



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: *Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.*

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

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

### CONSIDERANDO:

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

Que, el COOTAD en el artículo 54, dentro de las funciones del GAD Municipal expresa; literal: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; literal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; literal o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el artículo 57 literal x) del COOTAD, dentro de las atribuciones del concejo municipal, manifiesta que deberá: Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, en el Registro Oficial No. 166 de fecha 21 de enero de 2014 se publica la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 65 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que sustituye la Disposición Transitoria Trigésimo Primera, establece que en el plazo de seis meses contados a partir de la publicación de la Ley Reformatoria, se deberá expedir, codificar y actualizar las ordenanzas establecidas en éste Código;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 2 literal 4) son lineamientos para el desarrollo el *Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: *contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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;*

Que, en las sesiones ordinarias de 23 y 30 de agosto de 2013, el Concejo Municipal aprueba la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cevallos;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

Que, mediante oficio No. 058-JPM-14 de fecha 28 de mayo de 2014 el Arq. José Ramos Jefe de Planificación, pone en conocimiento del Señor Alcalde la necesidad de tener en cuenta las reformas al COOTAD para el análisis de una posible reforma de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cevallos;

Que, en virtud de las reformas introducidas se producen varios cambios, por lo que es necesario adecuar la normativa cantonal para que guarde armonía con la disposición legal que rige la organización municipal;

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales;

## EXPIDE:

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

**Art. 1.-** En el artículo 26 agréguese el siguiente inciso final:

*"A fin de precautelar los terrenos rurales destinados a cultivos y explotación agropecuaria, deberá presentarse como requisito la certificación del Ministerio de Agricultura, Ganadería Acuacultura y Pesca (MAGAP), una certificación de la que conste que el bien a dividirse no tiene vocación agrícola. En caso que no se presente este documento o de la certificación se demuestre que el bien tiene vocación agrícola, la solicitud será negada."*

**Art. 2.-** Sustitúyase el artículo 33 por el siguiente:

**"Art. 33.- Obligaciones de los Propietarios.-** Para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, el GAD Municipal coordinará la participación de los propietarios de los inmuebles que se benefician de manera directa o indirecta de las obras públicas, para lo cual se entregará a favor de sector público hasta el 5% de la superficie del terreno, valor que podrá ser deducido en forma parcial o total de la contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.

*Si excede el 5% se pagará el valor del exceso y si existen construcciones el valor de estas, conforme el procedimiento determinado en el COOTAD."*

**Art. 3.-** Sustitúyase el artículo 35 por el siguiente:

**"Art. 35.- Porcentaje del Área Verde Fraccionada.-** En toda urbanización y fraccionamiento del suelo en el cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Cevallos el quince por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

*fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales, destinando para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de las superficies entregadas.*

*Se exceptúa de la entrega de áreas verdes si el terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en cuyo caso se compensará el pago en dinero conforme el avalúo catastral. Con estos recursos se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales u obras de mejoramiento.*

*La sumatoria de las áreas verdes, comunales y vías entregadas, no podrá exceder el treinta y cinco por ciento del área del inmueble. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinadas a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad, máximo en un cincuenta por ciento de la superficie del área. La entidad pública beneficiaria deberá cancelar en favor del GAD Municipal, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente a la fecha.*

*Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán cumplir con los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en el presente artículo."*

**Art. 4.-** A continuación de artículo 35 agréguese el artículo 35.1:

**"Art. Excepción Área Verde.-** *En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD, pero deberán pagar el valor equivalente al área del terreno que corresponde al área verde por el avalúo catastral."*

**Art. 5.-** Sustitúyase el artículo 36 por el siguiente:

**"Obras de Infraestructura.-** *Los proyectos de fraccionamientos en la zona urbana y rural que impliquen la ejecución de obras de infraestructura que no estén por ley a cargo del GAD Municipal y que se refieran a obras de infraestructura internas, el propietario deberá presentar como parte de la propuesta un cronograma valorado para la ejecución de estas obras, y su respectiva garantía acorde a lo que determina esta ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de 3 años."*

**Art. 6.-** En el artículo 37 agréguese el siguiente inciso final:

*"En caso de aprobarse una división en el área rural con una dimensión menor a los 900 metros cuadrados, se someterán al tipo de codificación URBANIZABLE N.P.R. que consta en el artículo 23 de la presente ordenanza."*

**Art. 7.-** En el literal c) del artículo 38, sustitúyase el texto "10%" por "15%".





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

**Art. 8.-** Sustitúyase el inciso primero del artículo 91 por el siguiente:

*"Trámite de Solicitud.- El Alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, quien conjuntamente con la Dirección Jurídica emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento del Alcalde, quien enviará a la Comisión de Planificación para que emita el respectivo informe; y en virtud de ello el Alcalde emitirá la resolución que corresponda."*

**Art. 9.-** En el artículo 123, en la línea final sustitúyase el texto "pudiendo" por "debiendo".

**Art. 10.-** Agréguese como Disposición General Segunda el siguiente texto:

*"SEGUNDA.- El plazo en el que deberán tramitarse todas las peticiones de los usuarios en virtud de la presente ordenanza será de 15 días para cada etapa, entendiéndose por etapa cada solicitud de aprobación de manera independiente."*

*Dentro de éste plazo, el GAD Municipal tiene la obligación de contestar de manera favorable, negativa o con observaciones al peticionario, con el respectivo informe técnico y/o legal de sustento."*

**Art. 11.-** Agréguese como Disposición General Tercera el siguiente texto:

*"TERCERA.- Corresponde a la Comisaría Municipal iniciar los trámites administrativos sancionatorios en contra de quien haya ejecutado construcciones sin los debidos permisos municipales y aprobación de planos y que a la presente fecha ya hayan terminado las obras, confiriéndoles un plazo prudencial no mayor a 15 días a fin de presentar la documentación correspondiente, caso contrario se aplicará la multa contemplada en el literal i) del artículo 119 de la presente ordenanza."*

*Este procedimiento se lo realizará siempre que las obras hayan sido ejecutadas en los últimos tres años y no se incurra en la prescripción de la infracción y la sanción contemplada en el artículo 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."*

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA: VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los diecisiete días del mes de Julio del año dos mil catorce.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

  
Ab. Mauricio Miranda Badillo  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTON CEVALLOS**

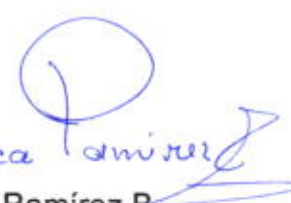


  
Dra. Sonia Verónica Ramírez B.  
**SECRETARIA GENERAL**



**SECRETARÍA GENERAL.-** Cevallos, 18 de Julio del 2014.- las 08H30.- La Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos; fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias realizadas el 10 de Julio y 17 de Julio del 2014.

**CERTIFICO.**

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



**SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-** Cevallos, 18 de Julio de 2014.- Las 10H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos; al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley.  
**NOTIFÍQUESE.-**

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



**RAZON.-** Siendo las 10H20 del 18 de Julio del 2014, notifiqué con el decreto que antecede, al Ab. Mauricio Miranda Badillo, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.-**

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





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

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

**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-** Cevallos, 18 de Julio del 2014.- Las 14H10.- 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 Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos - Publíquese y ejecútese.-

Ab. Mauricio Miranda Badillo  
**Alcalde del GAD Municipal cantón Cevallos**



**SECRETARIA GENERAL.-** Cevallos, 18 de Julio del 2014.- Las 14H30.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos, el Ab. Mauricio Miranda Badillo, Alcalde del GAD Municipal del cantón Cevallos. **CERTIFICO.-**

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



8