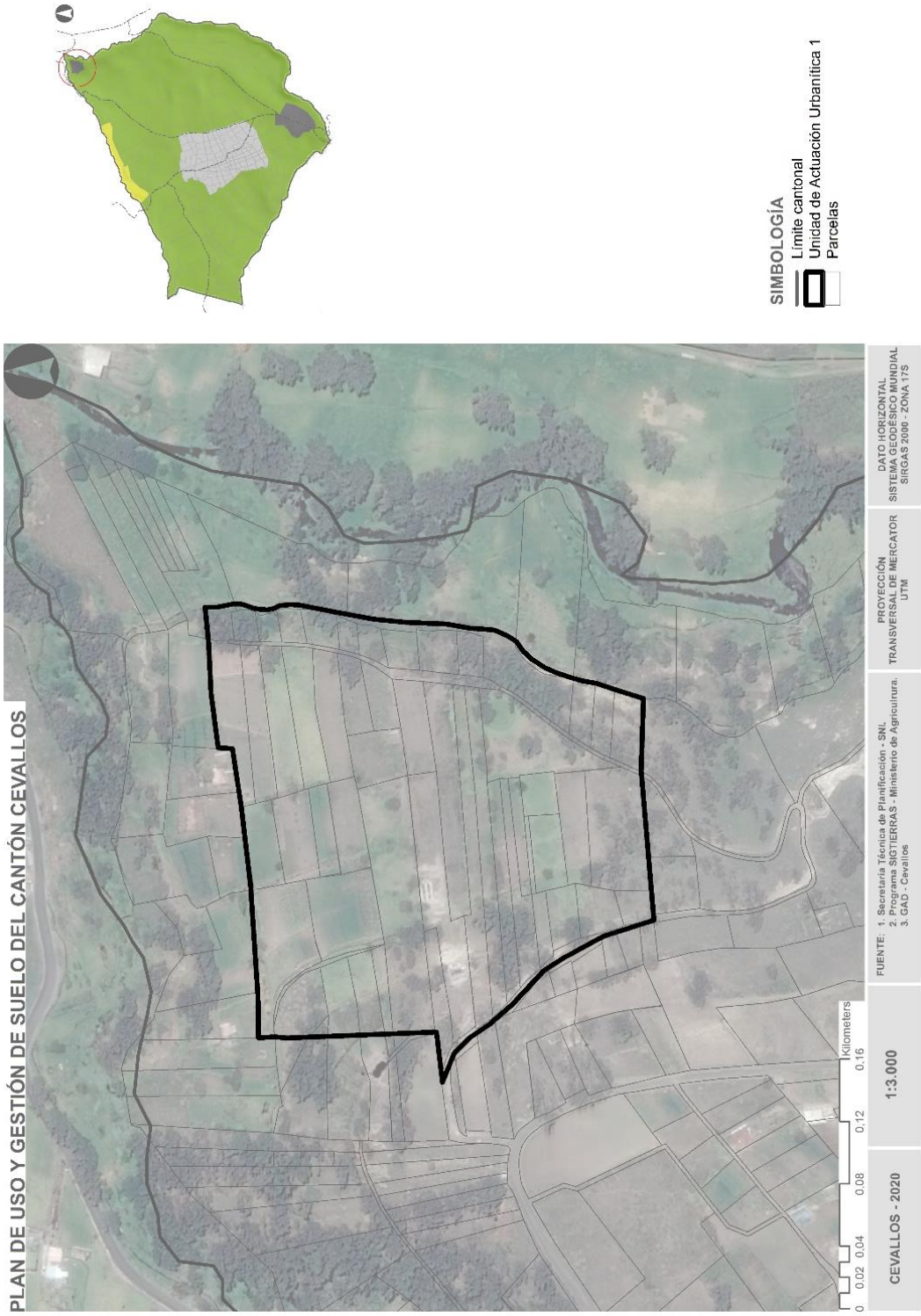
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

Anexo 7
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

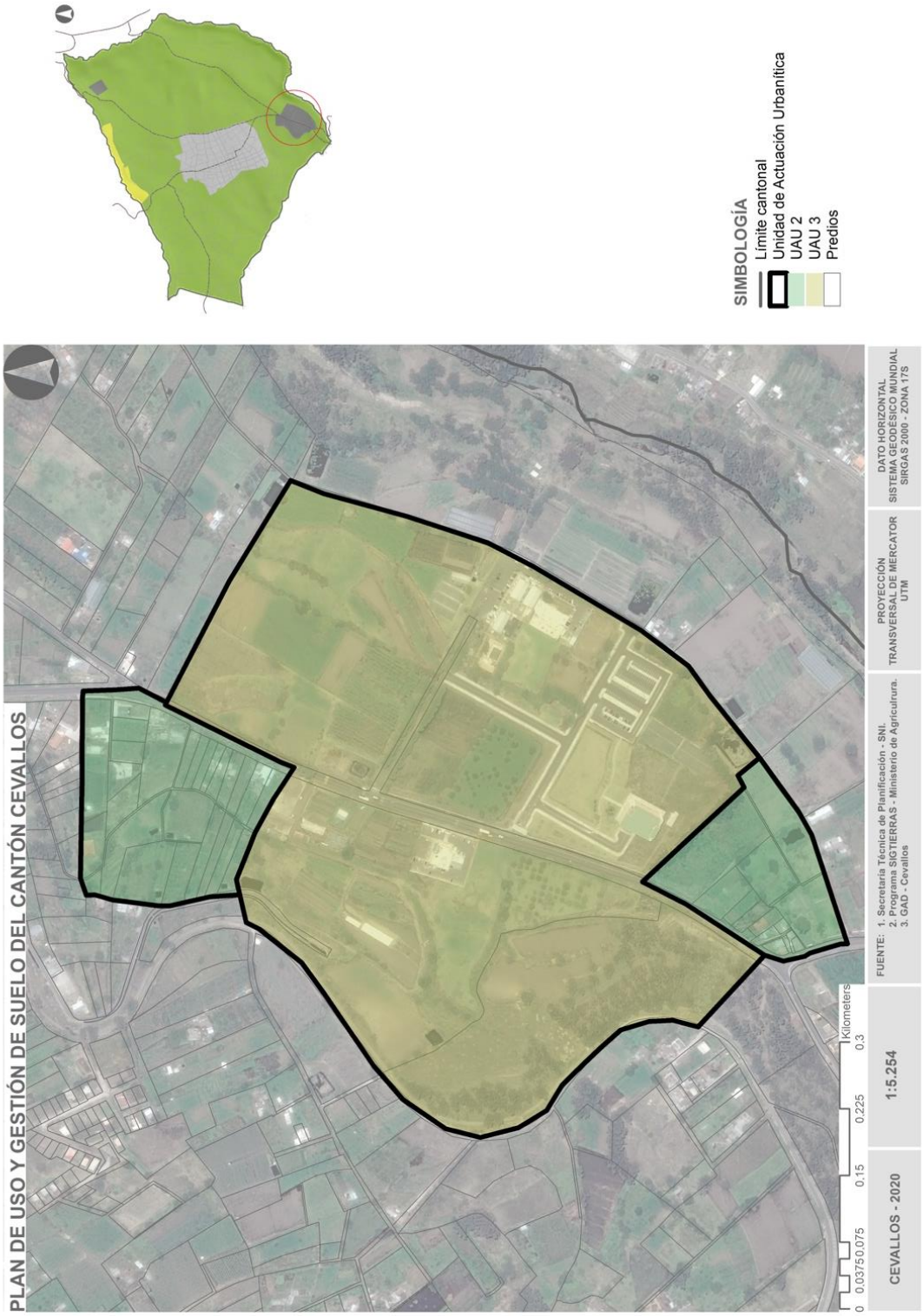
(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

7.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

7.1.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1



7.1.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2 y 3



7.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

7.2.1 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

7.2.2 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2

7.2.3 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

Anexo 8
NORMAS DE ARQUITECTURA

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

CAPÍTULO I

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo. 1. **Sobre las Edificaciones.-** Todo proyecto de edificación se sujetará a las especificaciones del Plan de Uso Y Gestión de Suelo a través de su ordenanza, a las normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón y las especificaciones técnicas emitidas por el INEN, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y otras leyes sobre la materia.

Artículo. 2. **Culatas.-** Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas en blanco y/o acorde al resto de la edificación. Cuando se trate de construcción por etapas, cada una de estas cumplirá la disposición.

Artículo. 3. **Voladizos.-** Se permitirán propiciando la unidad urbana y arquitectónica. A excepción de las edificaciones inventariadas dentro del Patrimonio Cultural.

En tipología con retiro frontal, los voladizos no podrán ocupar más del 30% de la longitud del mismo.

En edificaciones sobre línea de fábrica se permitirá voladizos a partir de la línea de construcción con una dimensión máxima de 1.00 m; estos no podrán ocupar más del 50% del frente y dejarán al menos una altura de 3 metros libres bajo los mismos.

Artículo. 4. **Altura de Entrepiso.-** Se entiende como altura de entrepiso a una dimensión de 3m, con un margen de variación de hasta el 10%, siempre que se genere en el piso inmediato inferior y superior de existir, la altura libre mínima habitable.

Para la modificación de esta altura por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, requerirá autorización previa de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la norma establecida.

En caso de edificaciones sobre línea de fábrica su altura mínima será de 3 metros.

Artículo. 5. **Cerramientos.-** los cerramientos se realizarán de acuerdo al tipo de retiro sobre el que se ubique:

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

En los predios esquineros se debe considerar un diseño que facilite la visualización vehicular entre las vías y el radio de giro respectivo establecido en la normativa (radio de giro mínimo de cerramiento 5m).

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

b) Laterales: Tendrán una altura mínima de 2.00 m y máxima de 2,50 m (incluidas protecciones), continuo y enlucido que guarde armonía con la edificación.

c) Solares no edificados en zona urbana. - Se deben construir los cerramientos respectivos de acuerdo a lo establecido en la presente sección de la ordenanza, de tal forma que el cumplimiento de esta obligación no atente al ornato de la ciudad.

Los elementos de protección, como cercas eléctricas, deberán guardar armonía con el diseño del cerramiento, deberán ser pintados acorde a los elementos metálicos del cerramiento y no podrán sobresalir al mismo en ningún de sus puntos.

Artículo. 6. **Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.-** En todas las edificaciones y construcciones de servicio público, se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades y leyes, Norma Ecuatoriana de la Construcción, y afines.

Artículo. 7. **No alteración del entorno urbano.-** En la construcción de las edificaciones no se podrán modificar Bordillos, aceras, rasantes, gradas, ni otro bien público colindante a la edificación.

En cualquier caso, será obligación del propietario y proyectistas, resolver los cambios de nivel necesarios para el ingreso a los predios dentro de los mismos. Se prohíbe explícitamente la colocación de rampas para ingreso vehicular sobre aceras o el área reservada para las mismas.

Artículo. 8. **Cumplimiento de Normas.-** En todos los proyectos destinados para equipamiento y de uso múltiple, público-privado que tengan gran afluencia de personas; deben cumplir las normas técnicas y de seguridad establecidas en las leyes y reglamentos sobre la materia de Seguridad contra Incendios, Seguridad Industrial, Ambiental, Salud, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y su Reglamento con fines de Accesibilidad Universal y otras relacionadas con el tema.

Artículo. 9. **De las Ampliaciones.-** Se cumplirán las determinantes de uso y ocupación definido en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente; enmarcadas dentro de una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas de la edificación a intervenirse y con el entorno inmediato. El proponente deberá presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados de la edificación existente y el informe técnico de factibilidad emitida con los nuevos estudios realizados por un profesional calificado, quien asumirá la responsabilidad técnico – legal.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS EDIFICACIONES CON VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL

Artículo. 10. **De las Intervenciones.-** Las construcciones urbanas y rurales que estén catalogadas o se cataloguen como parte del Valor Patrimonial y Cultural, deberán conservarse manteniendo su estado original acogiéndose a las normas establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo. 11. **De los Programas de Vivienda de Interés Social.-** Son los promovidos y desarrollados por el Ministerio correspondiente o apoyadas indirectamente por este organismo del Estado a otras instituciones públicas y privadas de iniciativa municipal y ONG´s; cumpliendo las normativas de la presente ordenanza. Para el efecto deben presentar los estudios técnicos, socioeconómicos que justifique dicho proyecto, considerando las regulaciones establecidas por el COOTAD, LOOTUGS, demás cuerpos legales que regulen su implantación y las normas de arquitectura y urbanismo.

Para la gestión de programas de viviendas de interés social, se deberán considerar los Instrumentos para regular el mercado de suelo y los instrumentos referidos a la promoción de vivienda de interés social.

Artículo. 12. **De la Construcción de las Obras de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.-** Se sujetarán a la normativa establecida en la ordenanza para lo concerniente a educación, recreación y deportes, bienestar social, salud y otros de estos programas. La magnitud de los equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectado y de las especificaciones contenidas en el anexo 5 de la ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo. 13. Alcance.- Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Artículo. 14. Referencia a normas específicas.- Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG (Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015).

a) Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

b) Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.

c) Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

d) Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.

f) Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.

g) Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas y constructores.

Artículo. 15. Responsabilidad Técnica.- Es responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial exigirá que se acompañe a la planificación presentada

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

un estudio específico de mecánica de suelos y/o geológico o geotécnico, y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

SECCIÓN QUINTA

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo. 16. Normas de Prevención Contra Incendios. - Todo proyecto arquitectónico deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, las normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos. También se someterán a estas normas las edificaciones que fueren objeto de ampliación o remodelación. Esta normativa se aplica a todos los establecimientos que realicen actividades económicas, particulares y domiciliarias, de acuerdo a las normativas establecidas por el GAD Municipal y el Cuerpo de Bomberos.

Artículo. 17. Inspecciones. - Aprobado el proyecto y durante su ejecución, el GAD Municipal, por intermedio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Comisaría Municipal, en coordinación con el Cuerpo de Bomberos, realizarán inspecciones periódicas para constatar el cumplimiento de las medidas preventivas de protección contra incendios.

SECCIÓN SEXTA

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo. 18. Locales Viciados. - En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10,00 m3 por persona, o se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Artículo. 19. Revestimientos. - No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Artículo. 20. Locales a Nivel de Terreno. - Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo. 21. Locales con Pisos de Madera. - Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0,30 m entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0,40 m2.

Artículo. 22. Marquesinas. - En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 2 m; tendrá una altura mínima de 2,40 m y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el interesado presentará un levantamiento fotográfico del tramo, el

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, además de elementos existentes como señalización e hidrantes, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso. En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Artículo. 23. Ocupación de Retiros. - En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías de primer orden.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, y de manera temporal, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3.00 m.

No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote. La ocupación de los retiros es estrictamente provisional, pues son áreas sujetas a posible ampliación de vías o similares.

Artículo. 24. Balcones y Voladizos. - Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos que sobrepasen la línea de retiro exclusivamente hacia el lado frontal del lote.

a) En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 m y una altura mínima de 3,00 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro y si tal retiro es de 3,00 m el volado no superará 1,00 m..

b) La autorización y construcción de balcones y voladizos por parte de la municipalidad, estará condicionada al cumplimiento de las normas de protección en cuanto a distancia de la red eléctrica establecidas por la Empresa Eléctrica, para lo cual el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera (existente y planificada) así como la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

Artículo. 25. Ductos y Equipos de Aire Acondicionado. - La autorización para este tipo de instalaciones se efectuará en base a la presentación de un estudio elaborado por parte de un Ingeniero Mecánico o profesional debidamente calificado y que garantizará las condiciones de ventilación y servicio de climatización. Los elementos que por su naturaleza deban ser emplazados en el exterior de las edificaciones recibirán un especial tratamiento de fachadas para su integración al proyecto arquitectónico. Preferentemente las edificaciones deberán diseñarse para un funcionamiento bioclimático armónico considerando el entorno: vegetación, ventilación y soleamiento de tal manera que disminuyan la necesidad de instalación de este tipo de equipos.

Artículo. 26. Porterías. - Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3,00 m.

b) Podrán disponer internamente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m².

c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

Artículo. 27. Tolerancias. - A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 %, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial; exclusivamente para el área mínima y frente mínimo. Esta tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

CAPÍTULO II

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Artículo. 29. Alcance. - Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo. 30. Estacionamientos. - Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por cada 100 m2 de área construida. Dichos estacionamientos se destinarán para uso del personal y ocasionales. Adicionalmente se destinarán áreas de estacionamiento para descarga y despacho de los bienes producidos. Dichas plazas de estacionamiento se establecerán en función del tipo de vehículo de transporte y su número no será inferior a 2 plazas.

Artículo. 31. Prevención contra Incendios. - Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva.

En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales. Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Las salas de trabajo en las que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 metros, de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Artículo. 32. Servicios Sanitarios. - Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Artículo. 33. Primeros Auxilios. - Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Artículo. 34. Chimeneas. - En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15,00 m de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Requisitos complementarios:

a) Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades en línea llenar el formulario regirse a lo que determina la ley

b) Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.

c) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.

d) Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

e) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

f) Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y substancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.

g) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo. 35. Estacionamientos. - Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a lo establecido en el apartado referido a Estacionamientos en la presente ordenanza.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

SECCIÓN SEGUNDA

CEMENTERIOS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo. 36. Calidad espacial. - Todos los locales funerarios (cementerios, salas de velación y funerarias deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Iluminación y ventilación de locales.

Artículo. 37. Disposiciones específicas para cementerios (Referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974).- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado. Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 3,00 m. de profundidad.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2,00 m de altura,

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

que permita aislarlo del exterior.

Artículo. 38. Retiros. - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo. 39. Circulación. - Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80 m.
Circulaciones entre tumbas	1,80 m.
Circulaciones entre columbarios	1,80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60 m.
Circulación entre sectores	2,60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20 m.
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 m. (5 de calzada y 1,5 m. de veredas a cada lado).

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180,00 m. Las tumbas no pueden distar más de 60,00 m. de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo. 40. Espacios por zonas y dimensiones. - Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas.

1) Zona administrativa. - La zona administrativa contará con:

a) Gerencia: 6,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 m.

b) Archivo: 6,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 m.

c) Secretaría–espera: 18,00 m2. de área de construcción.

d) Servicios sanitarios: 2,40 m2. de área de construcción

2) Zona de inhumaciones.- Conformado por:

a) Criptas.

b) Nichos destinados a inhumación: Adultos: Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 2,10 m de profundidad. Niños: Ancho de 0,70 m. x 0,65 m. de alto y 1,60 m. de profundidad (medidas interiores). Nichos para exhumación Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 0,70 m de profundidad.

3) Columbarios: Ancho de 0,40 m x 0,40 m de alto y 0,40 m de profundidad.

4) Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2,00 m libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1,50 m entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separado con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0,05 m. cada una.

a) Osarios: Ancho de 2,00 m x 2,00 m y 10,00 m de profundidad.

b) Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Artículo. 41. Equipamiento para tanatopraxias. - Sala tanatopraxia: 30,00 m2 de área de construcción y 5 m de lado mínimo.

a) Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxias, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.

b) Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m2. de área de construcción.

Artículo. 42. Cementerios y criptas existentes. - El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo. 43. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias. - Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde exista alto tráfico.; de preferencia se emplazarán con frente a vías colectoras o locales. Se deberá respetar lo establecido en la normativa nacional pertinente.

SECCIÓN TERCERA

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIA NTE INEN 2 292)

Artículo. 45. Alcance.- Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo. 46. Los diferentes tipos de transporte terrestre y/o férreo.- Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

Requisitos específicos:

a) Transporte terrestre:

Andenes. - Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

a) En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

b) Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

c) Los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar pintados de color azul de acuerdo con NTE INEN 439, a menos que existan razones precisas para usar otros colores, incorporando el símbolo gráfico de discapacidad de acuerdo a la NTE INEN 2 240. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con la NTE INEN 2 240.

b) Transporte férreo

Estaciones. - En su diseño se debe considerar espacios exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y estar ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

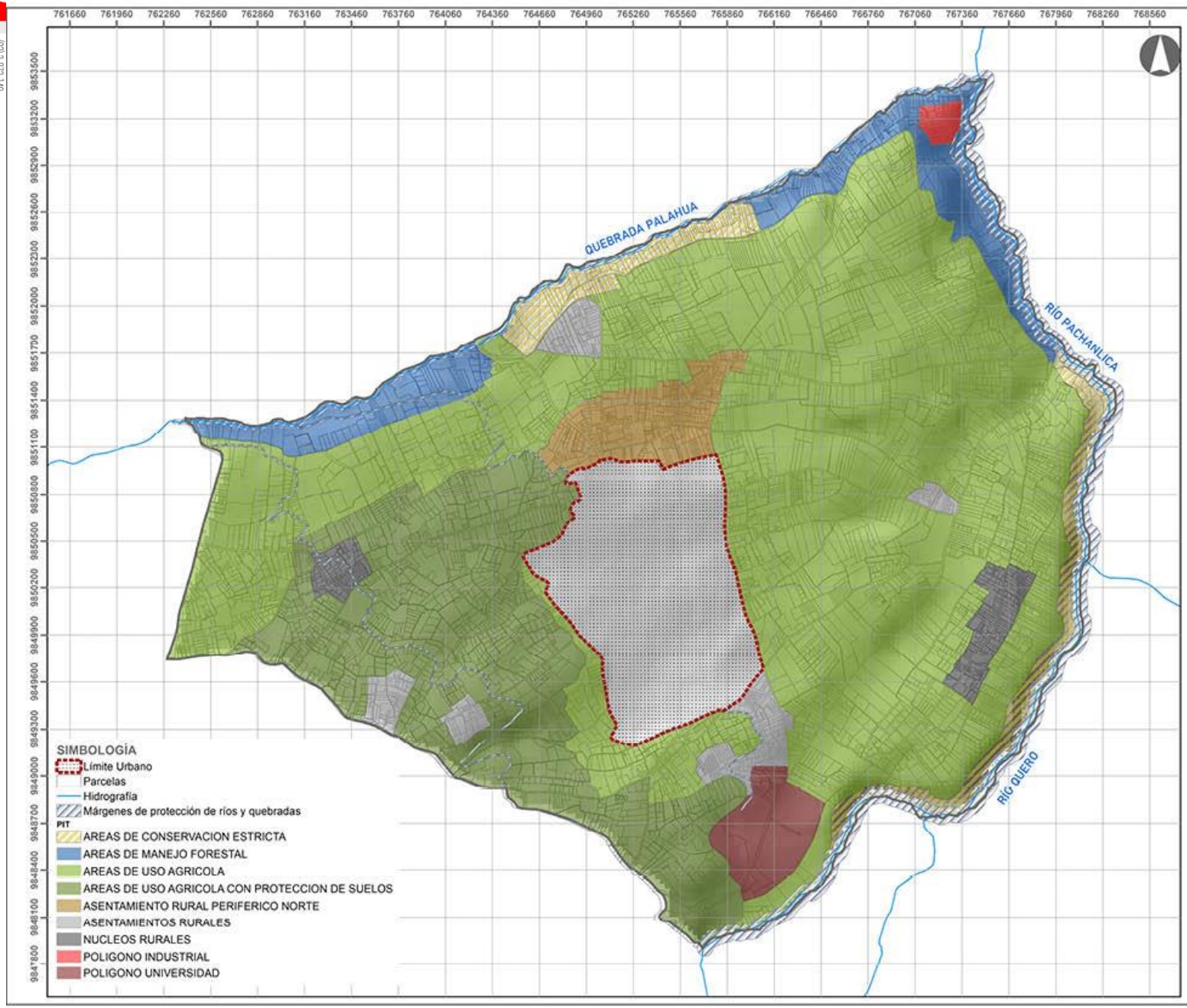
Terminales férreos. - El diseño de los terminales férreos deben cumplir los requisitos de accesibilidad para: rampas fijas, rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos y otros, que permitan la fácil circulación de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Señalización. - En estaciones y terminales férreos debe implantarse la señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a las siguientes normas.

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

Anexo 9
PLANOS

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

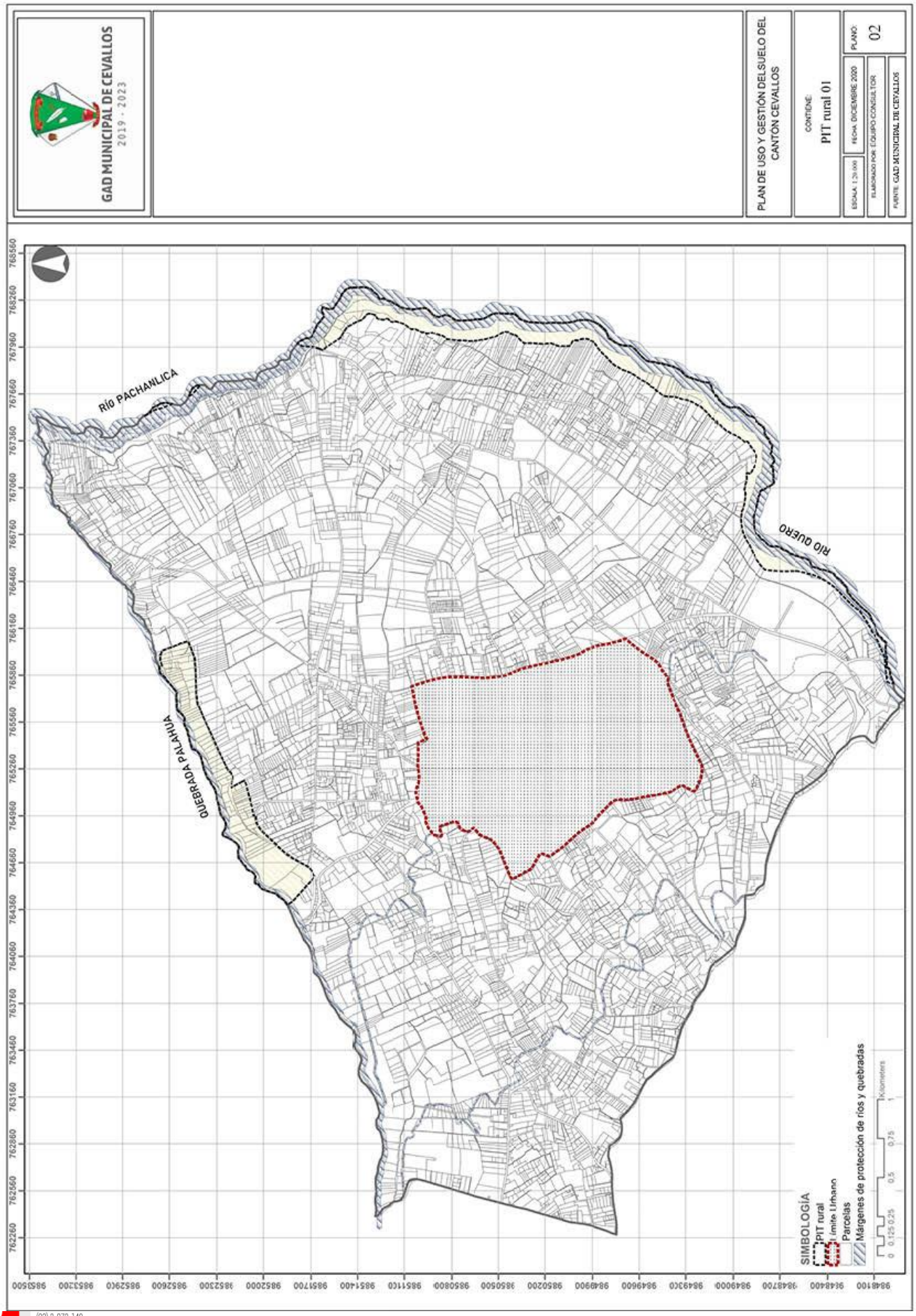


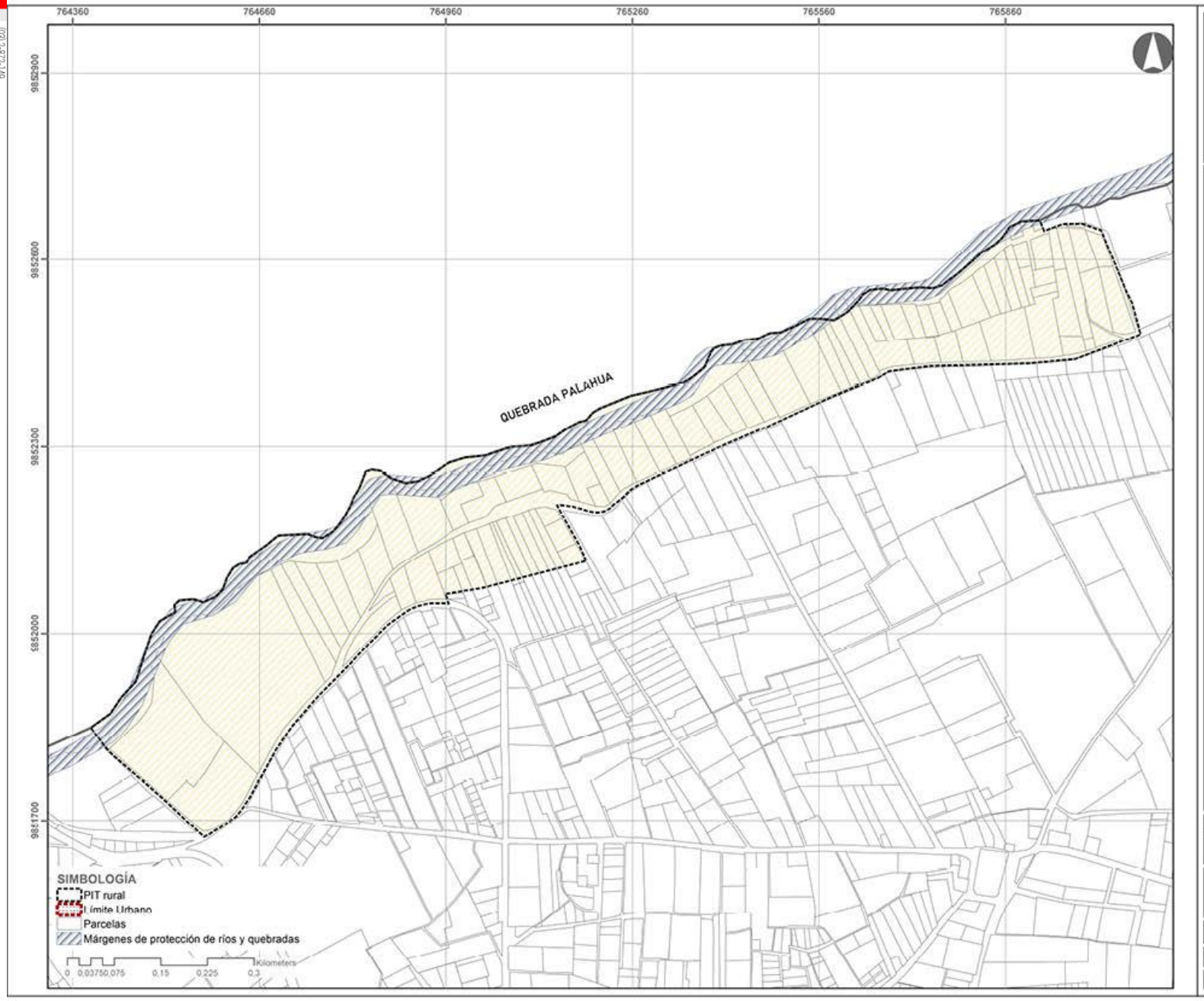
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PITs rurales

ESCALA: 1:22.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 01
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 01
ESCALA: 1:20.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
02
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
RÍO PACHANLICA
QUEBRADA PALAHUA
RÍO QUERO
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0.125 0.25 0.5 0.75 1
Kilometers

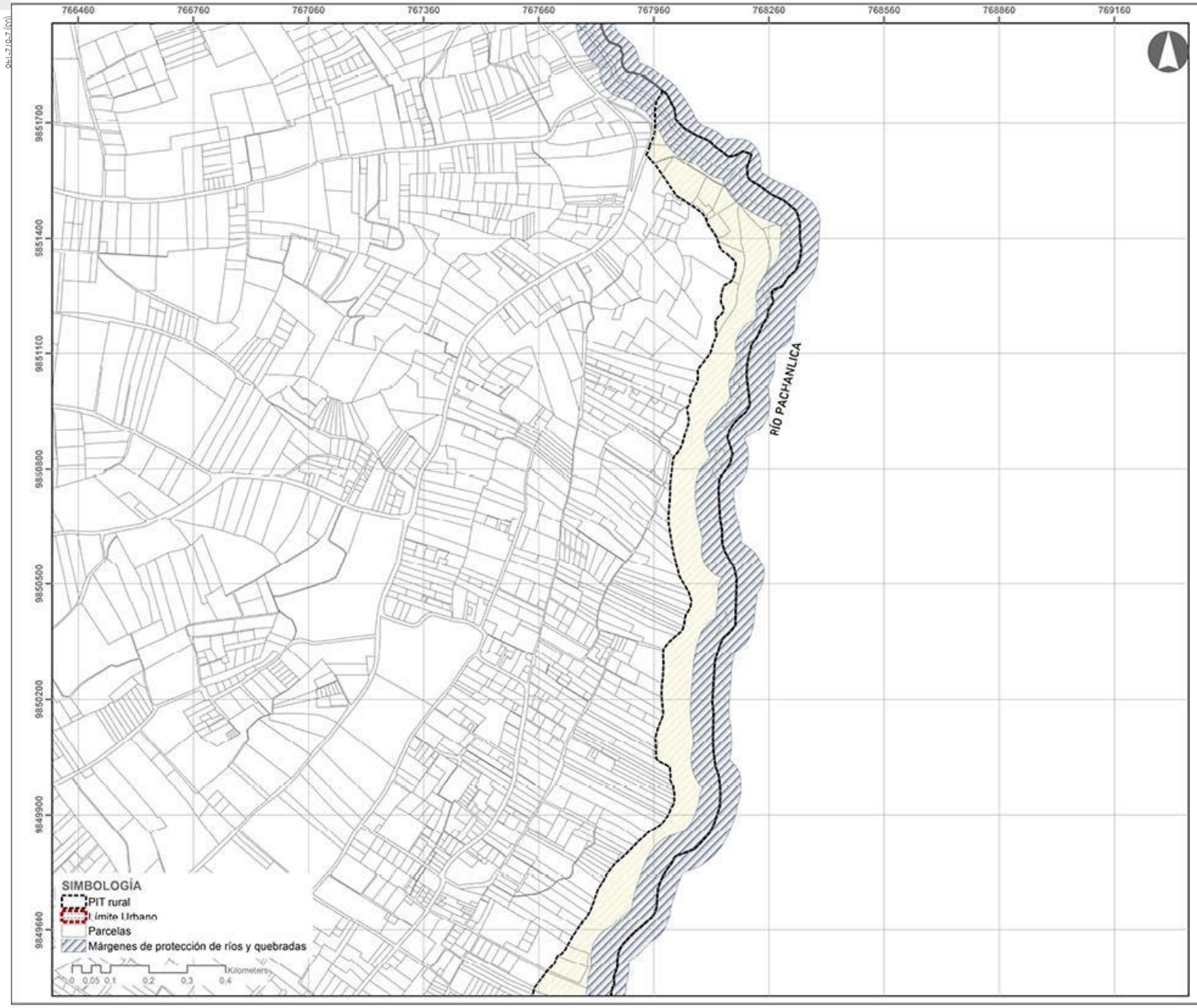


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT rural 01_A

ESCALA: 1:5.500	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO:
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		03
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		



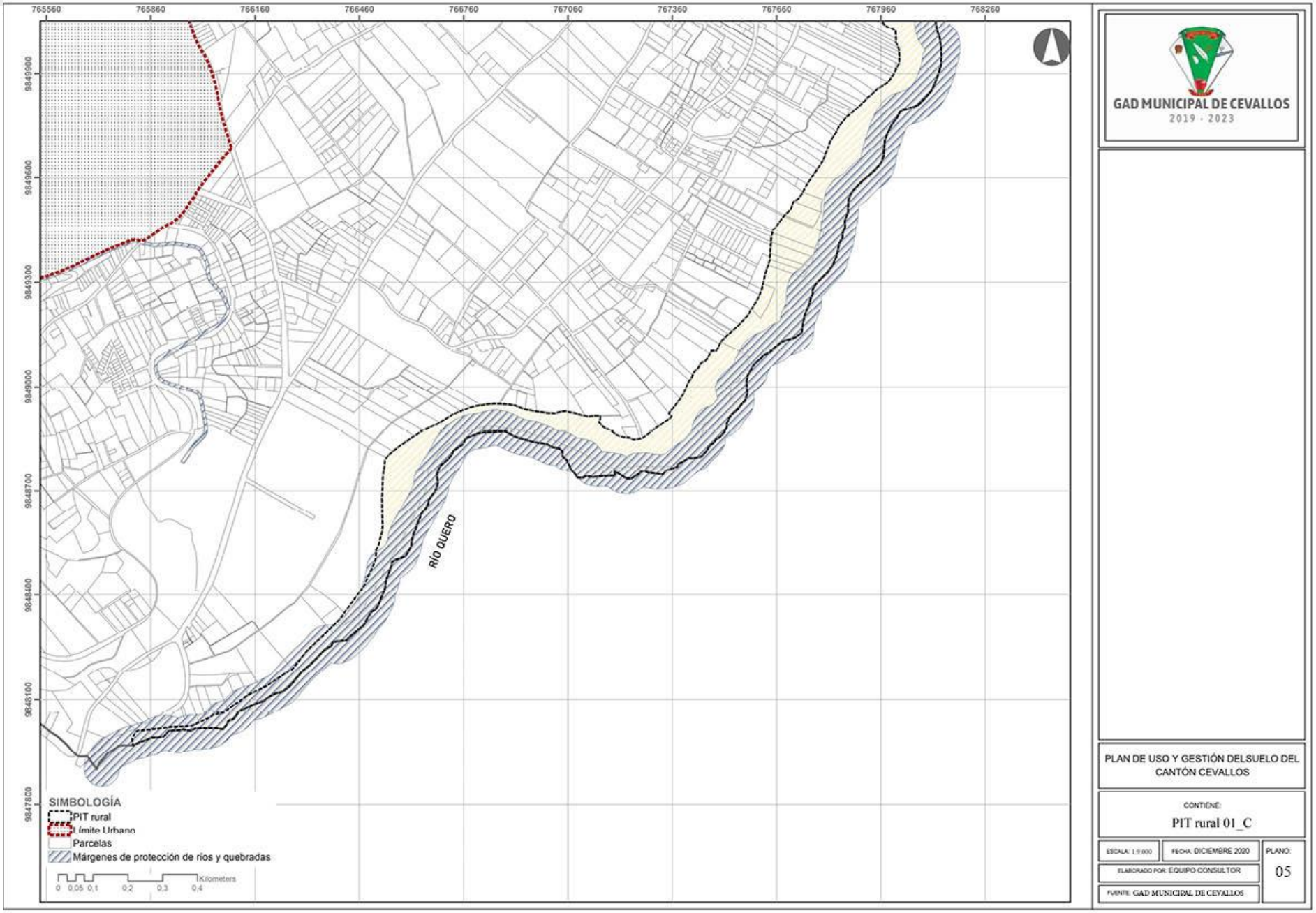
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

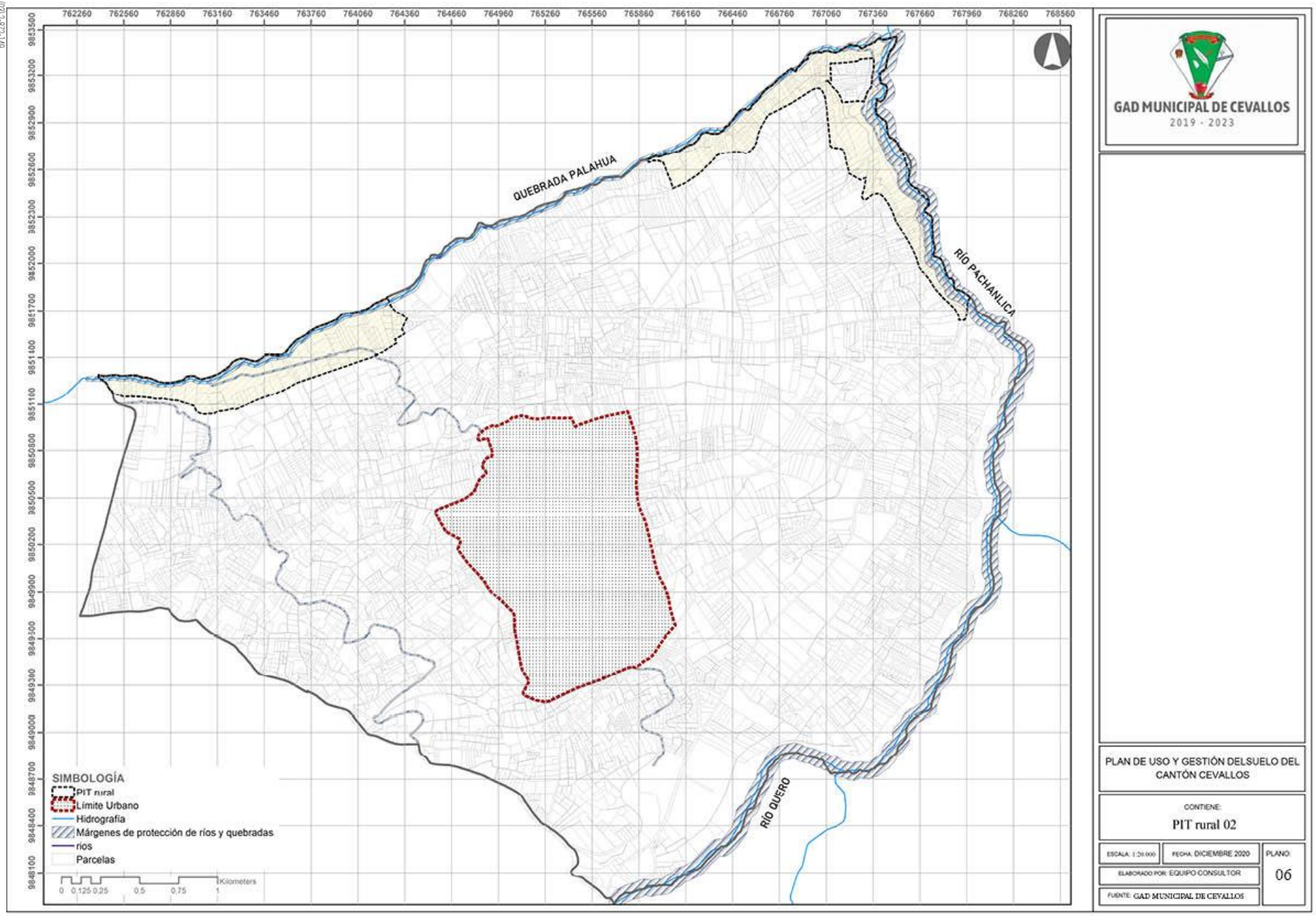
CONTIENE:
PIT rural 01_B

ESCALA: 1:9.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 04
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

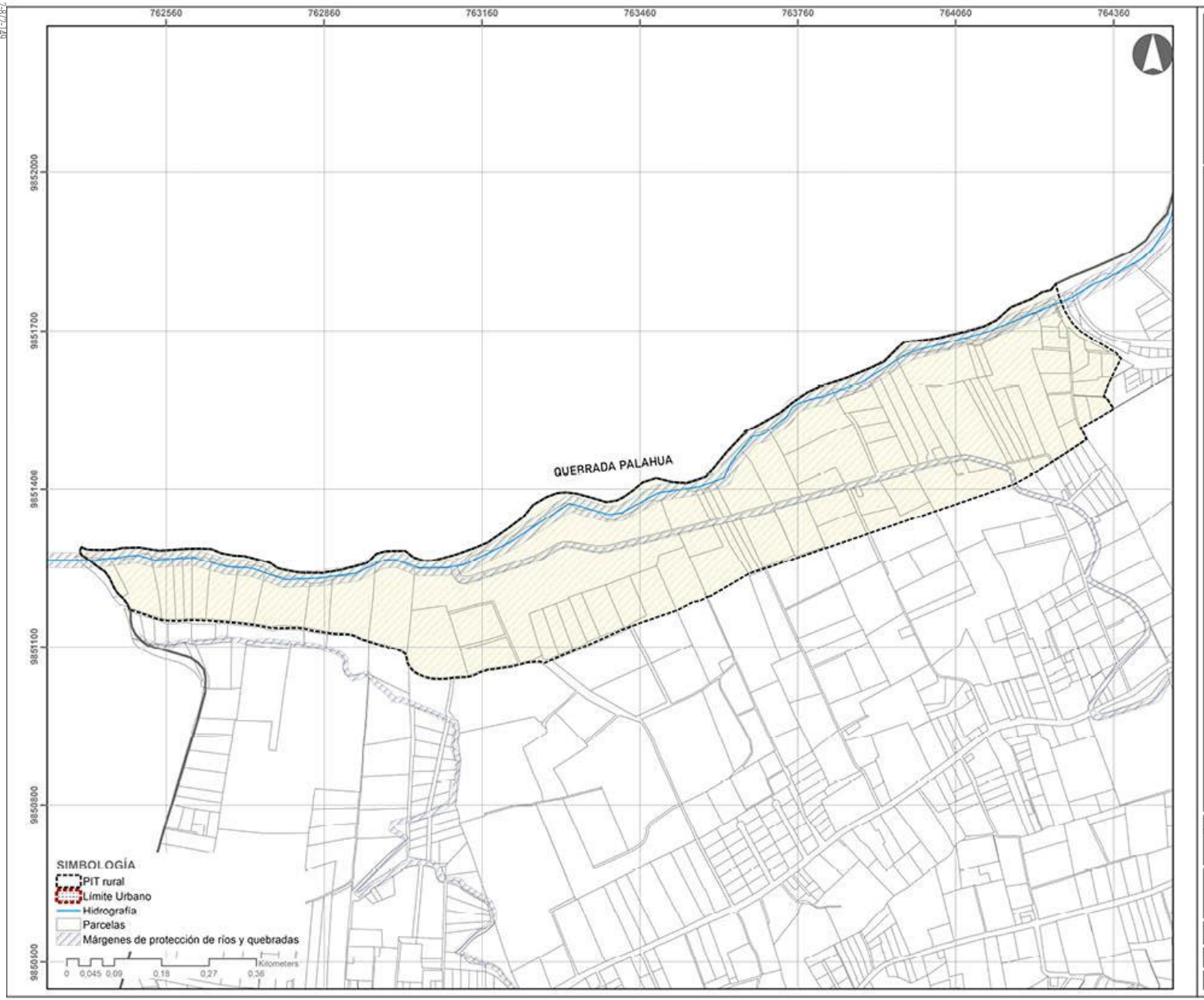
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

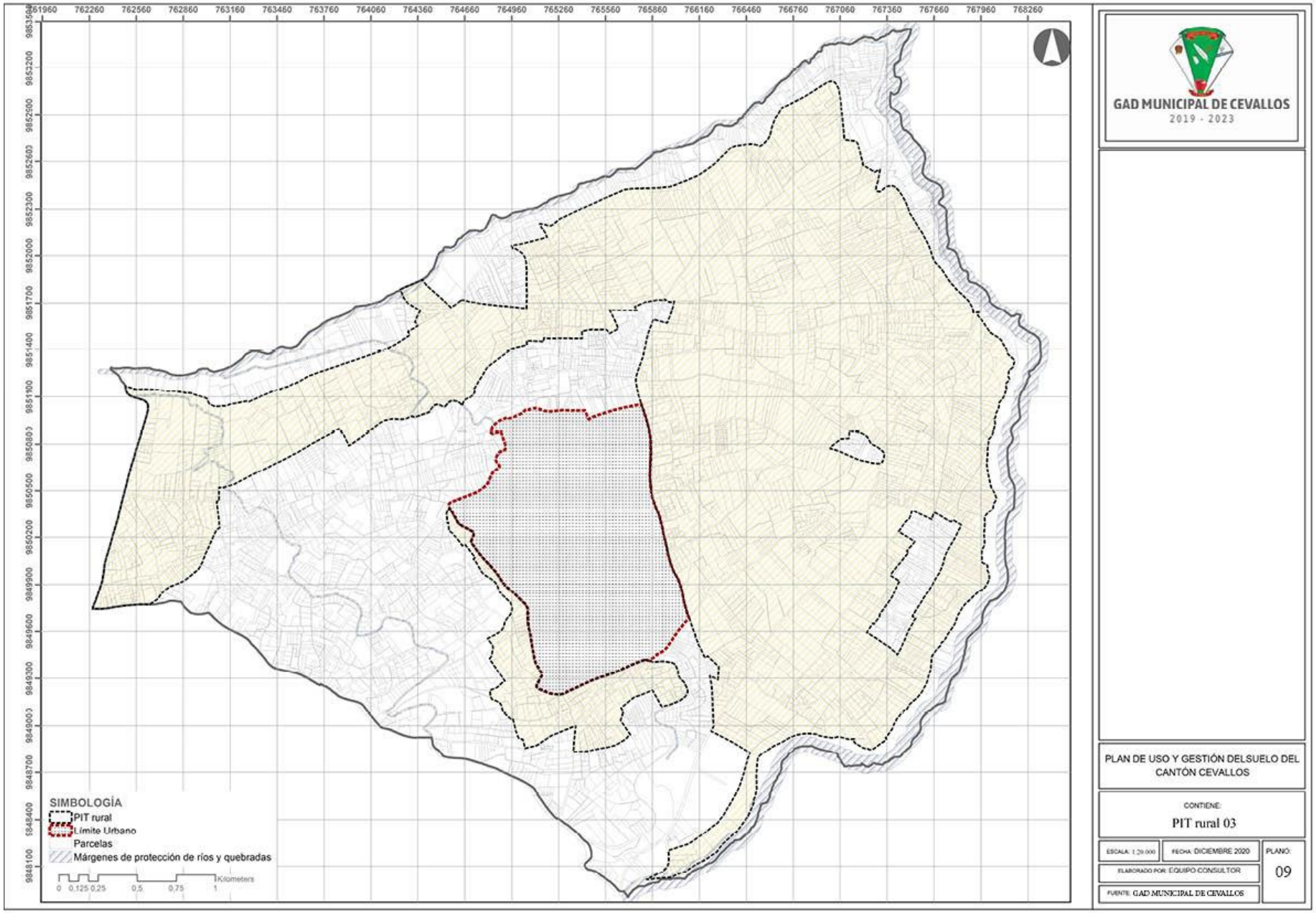
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT rural 02_A

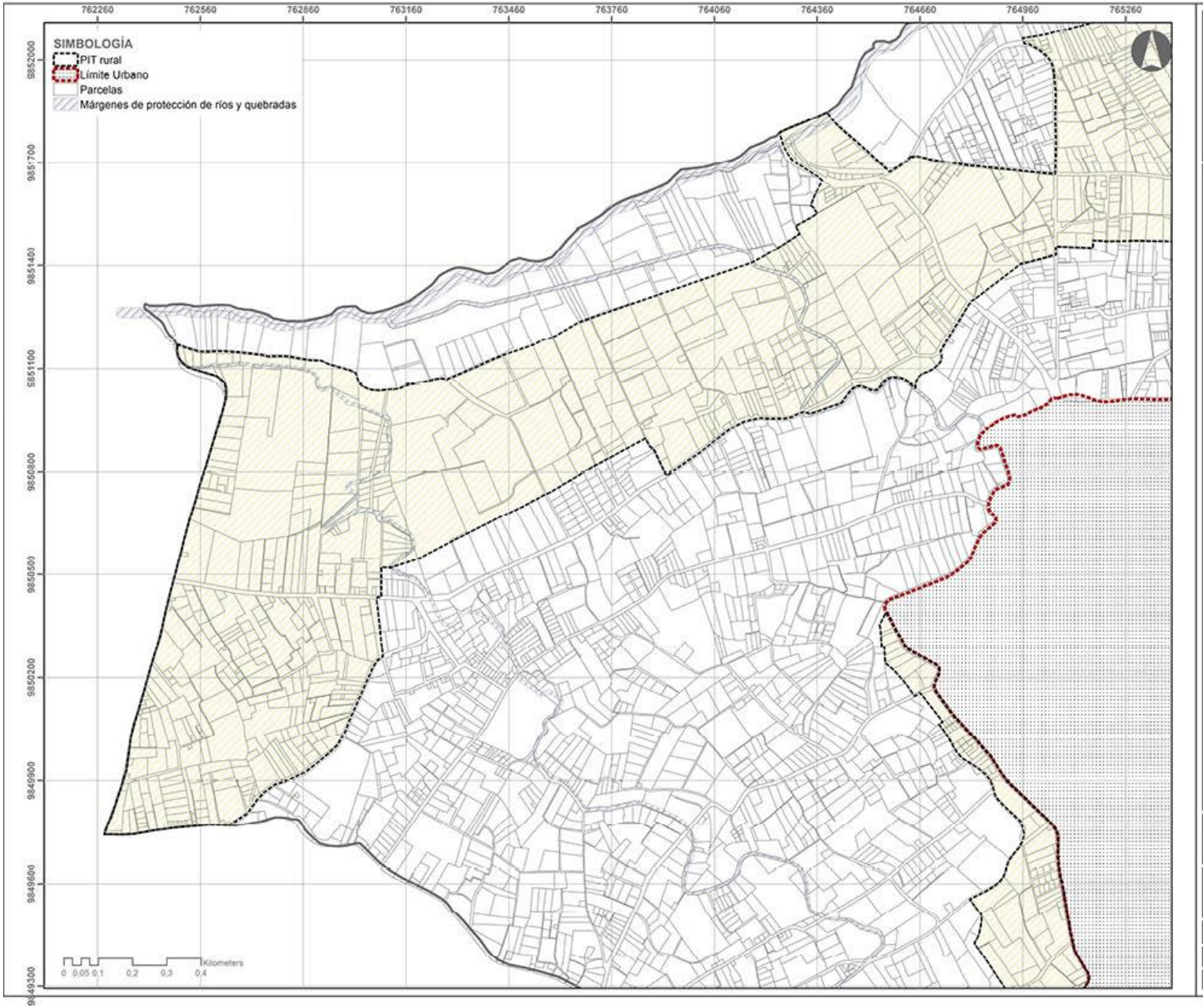
ESCALA: 1:6,500	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 07
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-787-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 02_B
ESCALA: 1:7.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
08
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
RÍO PACHANLICA
QUEBRADA PALAHUA
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Márgenes de protección de ríos y quebradas
Parcelas
Kilometers
0.05 0.1 0.2 0.3 0.4
765860
766160
766460
766760
767060
767360
767660
767960
985600
985500
985400
985300
985200
985100



(03)
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



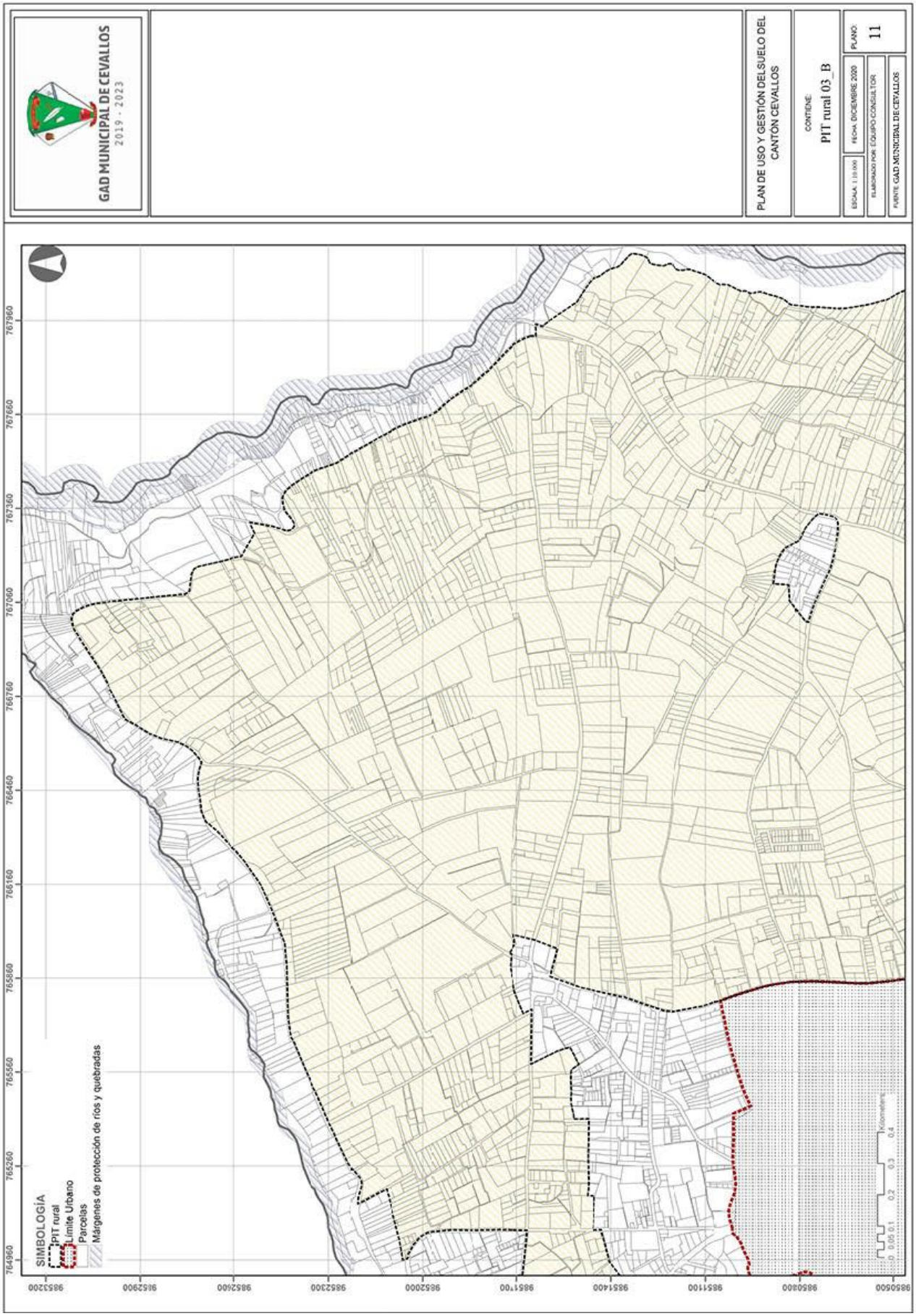
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

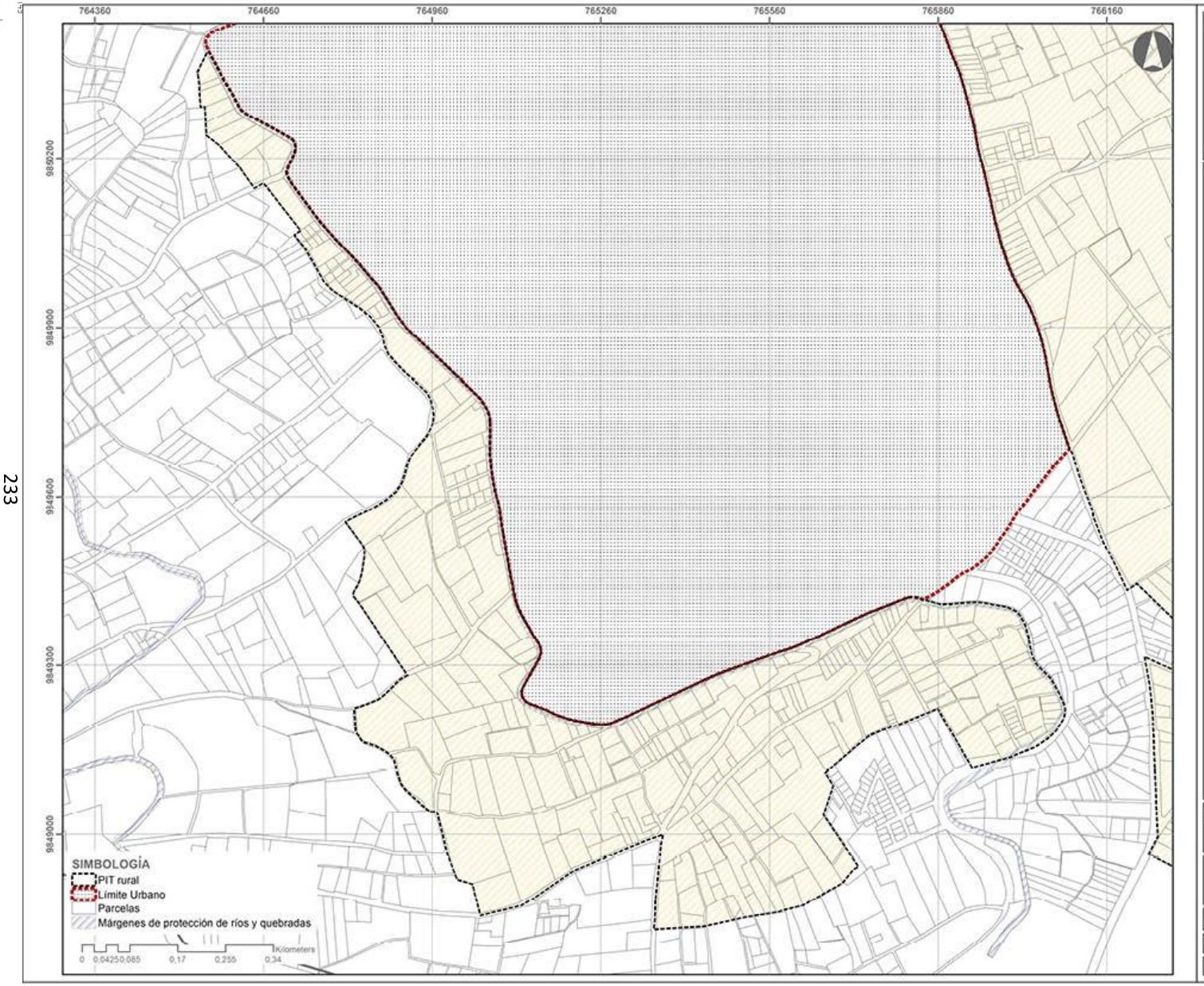
CONTIENE:
PIT rural 03_A

ESCALA: 1:20.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 10
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-8
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTENIDO:
PIT rural 03_B
ESCALA: 1:10.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
11
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
Kilometros
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4
764960
765260
765560
765860
766160
766460
766760
767060
767360
767660
767960
9865200
9865500
9865800
9866100
9866400
9866700
9867000
9867300
9867600
9867900

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTENIDO:
PIT rural 03_C
ESCALA: 1:10.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
12
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4
Kilometers
765260
765560
765860
766160
766460
766760
767060
767360
767660
767960
768260
9848100
9848400
9848700
9849000
9849300
9849600
9849900
9850200
9850500

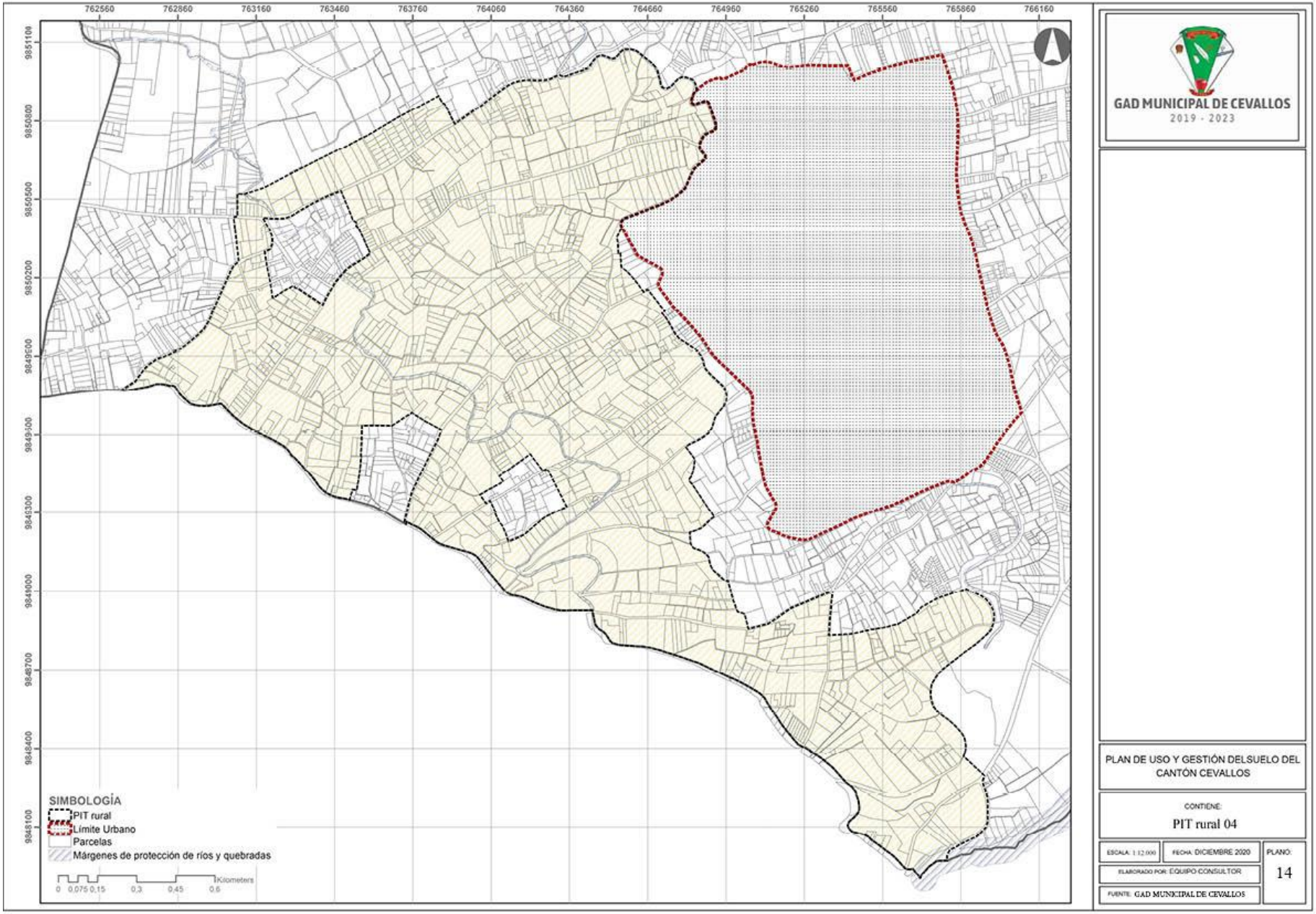


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

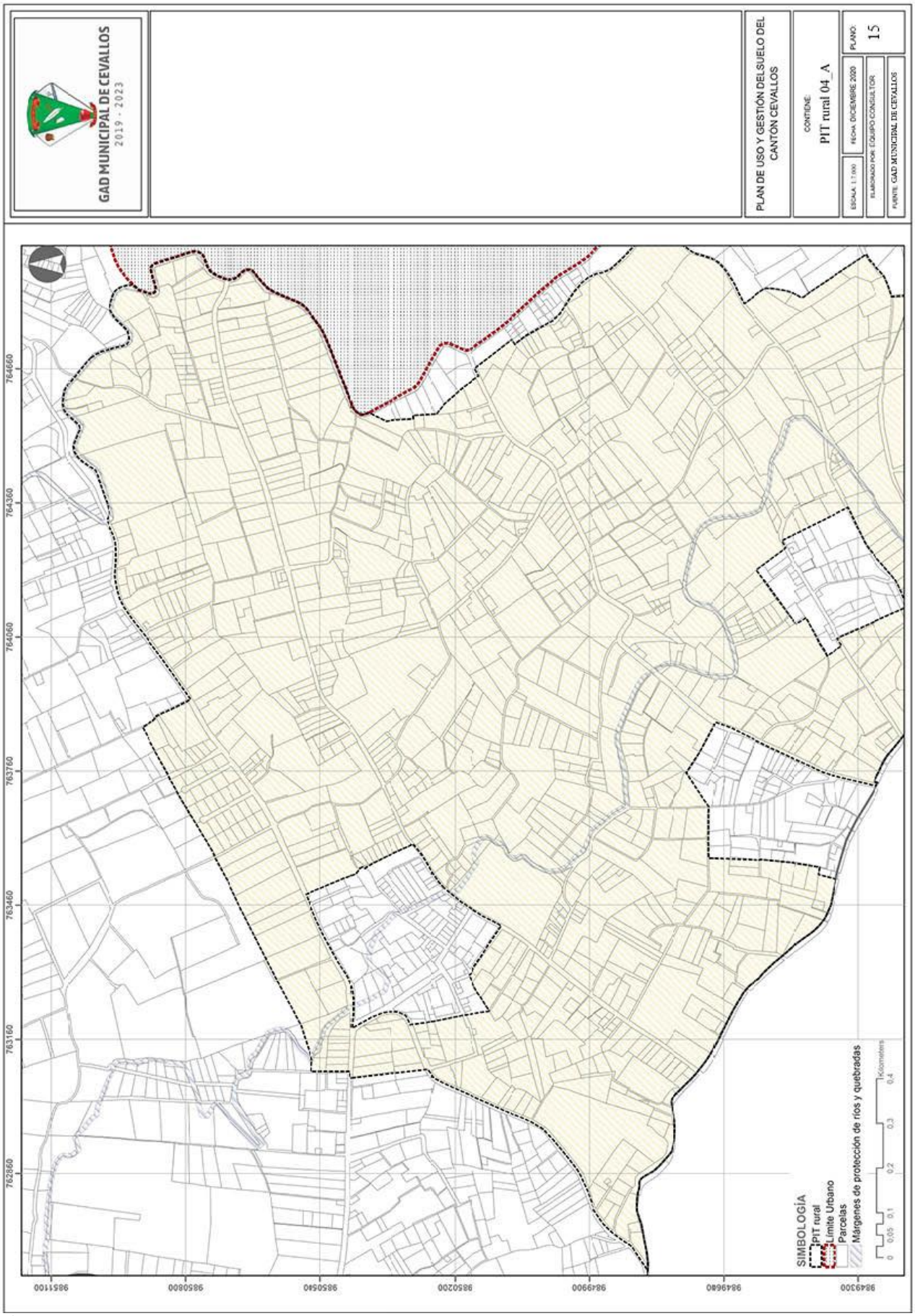
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

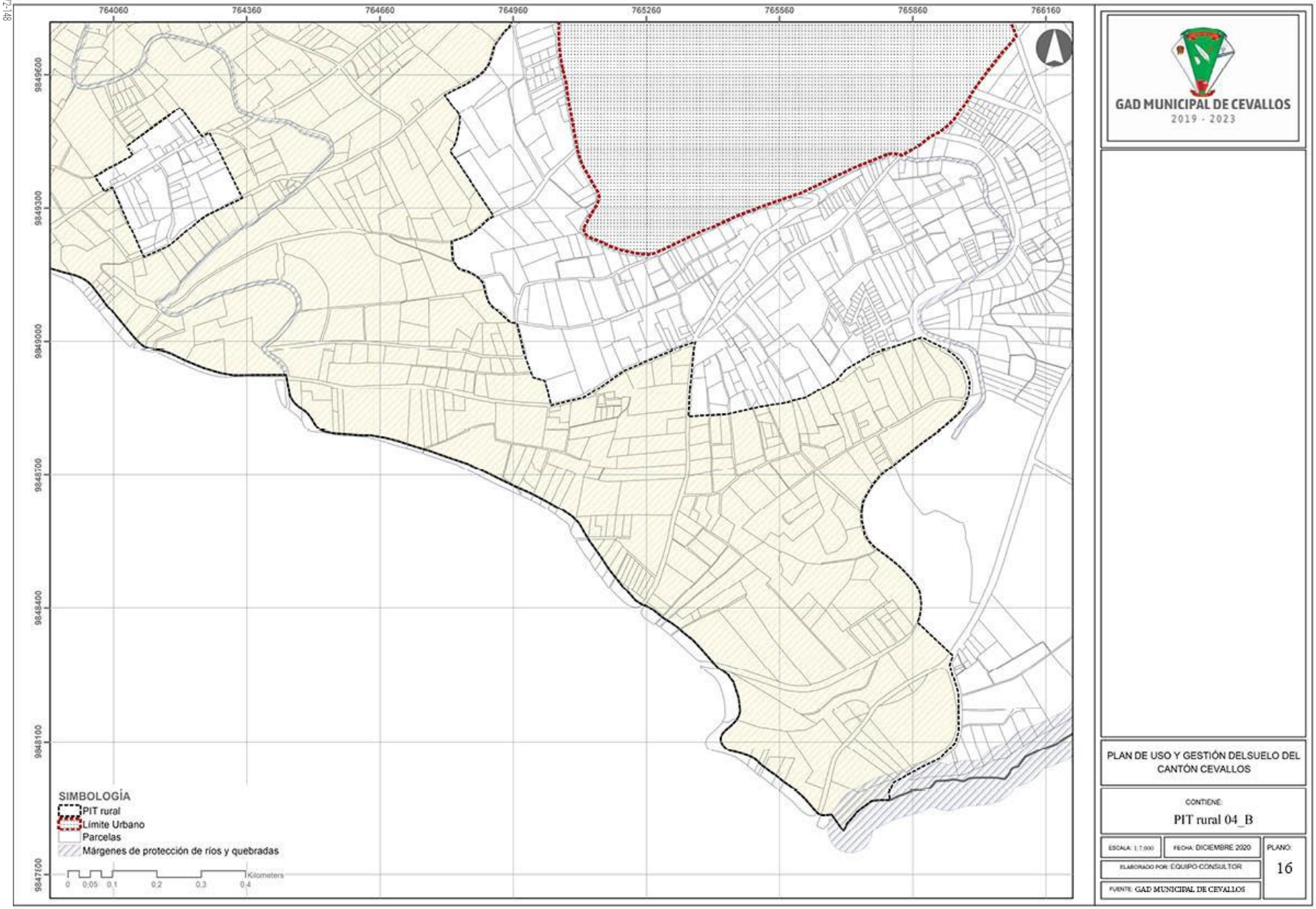
CONTIENE:
PIT rural 03_D

ESCALA: 1:6.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 13
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

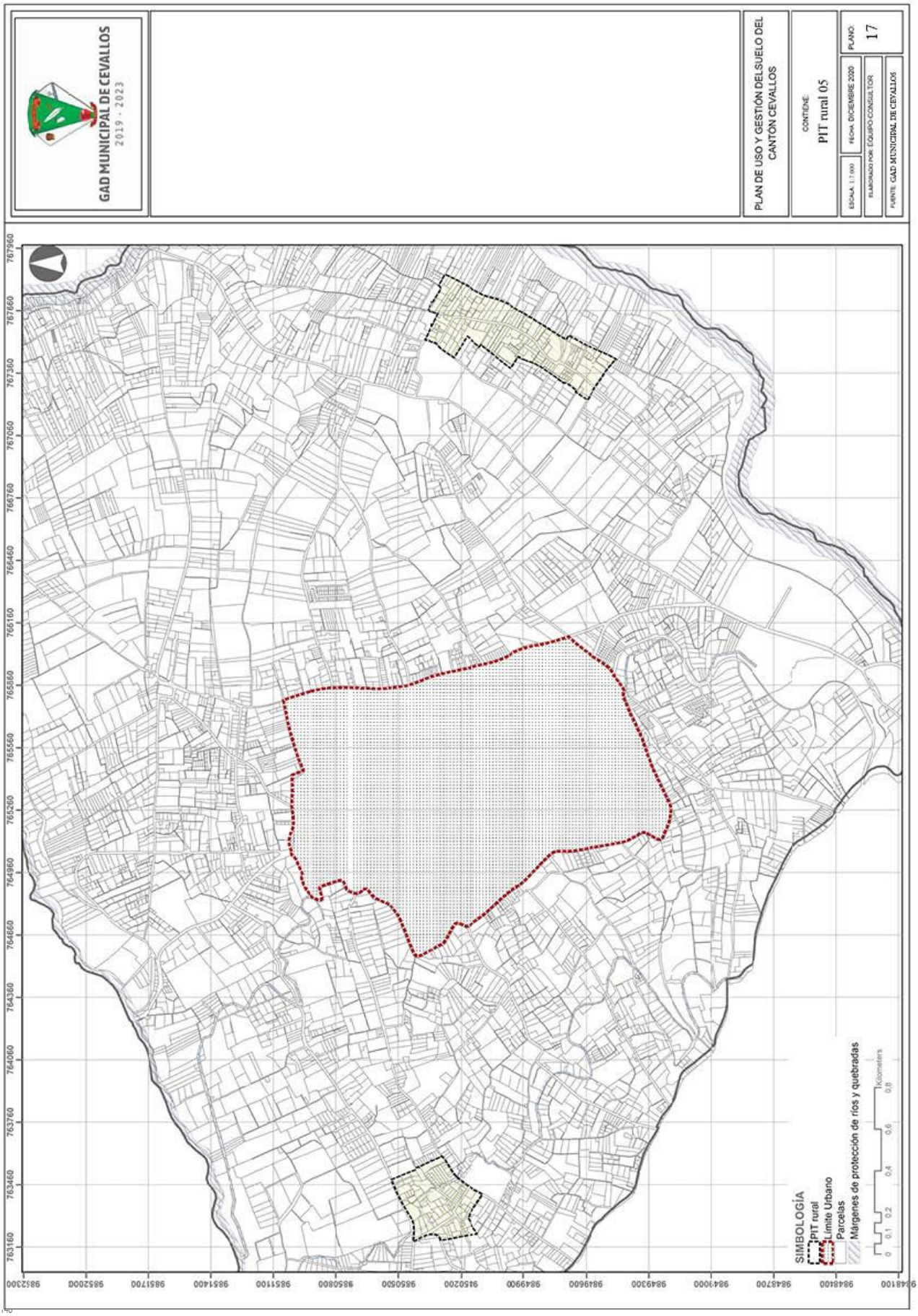


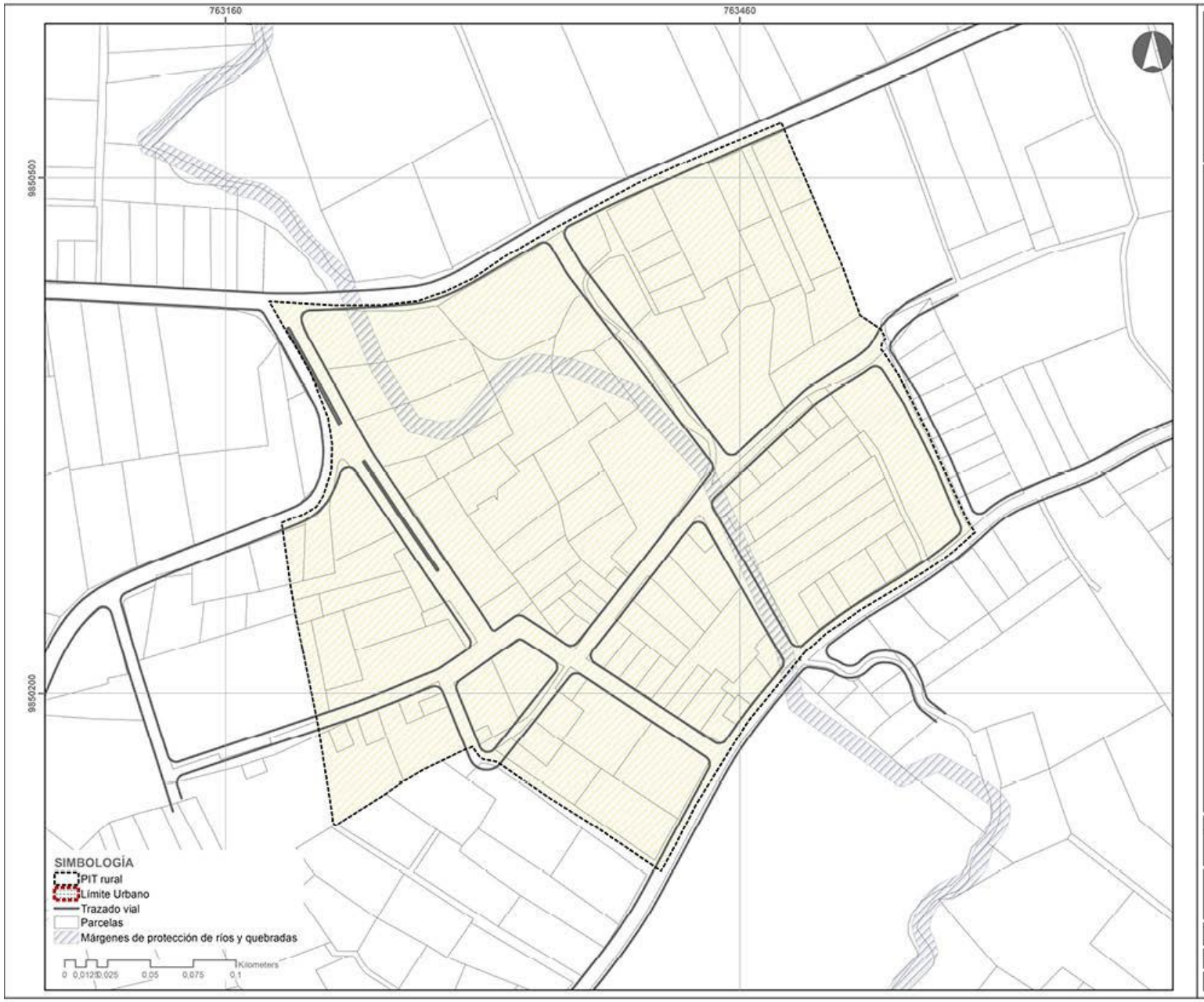
(02
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 04_A
ESCALA: 1:7.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
15
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4
Kilometers
762860
763160
763460
763760
764060
764360
764660
984300
984680
985020
985360
985700
986040
986380
986720
987060
987400
987740
988080
988420
988760
989100



(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 05
ESCALA: 1:7.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
17
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
Kilometers
0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8
763160 763460 763760 764060 764360 764660 764960 765260 765560 765860 766160 766460 766760 767060 767360 767660 767960
9852300 9852000 9851700 9851400 9851100 9850800 9850500 9850200 9849900 9849600 9849300 9849000 9848700 9848400 9848100



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT rural 05_A

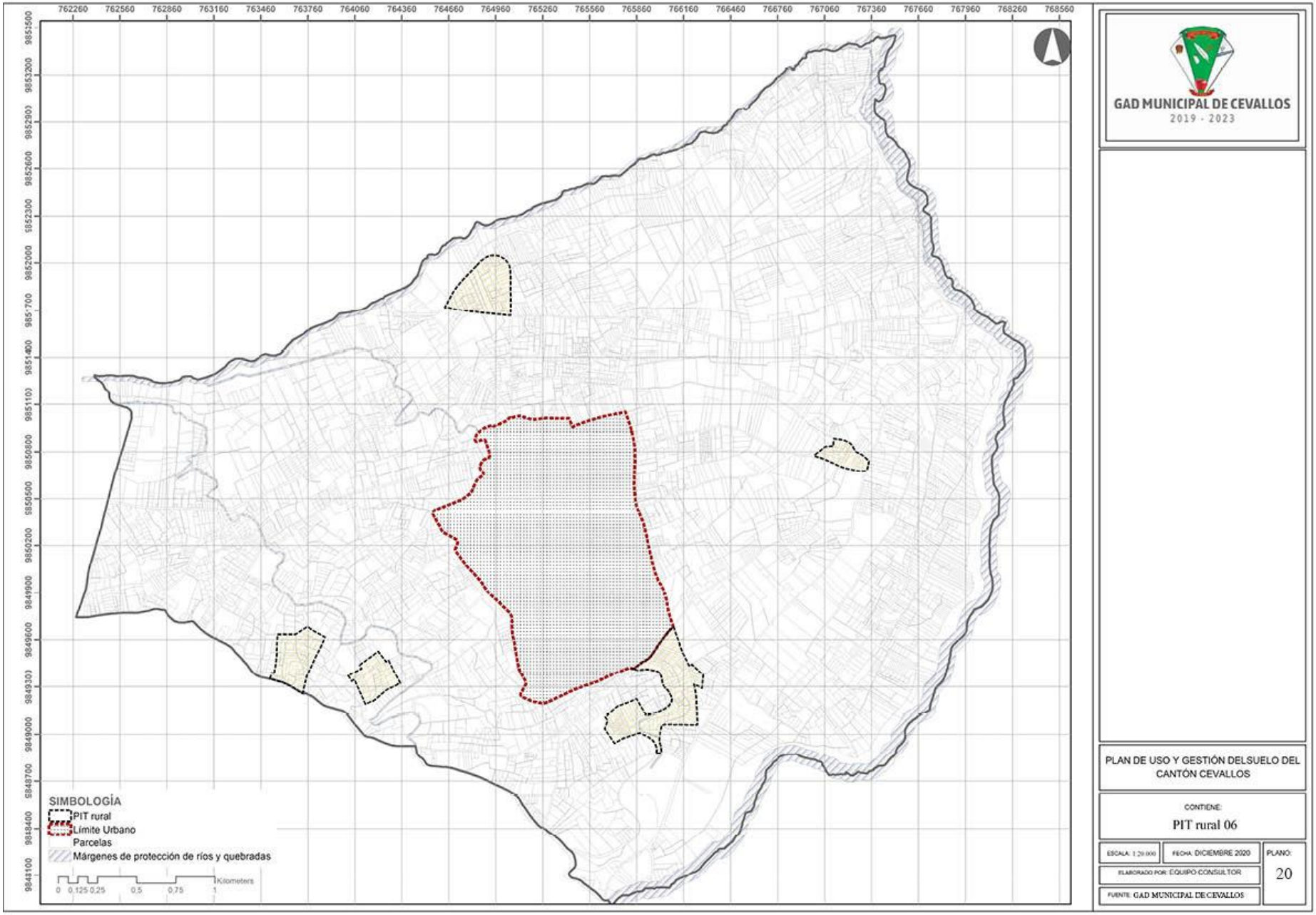
ESCALA: 1:2.000 | FECHA: DICIEMBRE 2020 | PLANO: 18

ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR

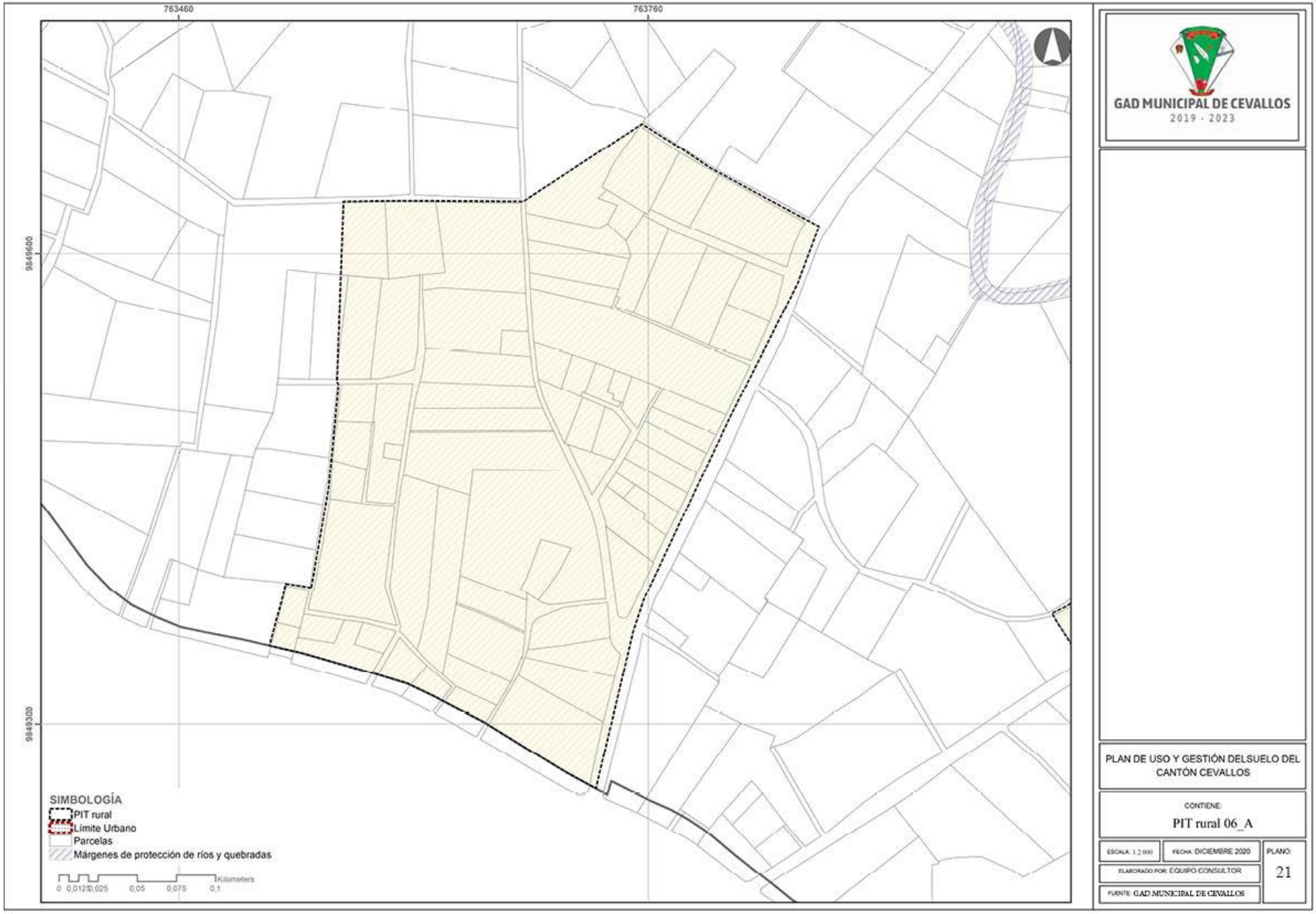
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS

(03)
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

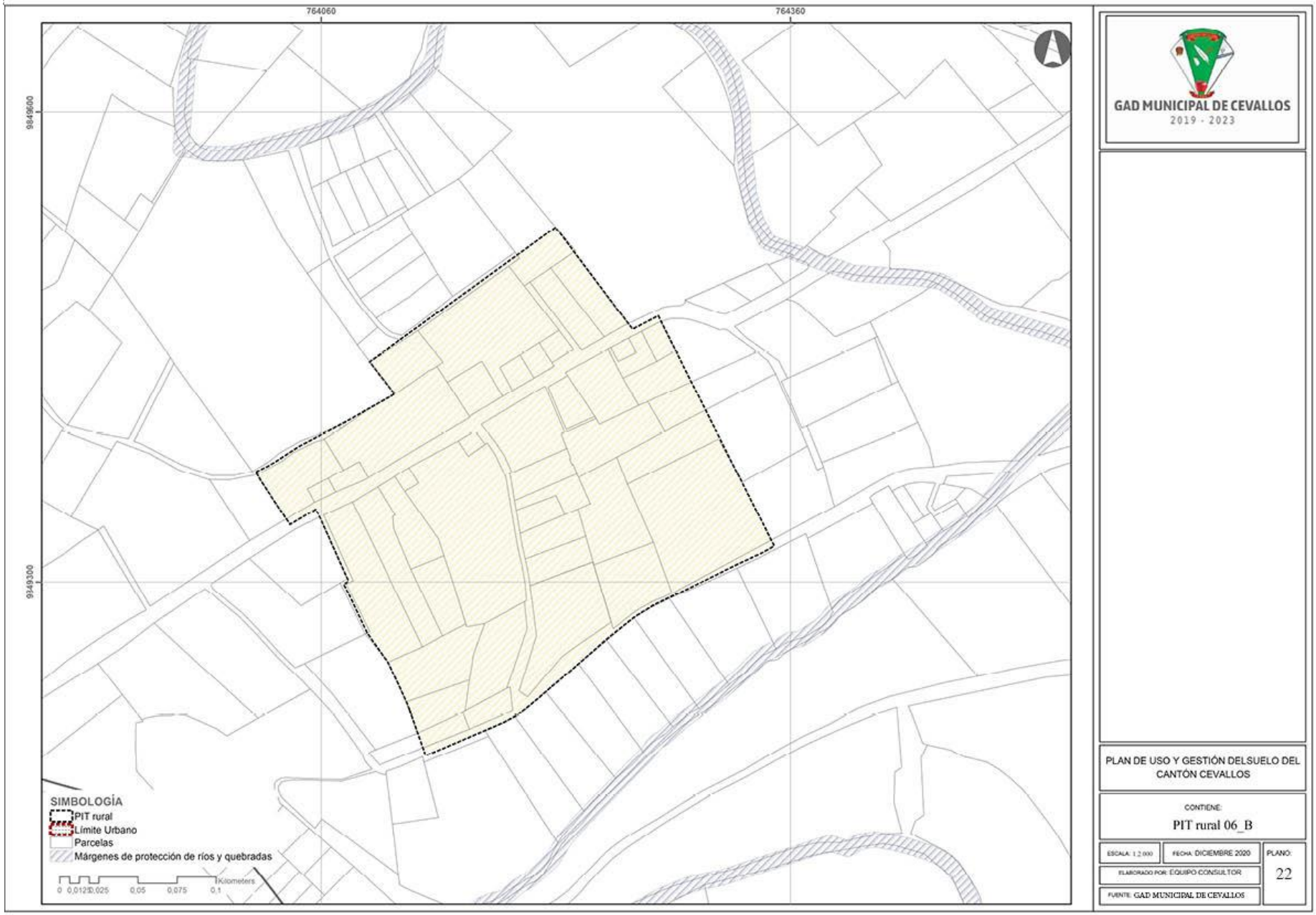
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 05_B
ESCALA: 1:1,000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
19
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
767060
767360
767660
767960
9849600
9849900
9850200
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Trazado vial
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0.02750.055 0.11 0.165 0.22
Kilometers



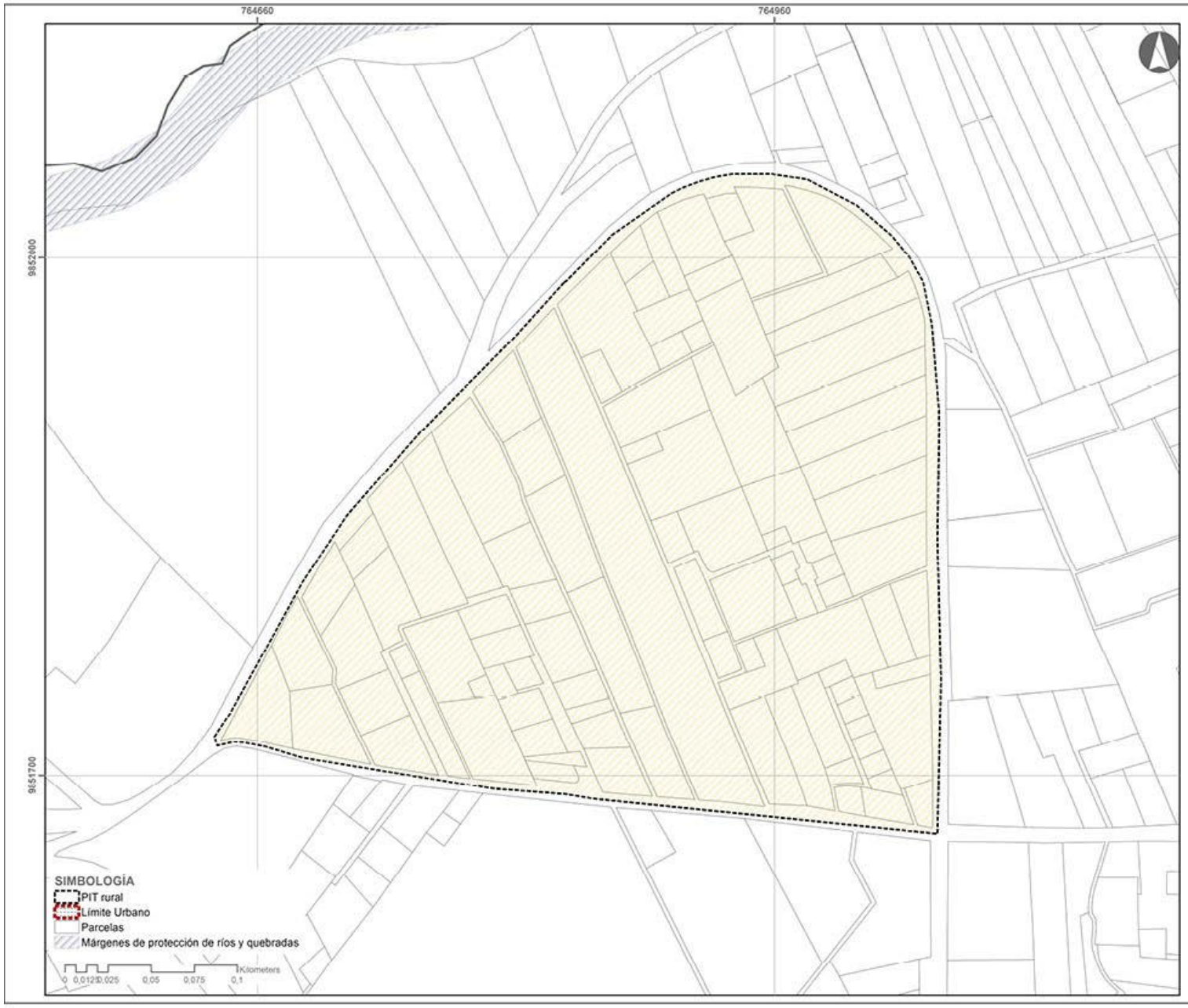
(03) 2-8
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-877-
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-872
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

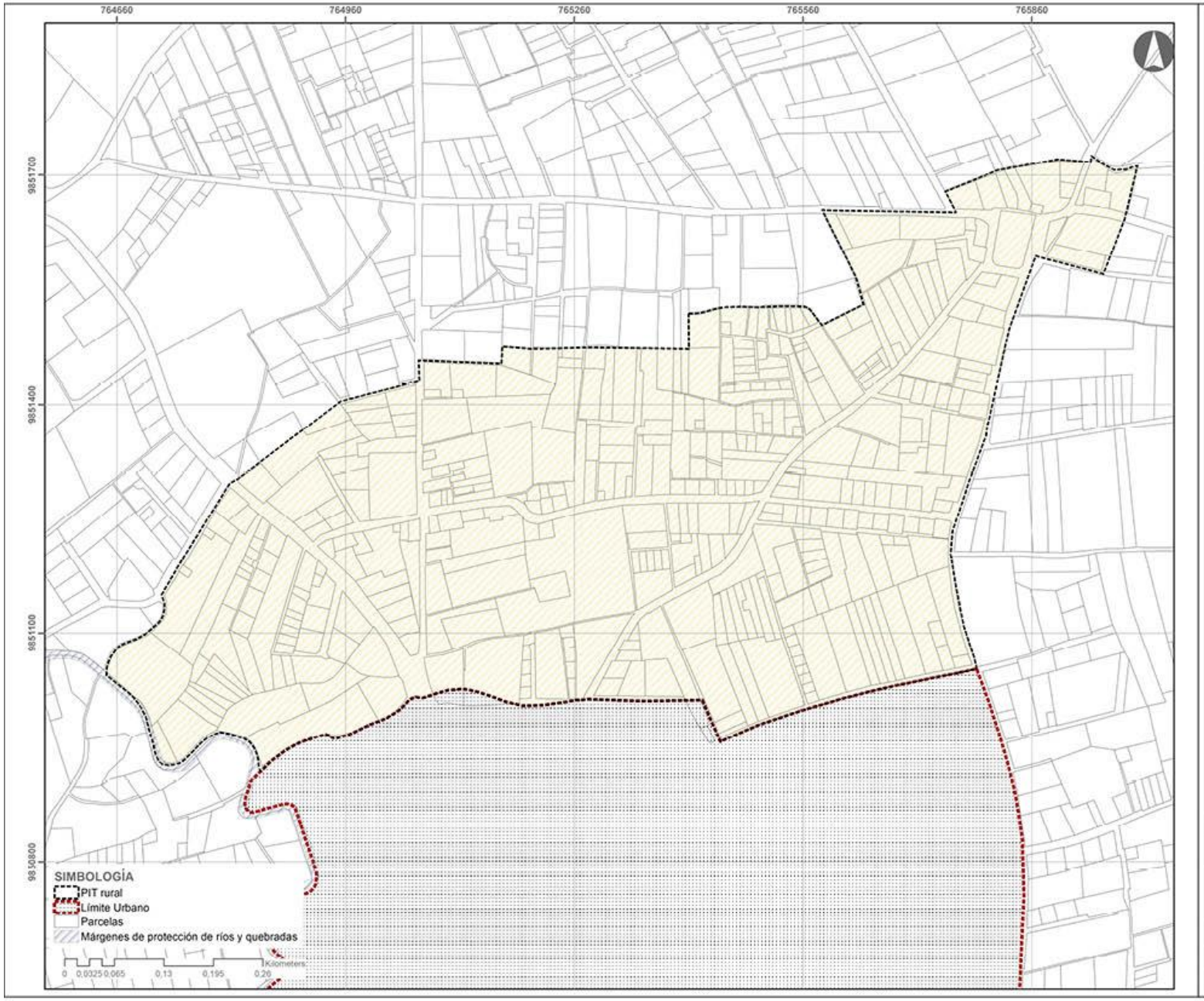
CONTIENE:
PIT rural 06_C

ESCALA: 1:2.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 23
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PIT rural 06_D
ESCALA: 1:2.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
24
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
767360
767060
9850800
9850500
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0,0125 0,025 0,05 0,075 0,1
Kilometers

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTENE:
PIT rural 06_E
ESCALA: 1:1.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
25
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
765560
765860
766160
9849600
9849300
9849000
SIMBOLOGÍA
PIT rural
Límite Urbano
Parcelas
Márgenes de protección de ríos y quebradas
0 0.02 0.04 0.08 0.12 0.16
Kilómeters

(03) 2-
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

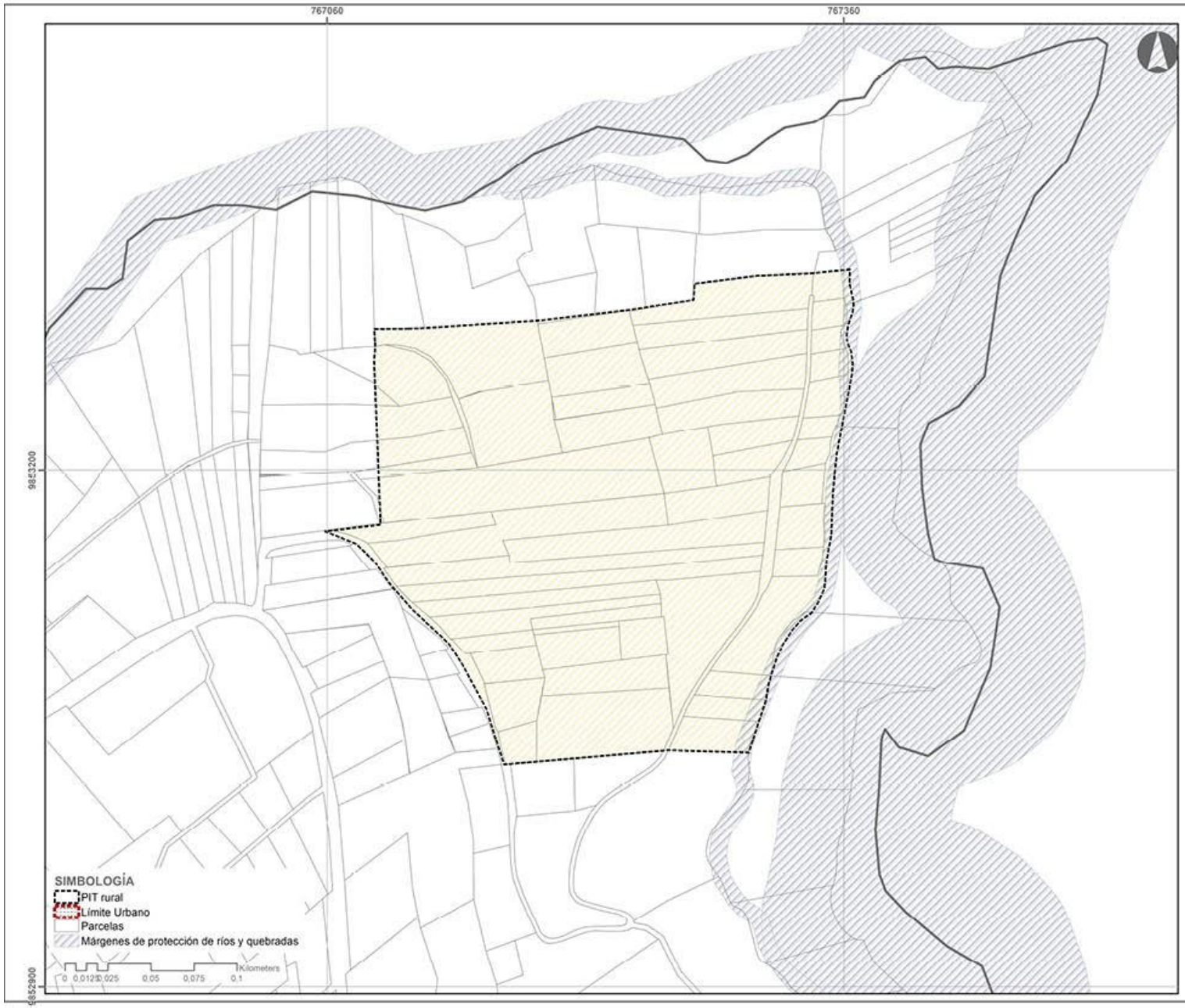


GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT rural 07

ESCALA: 1:4,500	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 26
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		



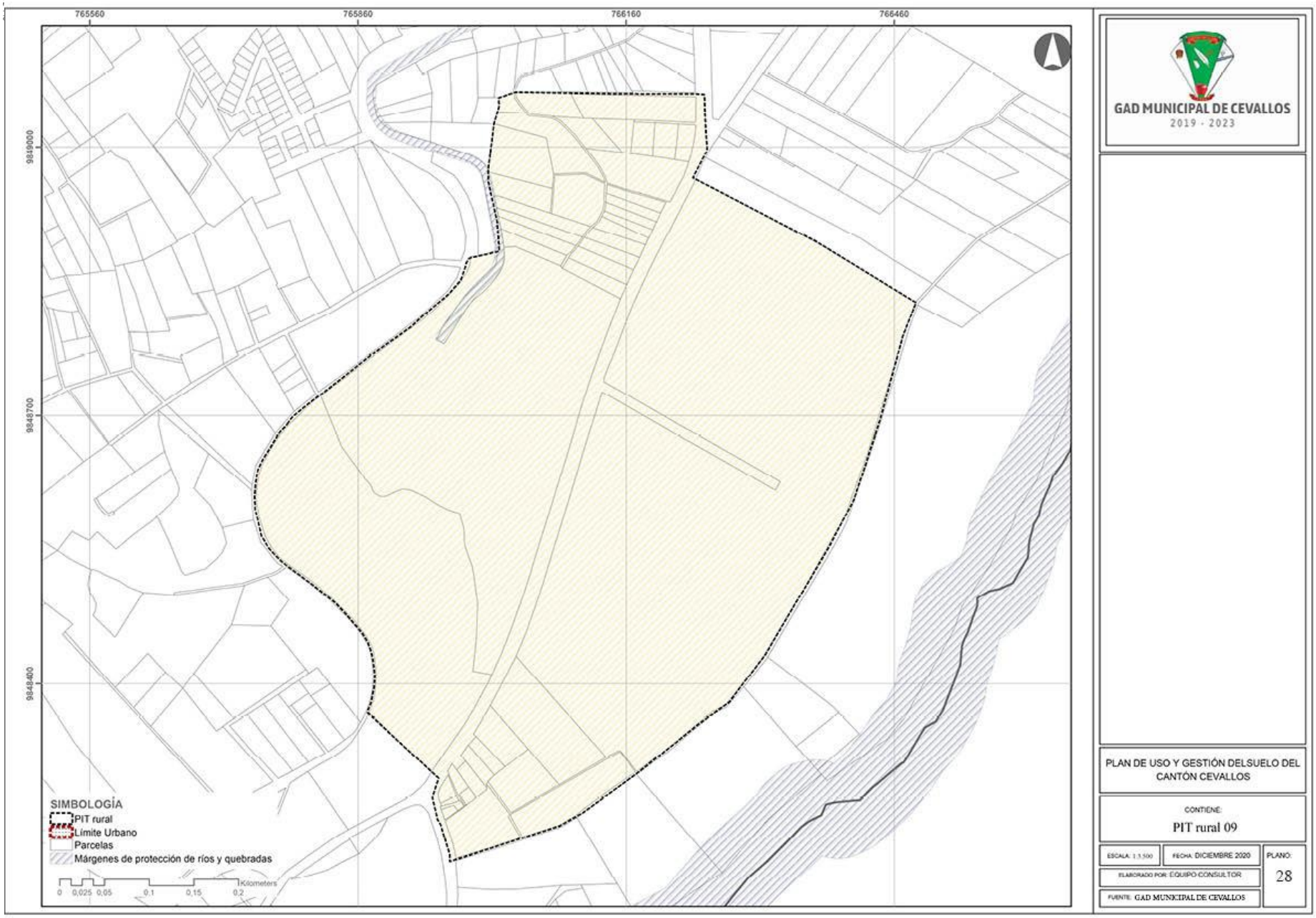
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

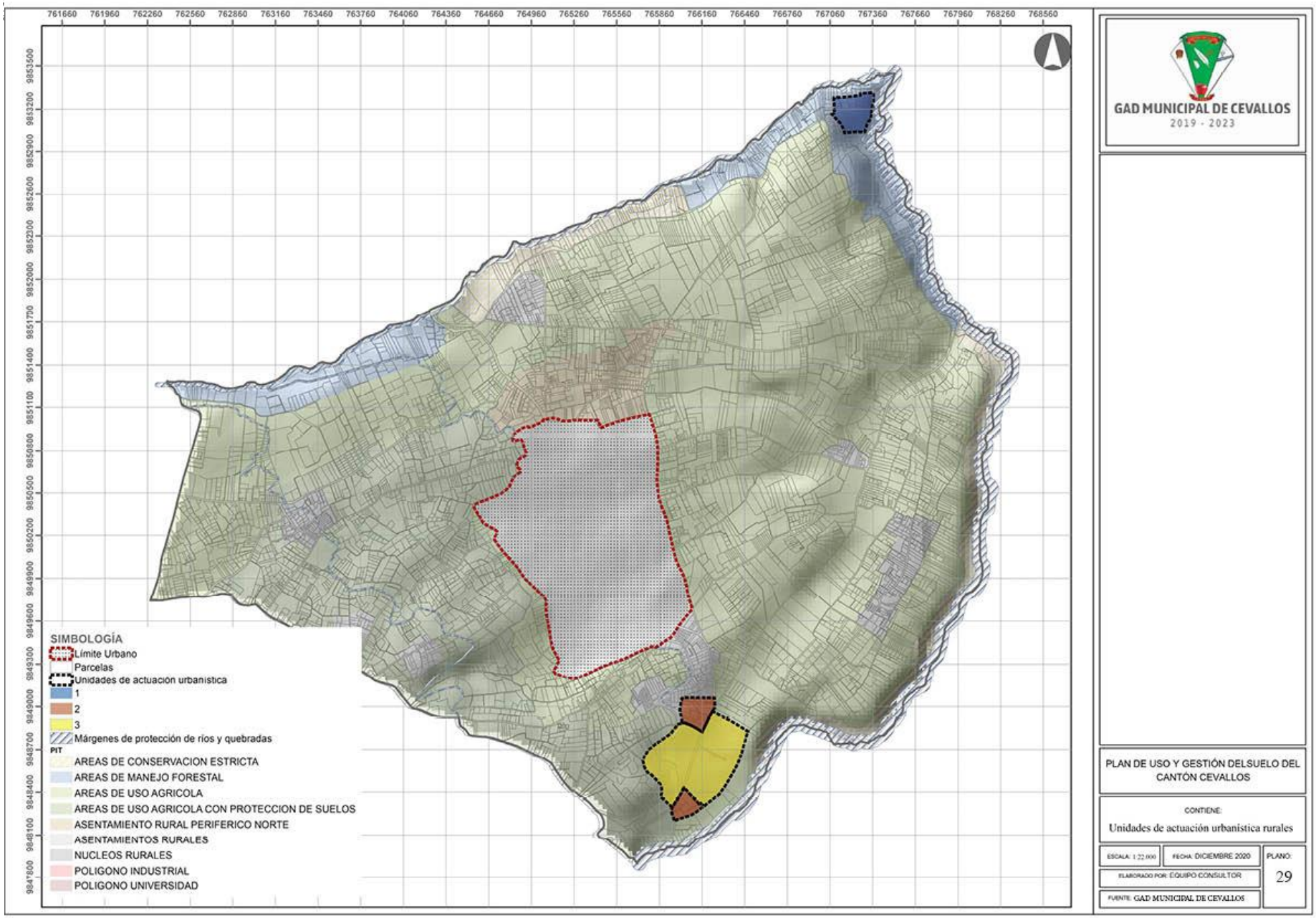
CONTIENE:
PIT rural 08

ESCALA: 1:2.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 27
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03)
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

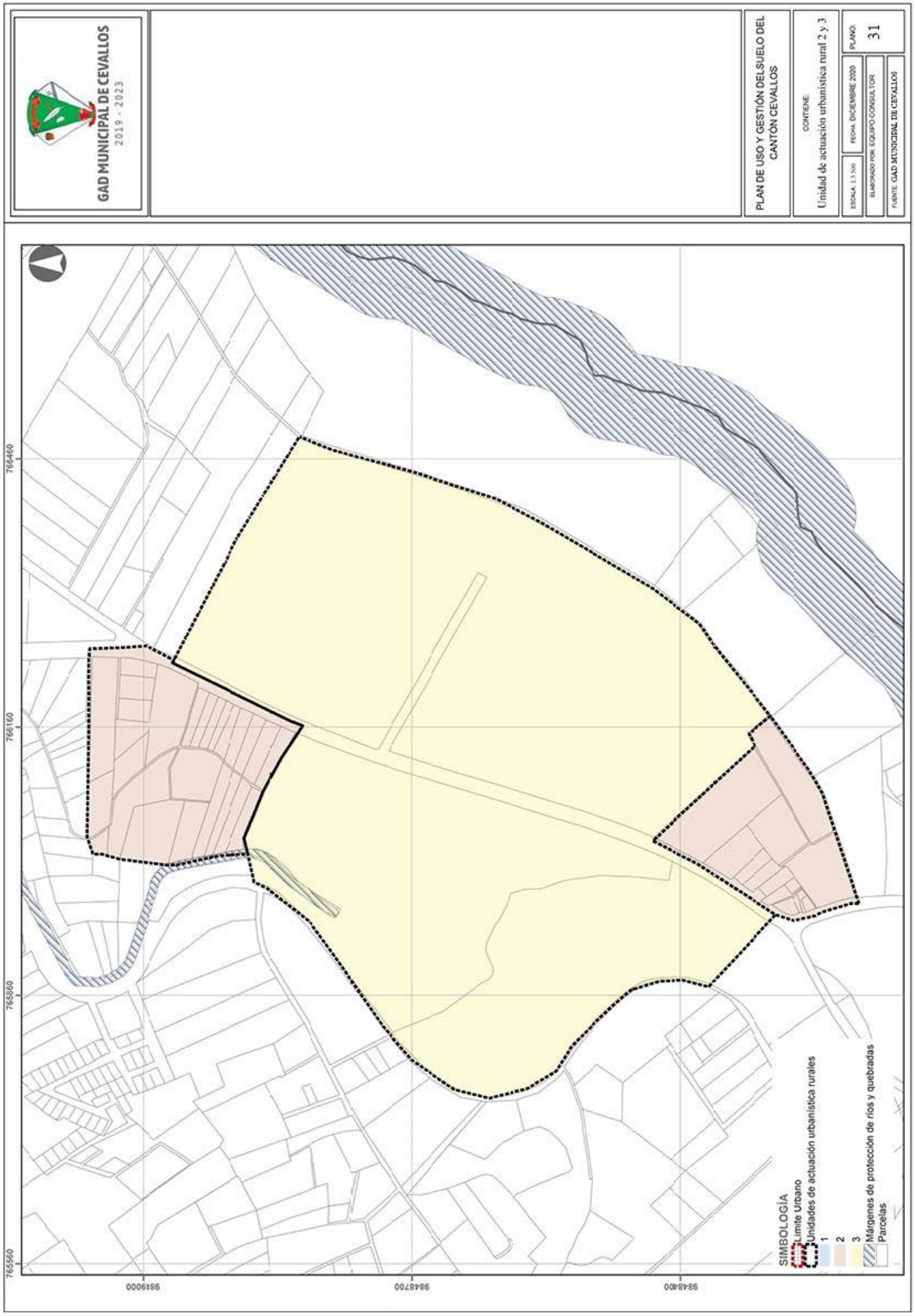


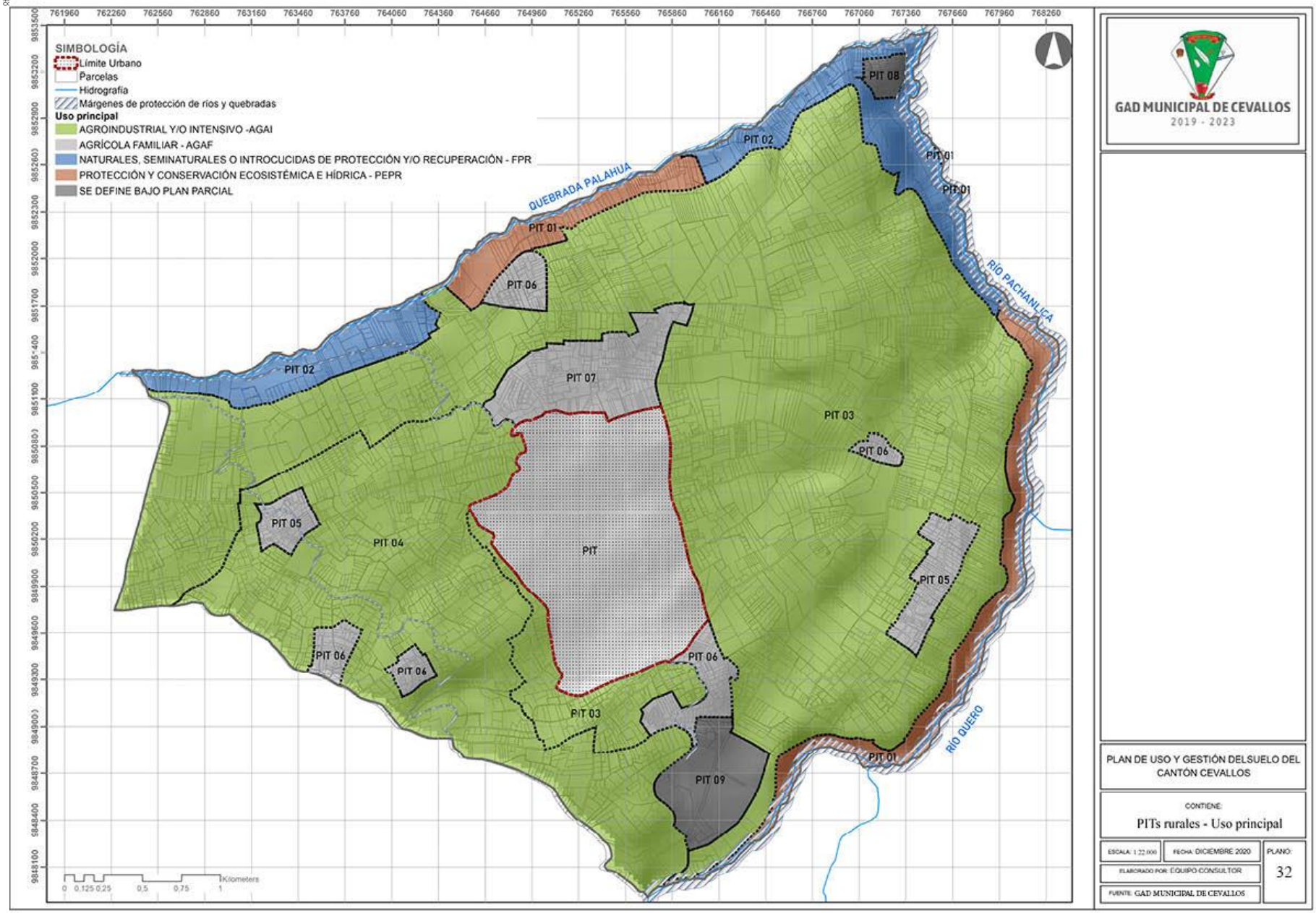
(03) 2-...
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



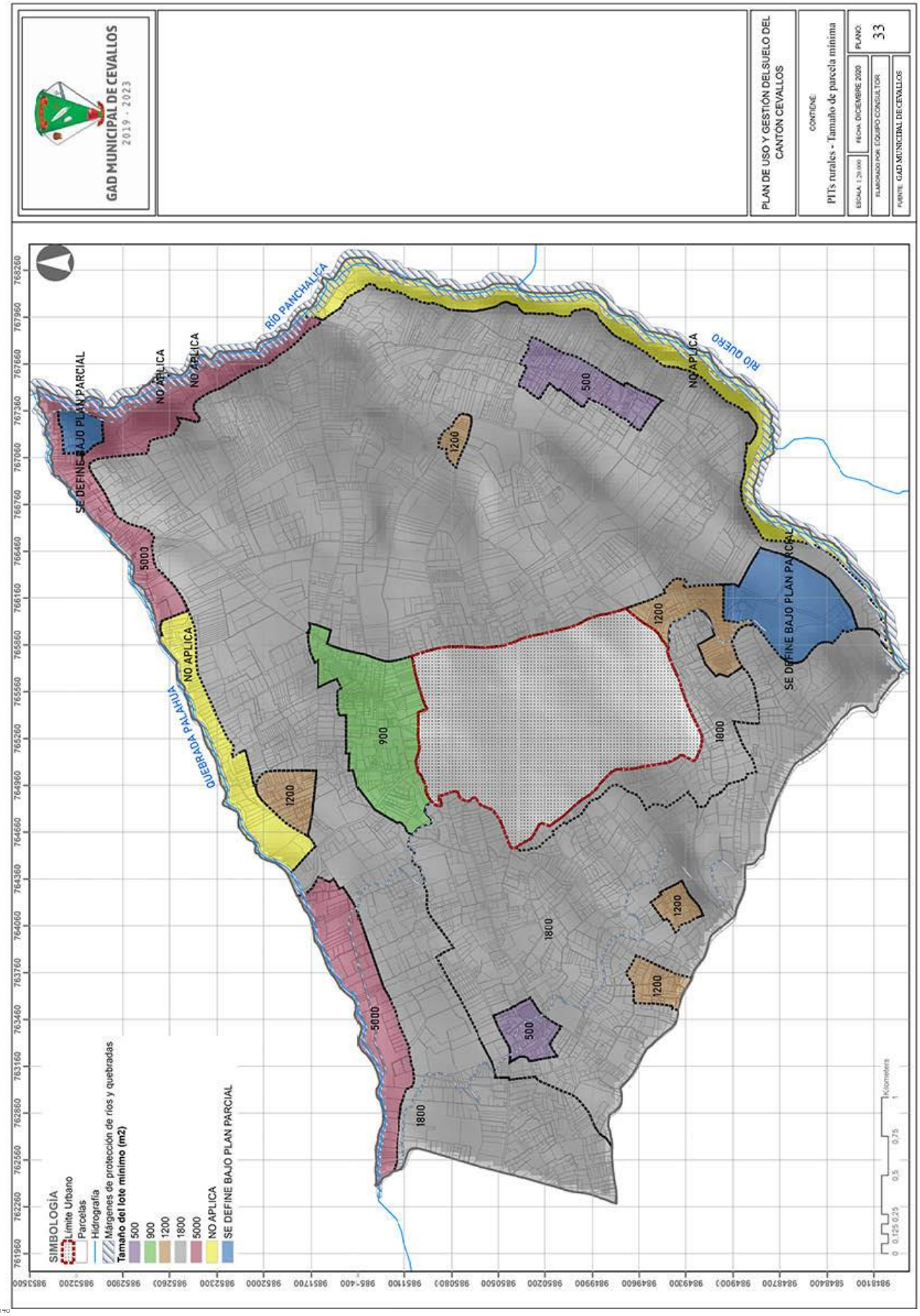
(03) 2-...
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

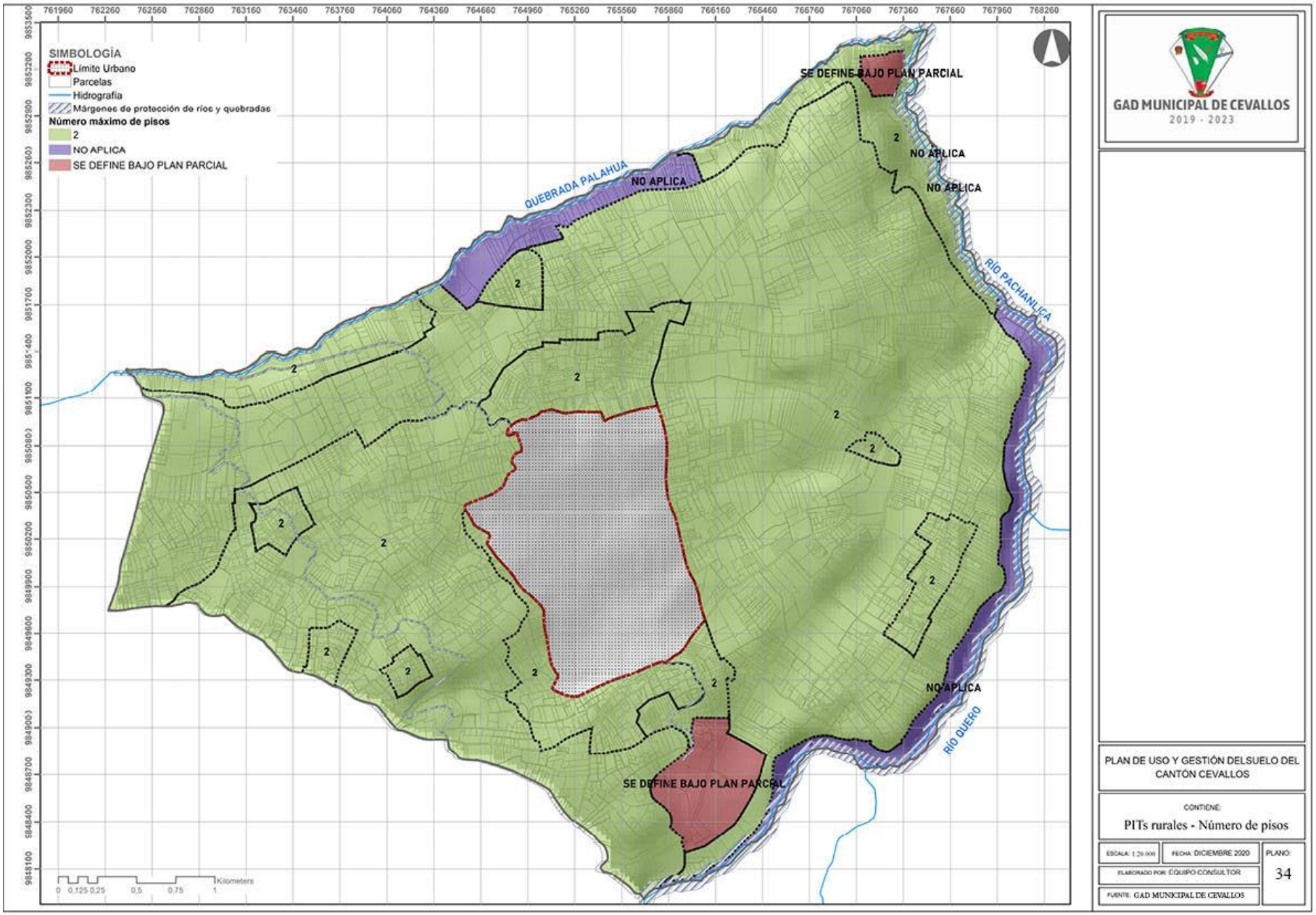

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
Unidad de actuación urbanística rural 2 y 3
ESCALA: 1:3.500
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
31
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
765560
765860
766160
766460
9848900
9848700
9848400
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Unidades de actuación urbanística rurales
1
2
3
Márgenes de protección de ríos y quebradas
Parcelas

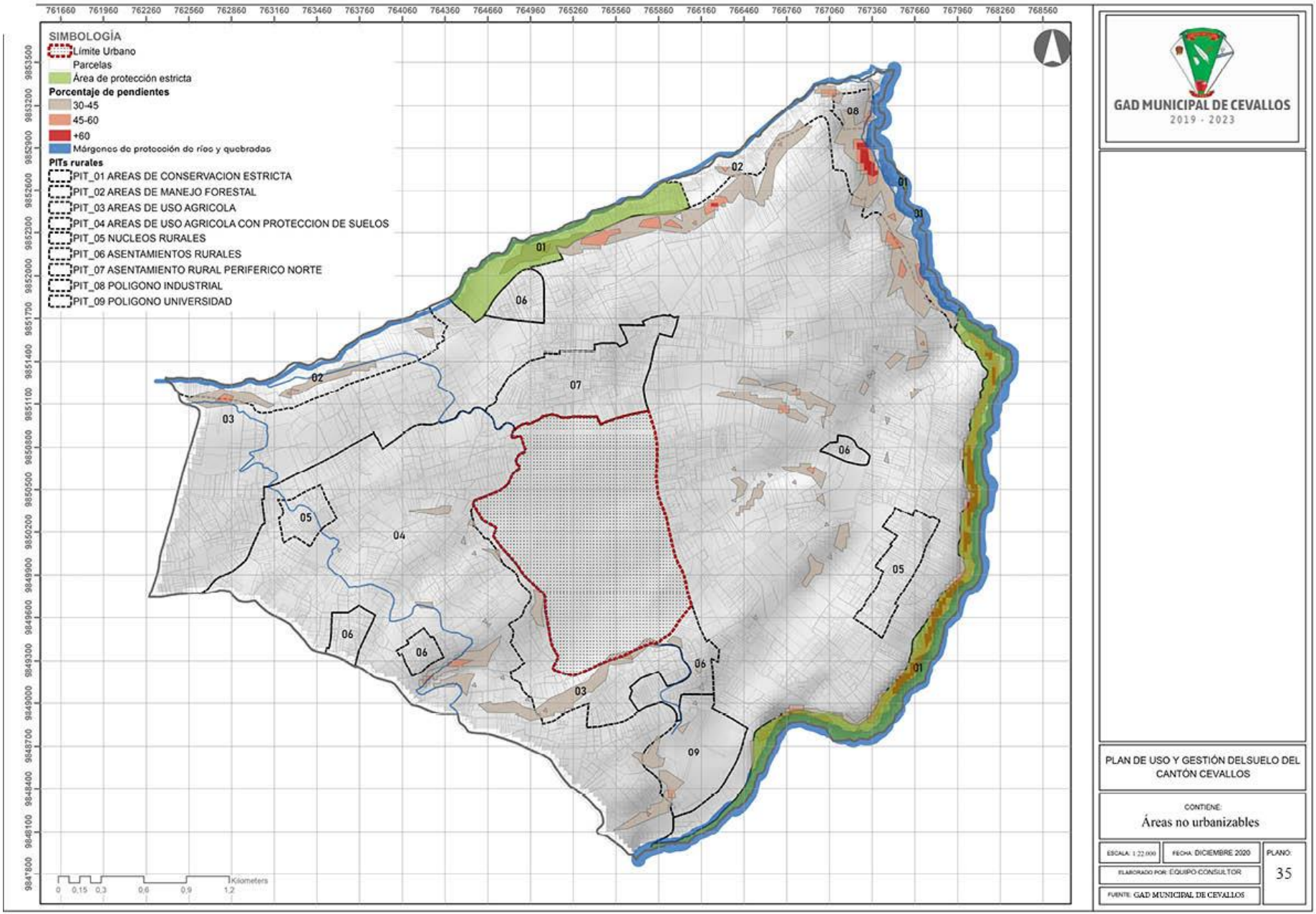


(03) 2-872-149
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

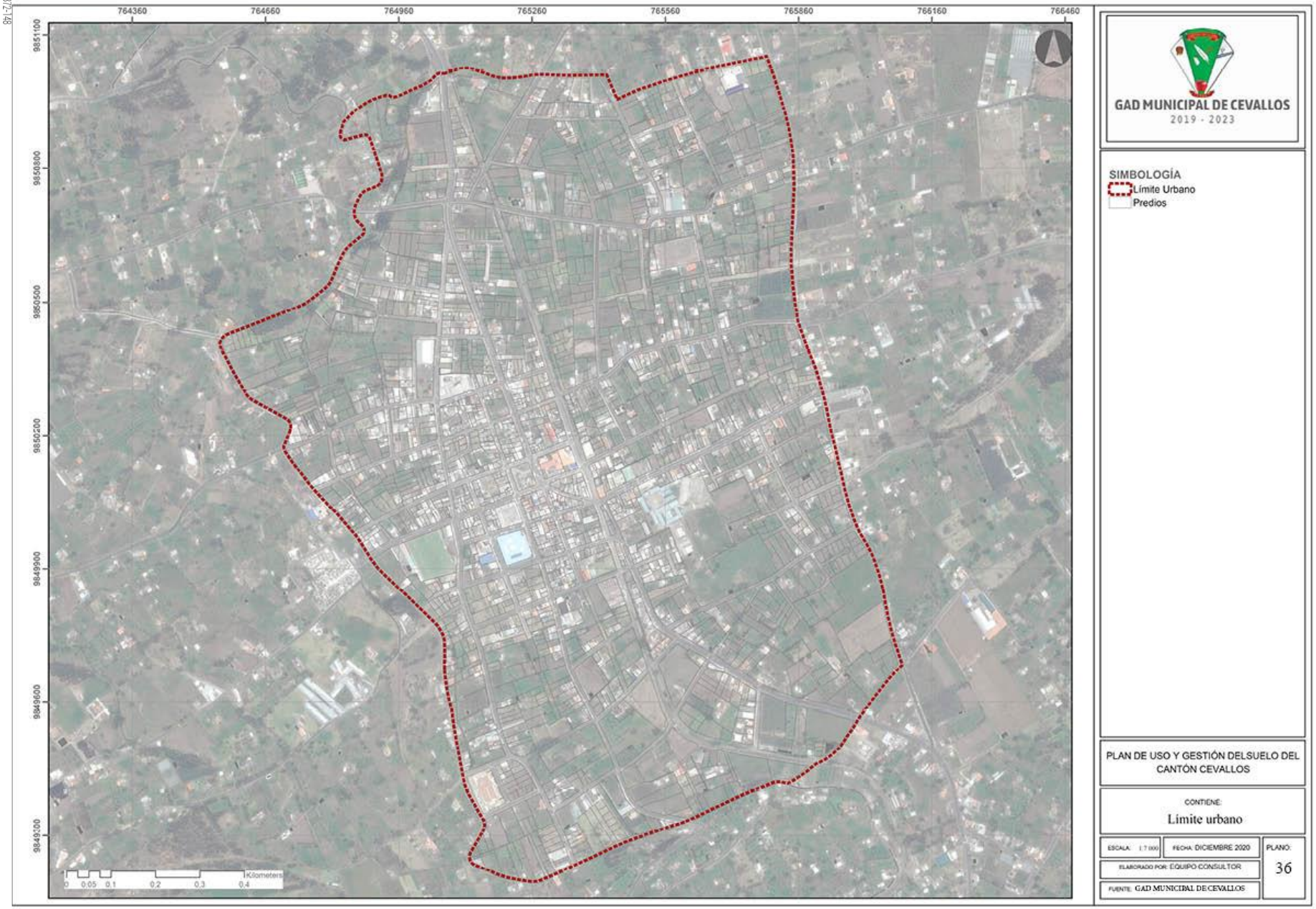

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
PITs rurales - Tamaño de parcela mínima
ESCALA: 1:20.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
33
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Parcelas
Hidrografía
Márgenes de protección de ríos y quebradas
Tamaño del lote mínimo (m2)
500
900
1200
1800
5000
NO APLICA
SE DEFINE BAJO PLAN PARCIAL
RÍO PANCHALICA
RÍO QUERO
QUEBRADA PALAHUA
Kilometers

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

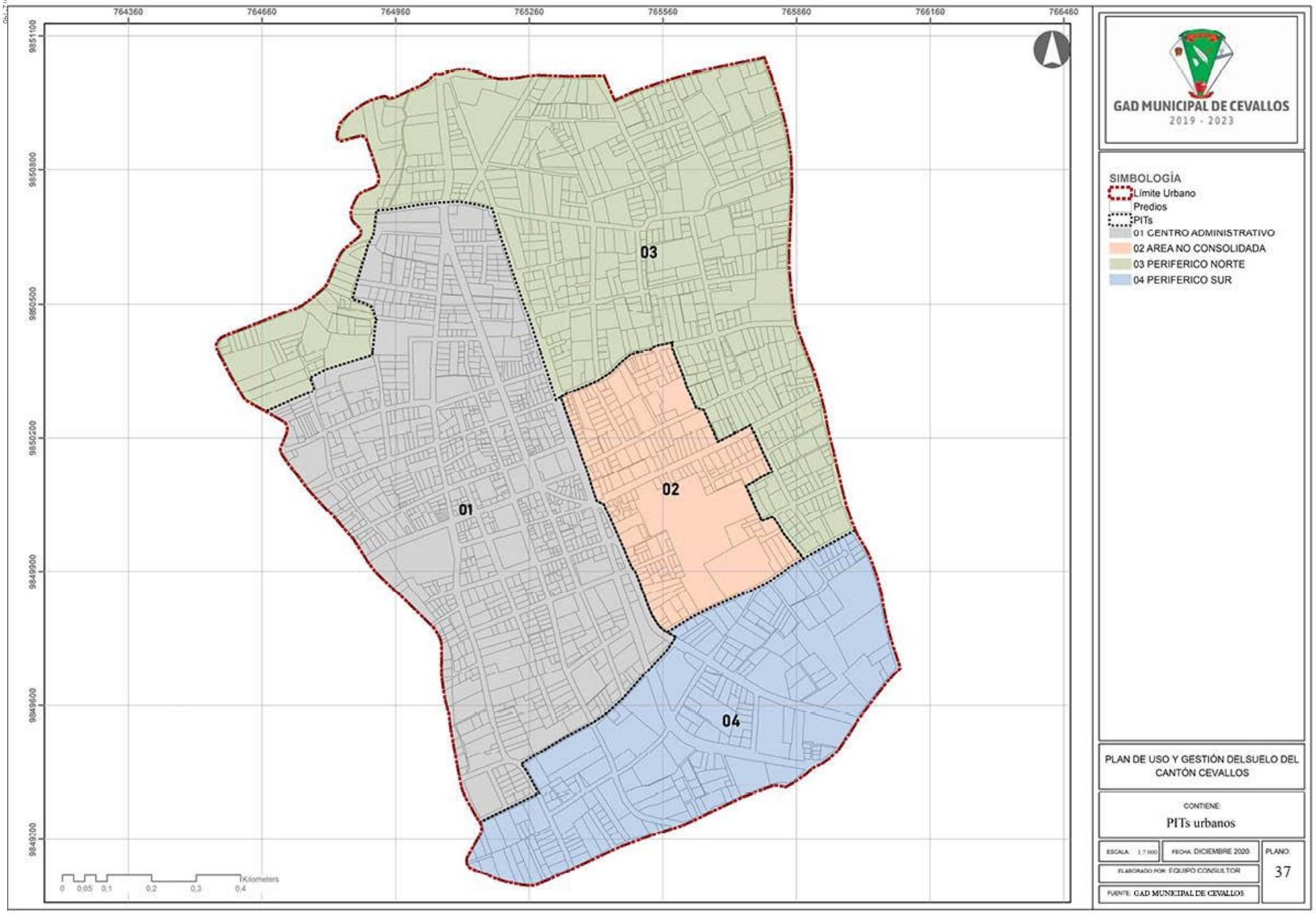




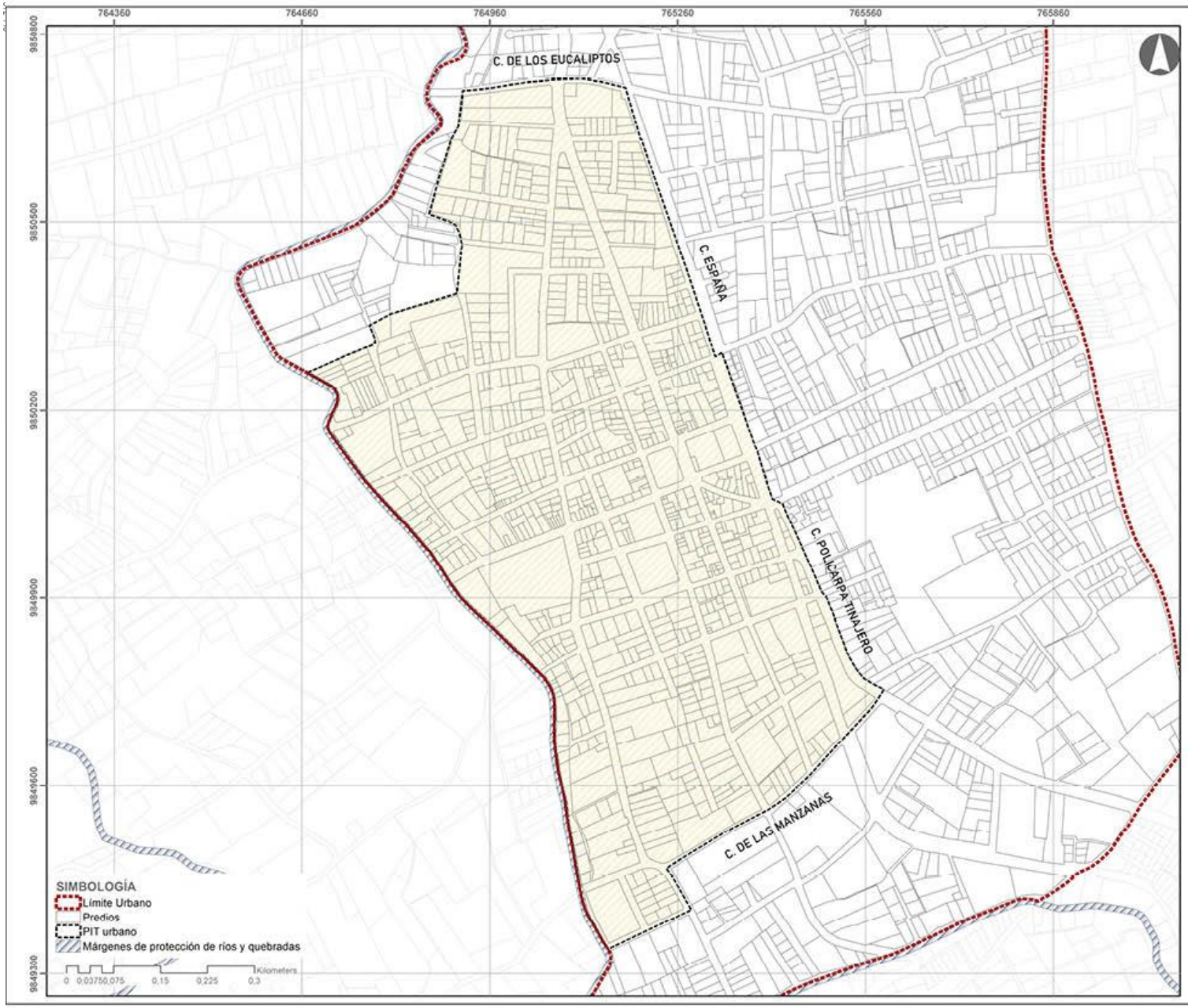
(03) 2-8
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



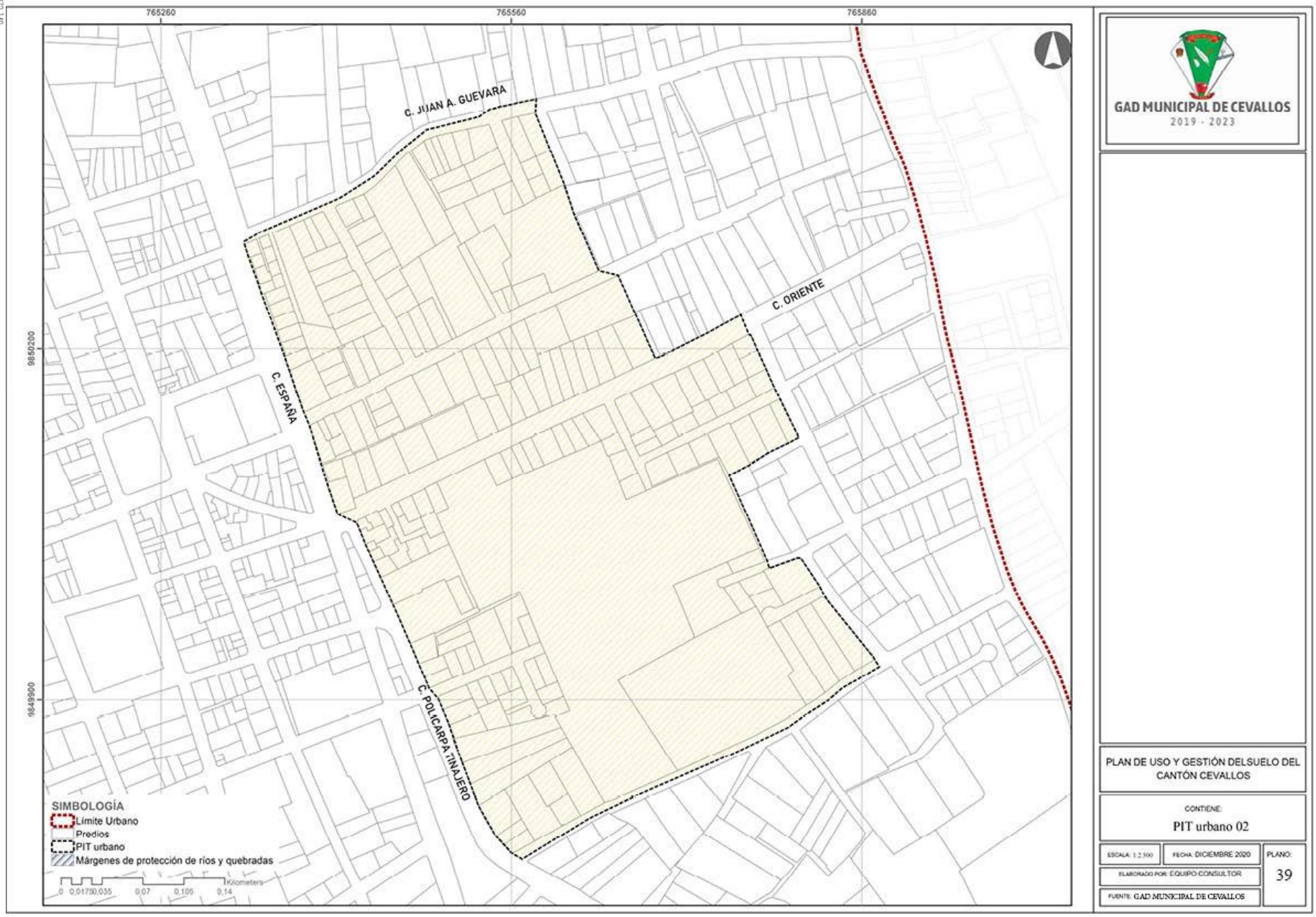
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

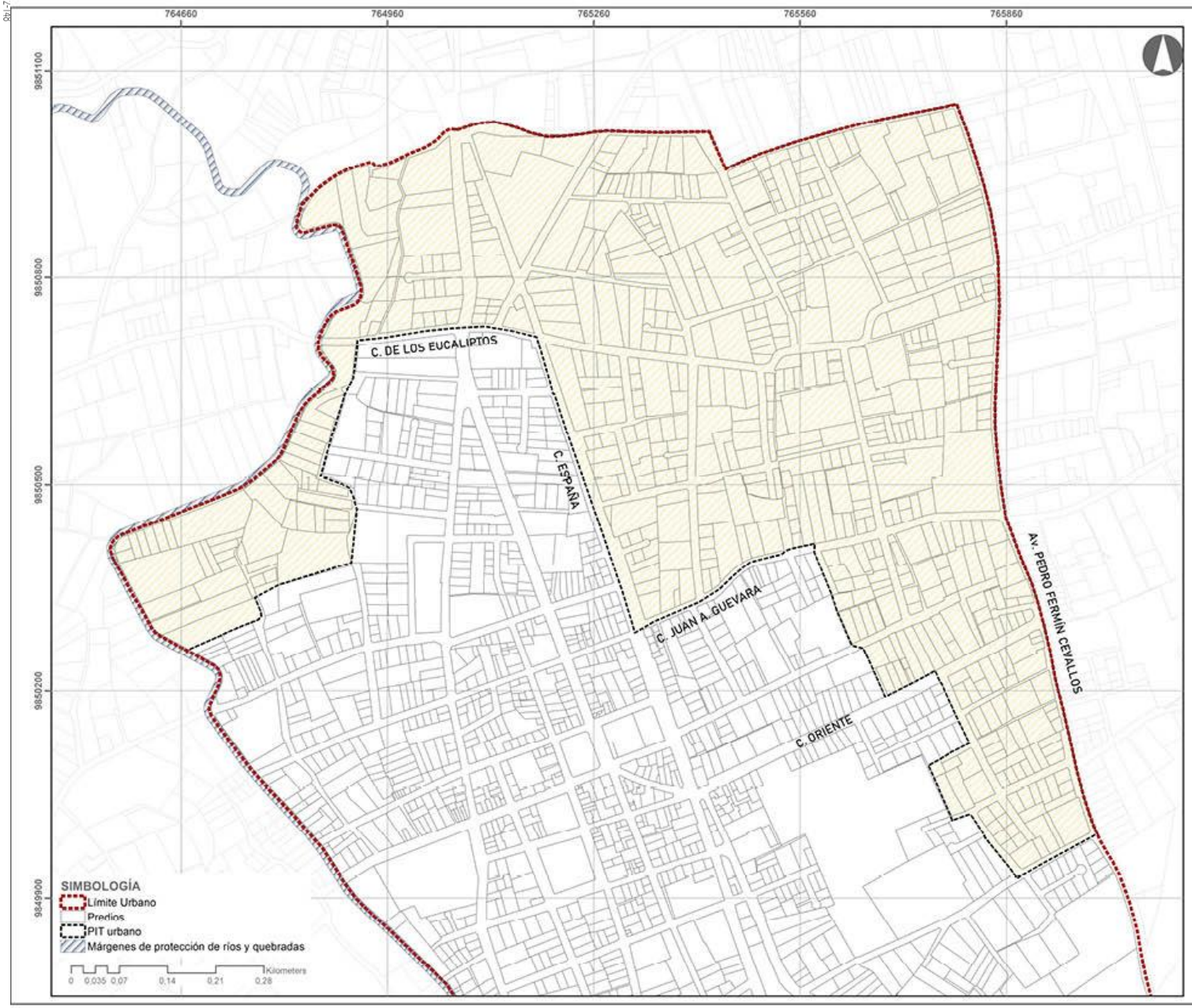
CONTIENE:
PIT urbano 01

ESCALA: 1:5.500	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 38
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

GAD Municipal de Cevallos
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
(03) 2-872-149



(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT urbano 03

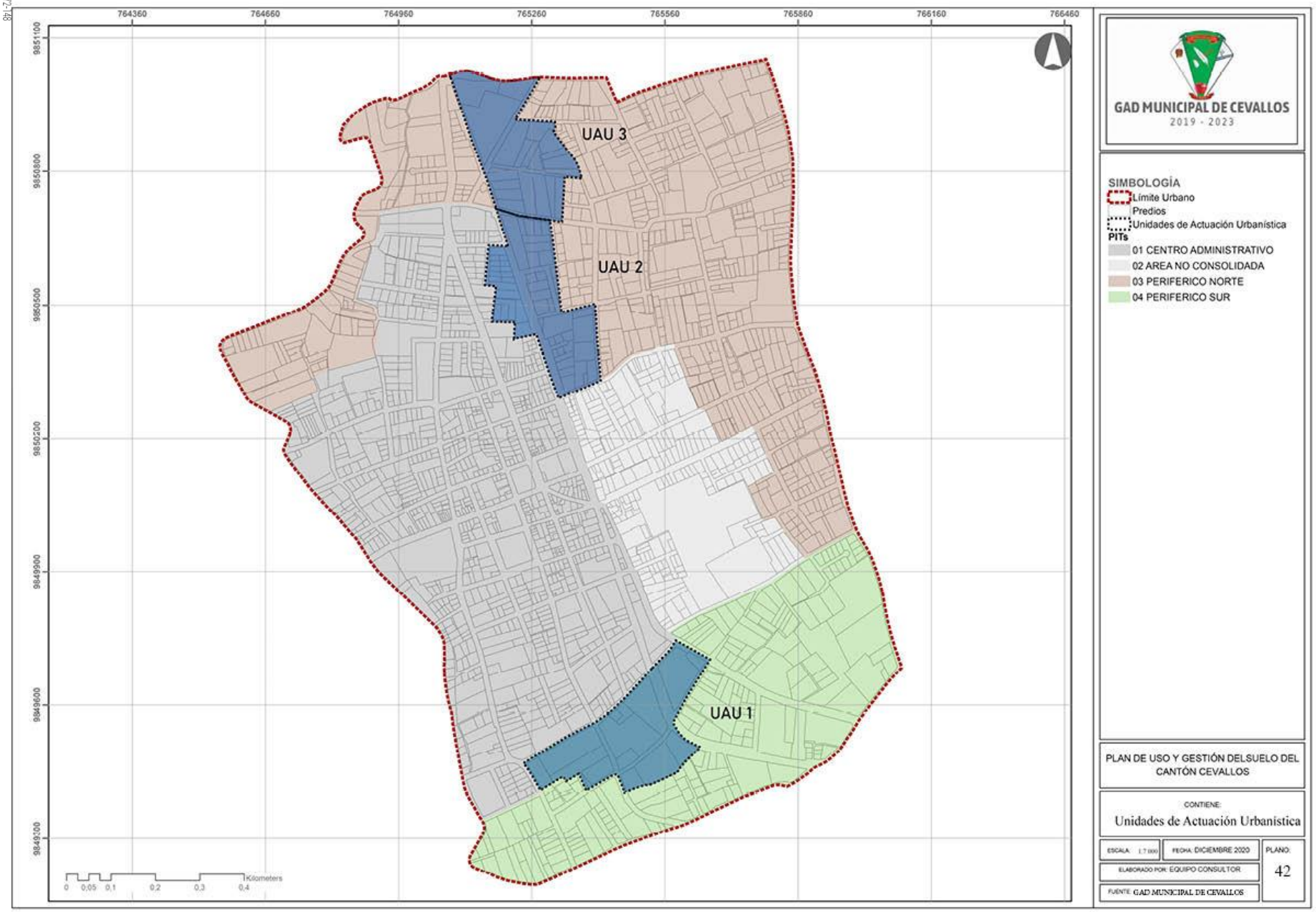
ESCALA: 1:5.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO:
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		40
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-87-748
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

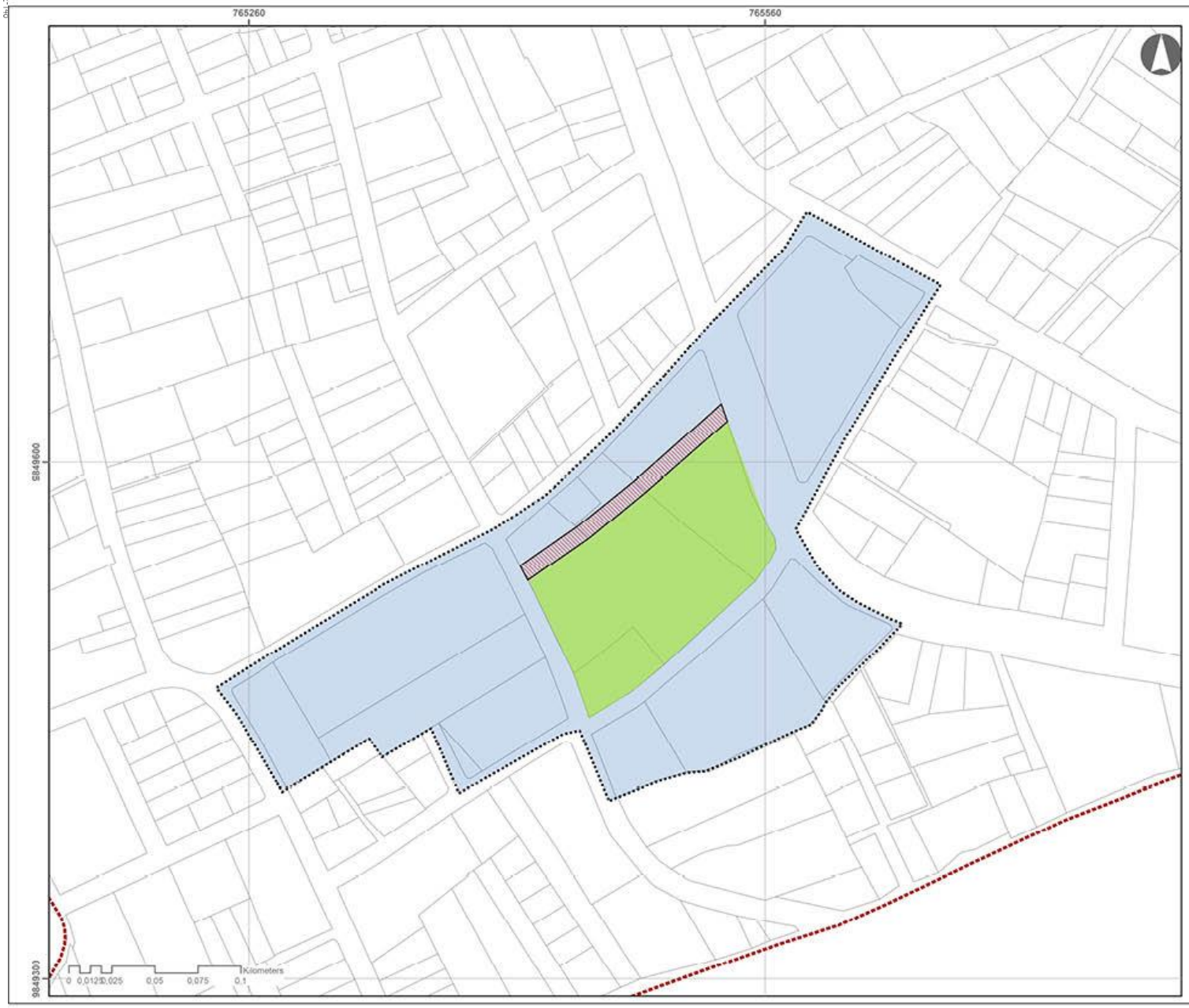
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
PIT urbano 04

ESCALA: 1:3.500
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO: 41
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS



(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

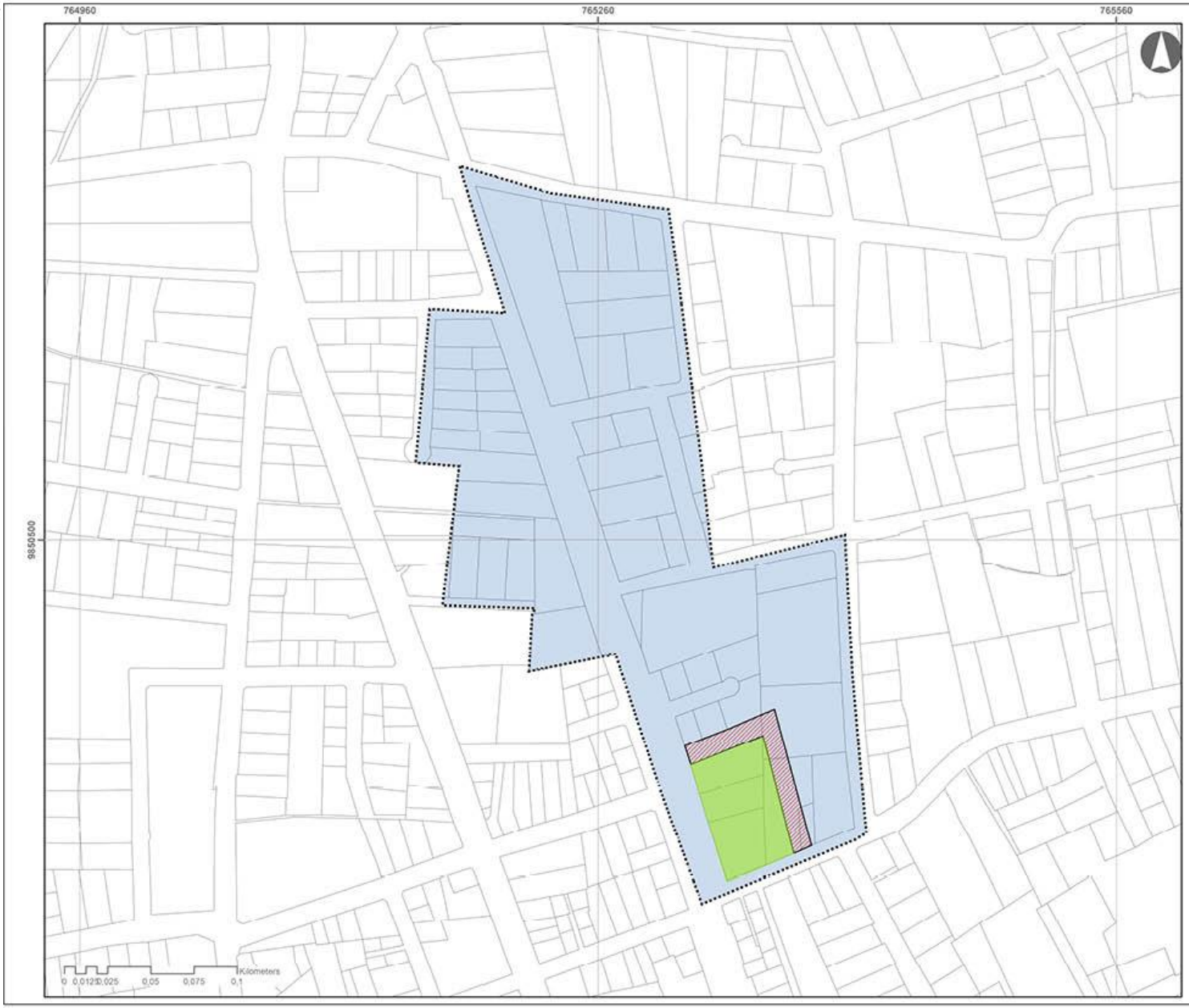
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Predios
Bloque comercial
Unidad de Actuación Urbanística
Área de afección
Parque zonal - 12053,78 m2

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
Unidad de Actuación Urbanística urbana 1

ESCALA: 1:2.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 43
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

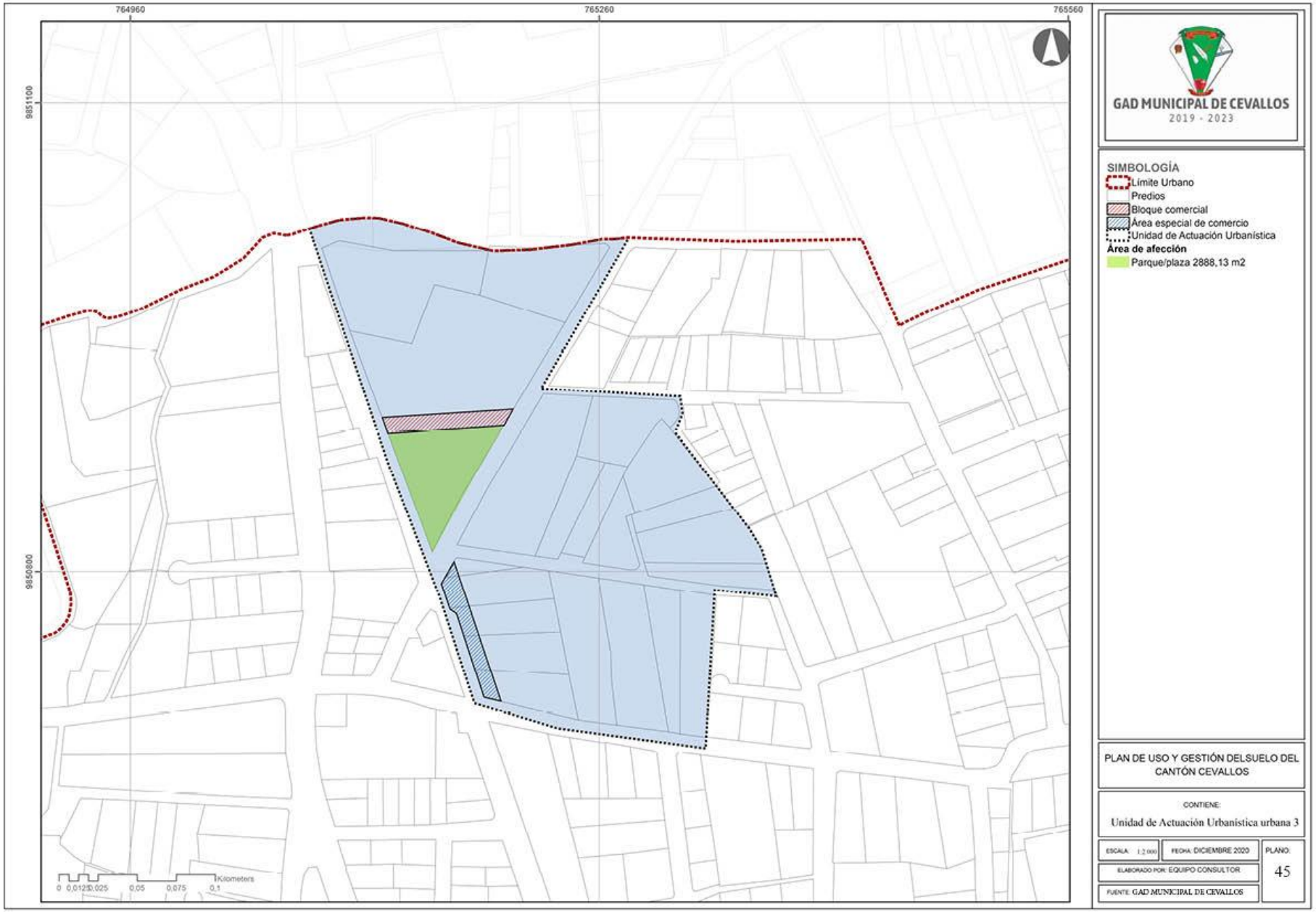
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Predios
Unidad de Actuación Urbanística
Bloque comercial
Área de afección
Parque/plaza 3128,46 m2

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

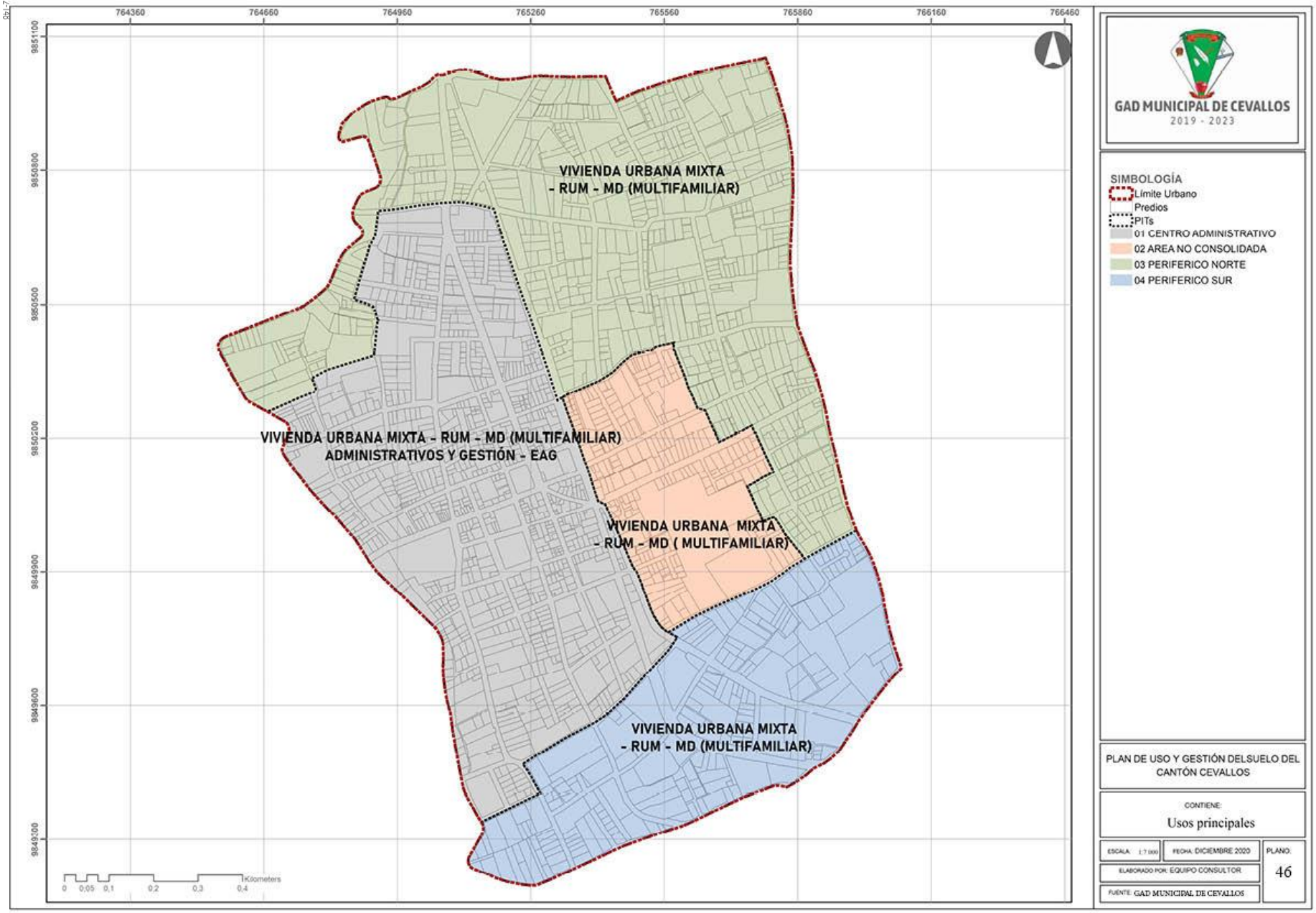
CONTIENE:
Unidad de Actuación Urbanística urbana 2

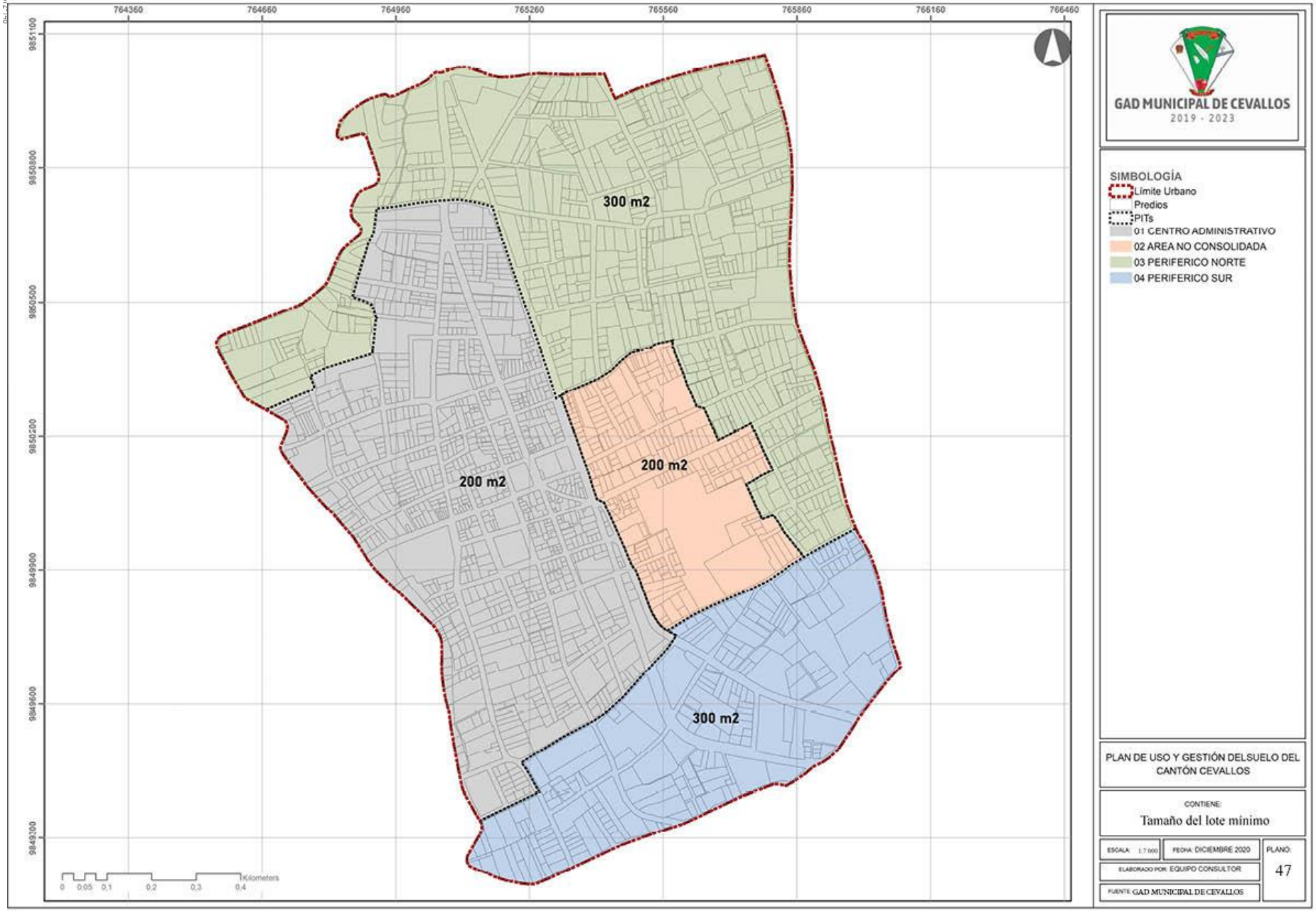
ESCALA: 1:2.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 44
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

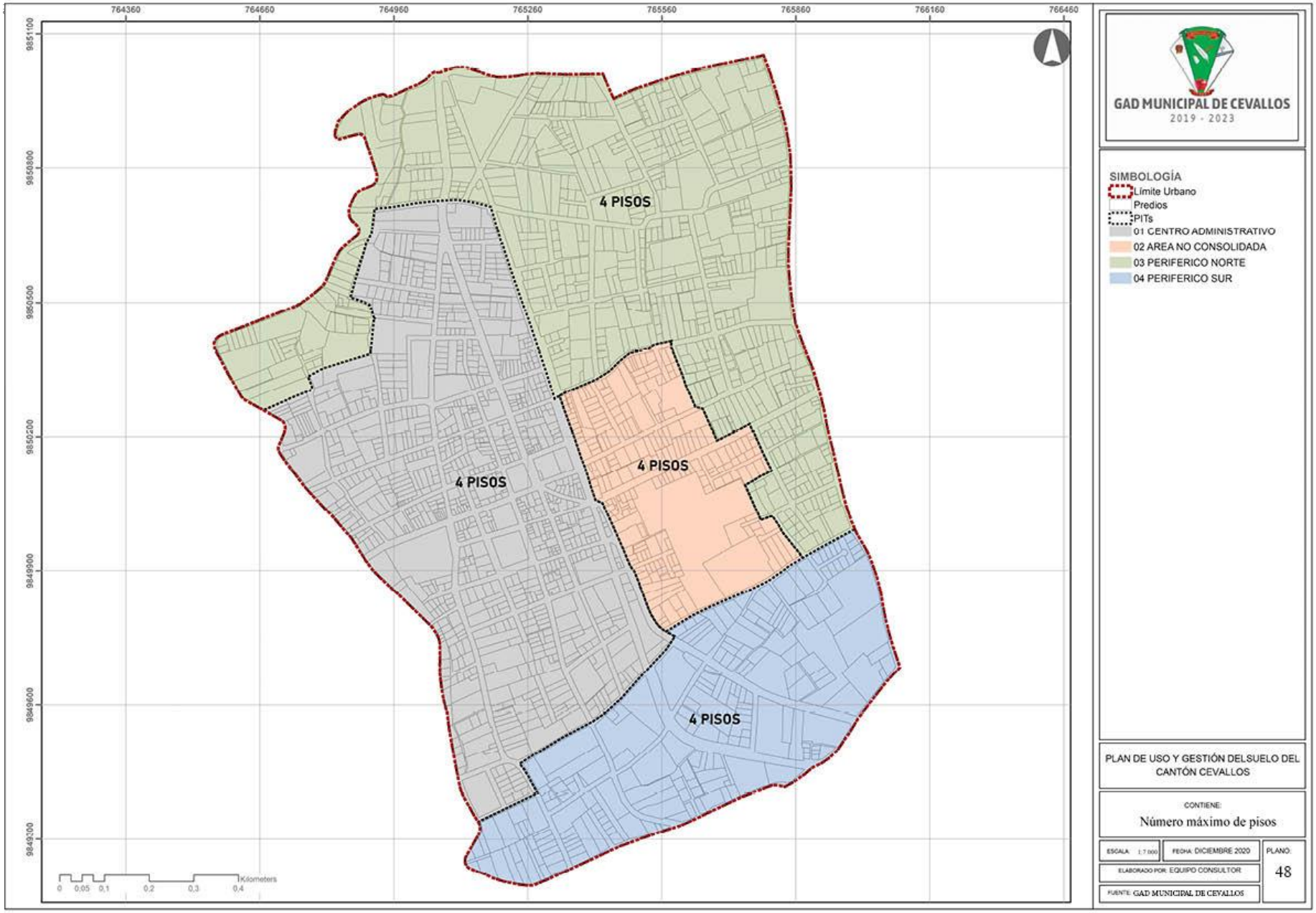


(03) 2-872-148
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos

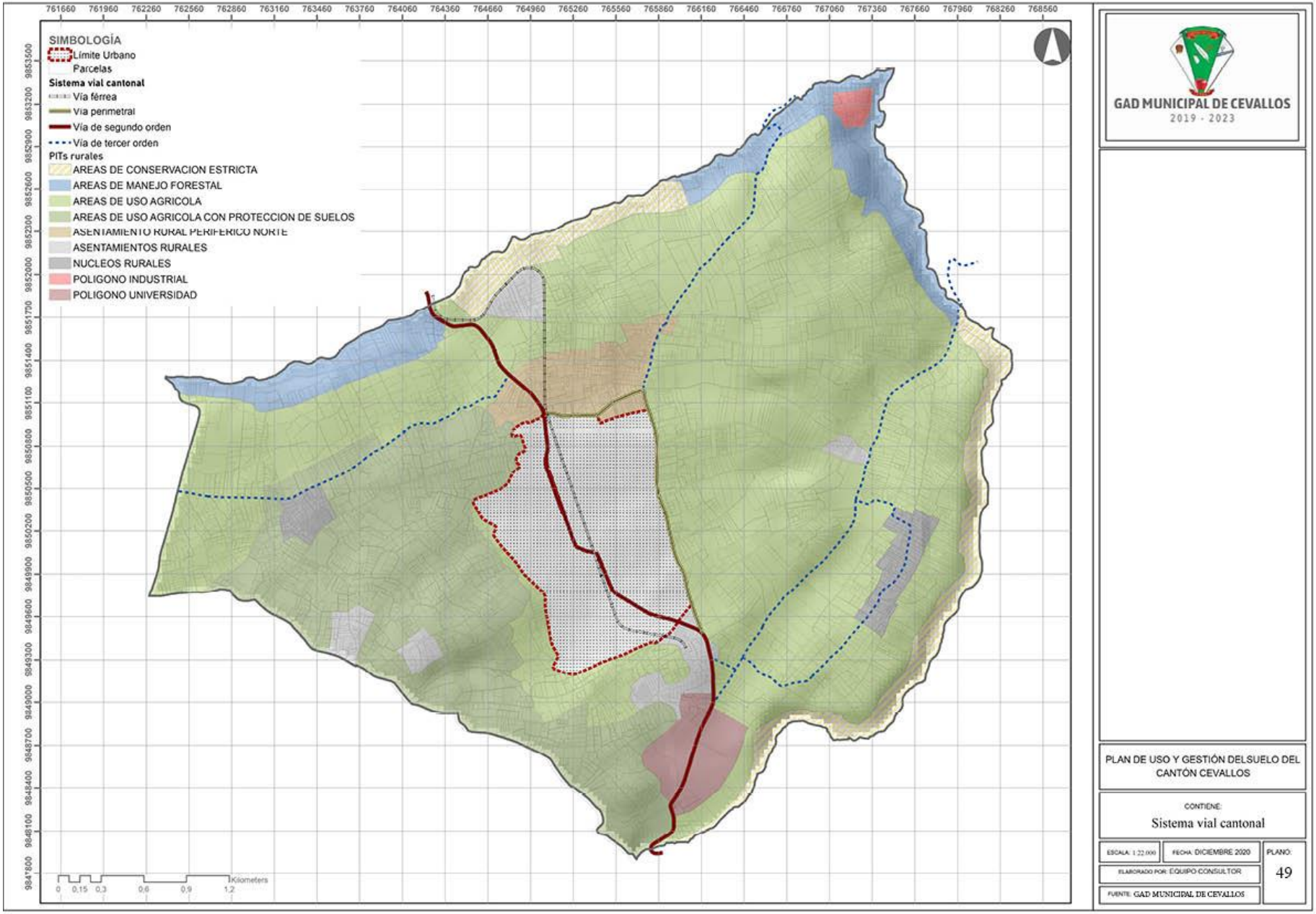

764360
764660
764960
765260
765560
765860
766160
766460
9851100
9850800
9850500
9850200
9849900
9849600
9849300
VIVIENDA URBANA MIXTA
- RUM - MD (MULTIFAMILIAR)
VIVIENDA URBANA MIXTA - RUM - MD (MULTIFAMILIAR)
ADMINISTRATIVOS Y GESTIÓN - EAG
VIVIENDA URBANA MIXTA
- RUM - MD (MULTIFAMILIAR)
VIVIENDA URBANA MIXTA
- RUM - MD (MULTIFAMILIAR)
0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4
Kilometers
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Predios
PITs
01 CENTRO ADMINISTRATIVO
02 AREA NO CONSOLIDADA
03 PERIFERICO NORTE
04 PERIFERICO SUR
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
Usos principales
ESCALA: 1:7 000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
46
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS



GAD Municipal de Cevallos
Felipa Real y Av. 24 de Mayo
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
(03) 2-872-149



(03) 2-...
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



GAD Municipal de Cevallos
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
municipio@cevallos.gob.ec
www.cevallos.gob.ec
(03) 2-87-149
(03) 2-87-

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Predios
Sistema vial urbano
Vía colectora
Línea férrea
Vía local
Vía perimetral
Vía arterial
Amanzanamiento
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
Esquema del Sistema vial urbano
ESCALA: 1:7.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO: 50
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
764360
764660
764960
765260
765560
765860
766160
766460
9851100
9850800
9850500
9150200
9849900
9849600
9849303
Kilometers
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

SIMBOLOGÍA
Delimitación del núcleo rural
Parcelas
Trazado vial
Sistema vial Santo Domingo
Vía de tercer orden
Vía colectora
Vía local

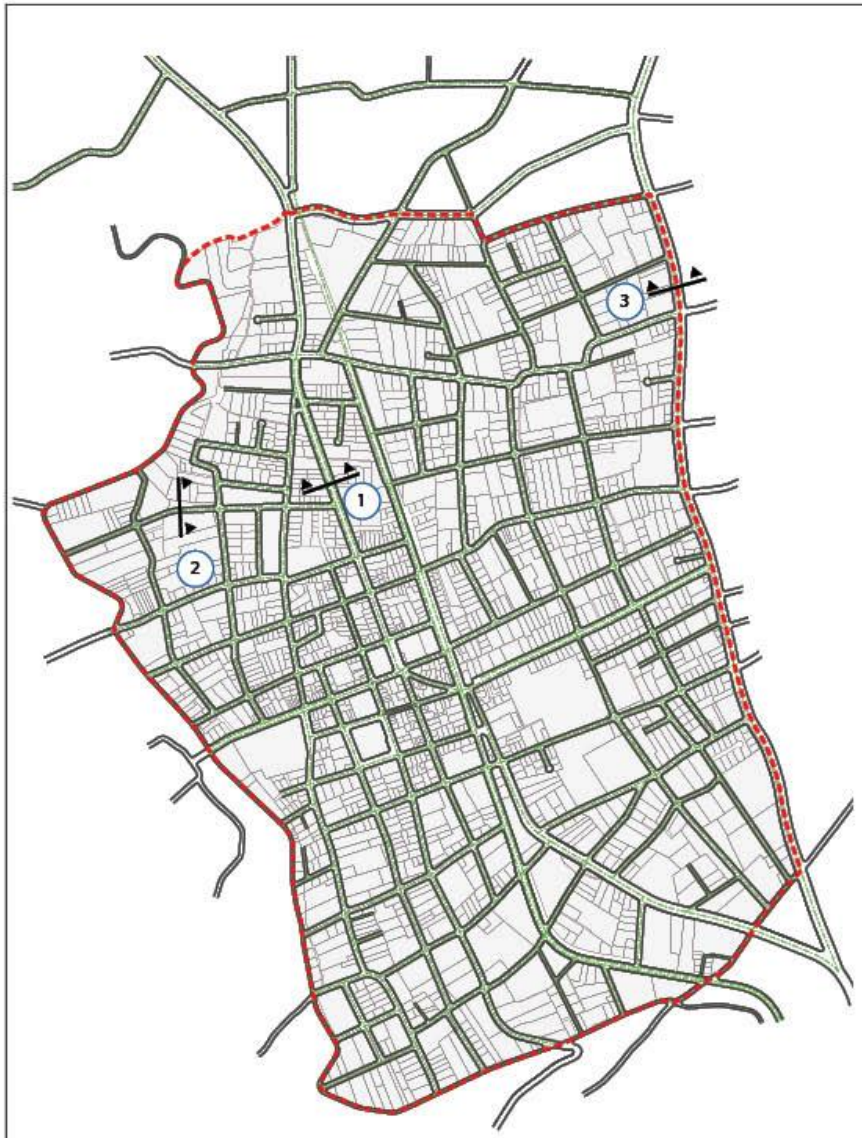
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
Esquema del Sistema vial Santo Domingo

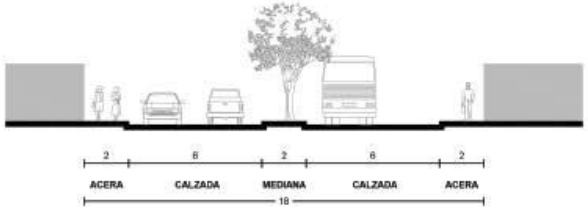
ESCALA: 1:2.000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 51
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
SIMBOLOGÍA
Delimitación del núcleo rural
Parcelas
Trazado vial
Sistema vial Andignato
Vía de tercer orden
Vía colectora
Vía local
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
Esquema del Sistema vial Andignato
ESCALA: 1:4.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO: 52
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
767060
767360
767660
767960
9850200
9849900
9849600
0 0.02750.055 0.11 0.165 0.22
Kilometers

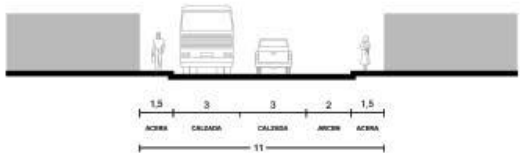
GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Eje vial
Amanzanamiento
Predios
PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS
CONTIENE:
Sistema vial urbano
ESCALA: 1:7.000
FECHA: DICIEMBRE 2020
PLANO:
53
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
766460
766160
765860
765560
765260
764960
764660
764360
985100
985080
985060
985020
984990
984960
984930
Kilometers
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4



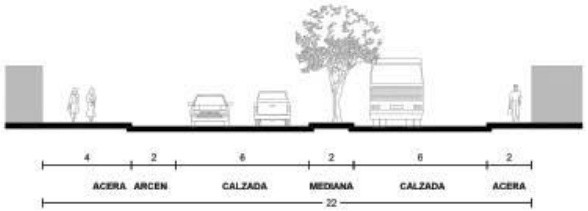
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

SIMBOLOGÍA

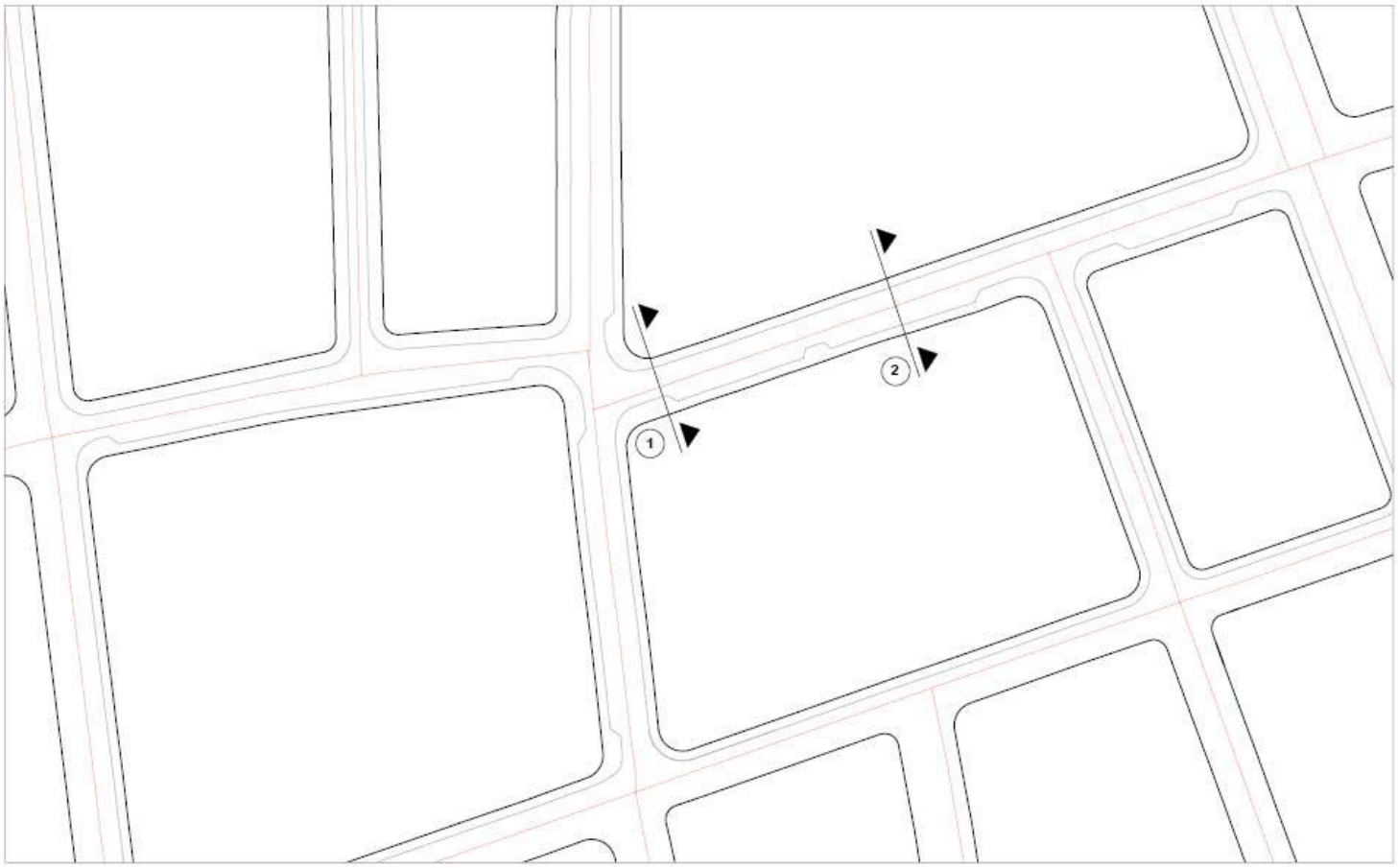
- LÍMITE URBANO
- EJES VIALES
- MANZANAS
- PREDIOS

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

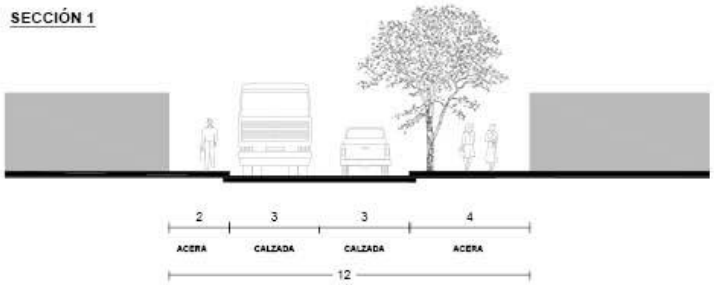
CONTIENE
Trazado vial a Polígono Industrial

ESCALA: 1:1000	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 54
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

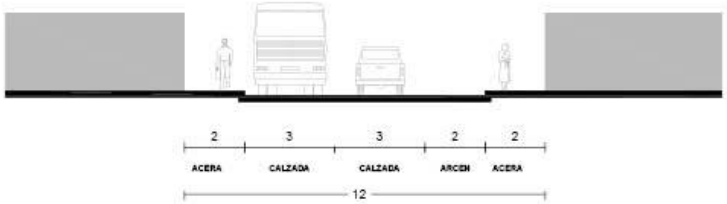
(03)
(03) 2-701-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Felipe Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS
2019 - 2023

PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO DEL CANTÓN CEVALLOS

CONTIENE:
SISTEMA VIAL

ESCALA: 1:7500	FECHA: DICIEMBRE 2020	PLANO: 55
ELABORADO POR: EQUIPO CONSULTOR		
FUENTE: GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS		

(03) 2-872-1.
(03) 2-872-149
www.cevallos.gob.ec
municipio@cevallos.gob.ec
Feliipa Real y Av. 24 de Mayo
GAD Municipal de Cevallos