

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Considerando:

Que, el Cantón El Cumandá, ha tenido un crecimiento vertiginoso, sin una planificación adecuada de los asentamientos poblacionales que norman el convivir colectivo de las áreas urbanas y rurales.

Que, por ser un importante centro productivo agrícola, pecuario, etc. del país, ha provocado que miles de nuevos habitantes se establezcan en su jurisdicción cantonal, dando lugar a un crecimiento desordenado y falta de uniformidad en la construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, calles, etc.

Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está el de establecer, el régimen de uso de suelo y urbanístico para lo cual determina las condiciones de urbanización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón Cumandá, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que, en su Art. 470, 471, 472 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan la potestad que tiene el Consejo Cantonal la de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y restructuración urbana así como urbanizaciones y Parcelaciones Agrícolas tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 240 en concordancia con el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le atribuye al Concejo Cantonal la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, en uso de las facultades legales y constitucionales.-

Expide:

LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE RIGE LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y AGRICOLAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

CAPITULO I

COMPETENCIA Y FACULTADES MUNICIPALES

Art.-1.-Dentro de la zona urbana y rural o en las que sea necesaria su prevención por razones de expansión urbana o de ser necesario para su preservación ecológica y turística, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá es competente para conocer todo

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

proyecto de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas así como afectarlas para un servicio público o imponer participaciones conforme regule la presente Ordenanza.

Art. 2.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumanda, a través de sus Directores Departamentales y jefaturas, se encargarán de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza para lo cual tendrá las siguientes facultades:

- a). Establecer de acuerdo a las disposiciones legales y aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos.
- b). Otorgar o negar informe de certificado de afección y línea de fábrica.

CAPITULO II DEFINICIONES

Art. 3.- Por **Urbanizaciones** se entenderá a la división de una parcela en lotes **a partir de los 10 lotes** que haya de dar frente o tener acceso a una vía pública existente en el proyecto, y a otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de tierras con miras a la edificación de viviendas.

Art. 4.- Fraccionamiento y reestructuración urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en 2 a 10 lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente.

Art. 5.- Se entenderá por **Reestructuración de lotes** un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de éstos fines:

- a). Regularizar las confirmaciones de las parcelas,
 - b). Distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente la compensación de las parcelas antiguas con las nuevas hasta el límite de las mismas.

Art. 6.- 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 o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Art. 7.- Áreas de Protección Natural: es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes, canales de riego y aquellas determinadas por la municipalidad como zona de protección ecológica.

Art. 8.- Área No Edificable: es aquella que por restricciones físicas o de zonificación no es susceptible de construcción.

Art. 9.- Área Neta: es la resultante de deducir del área total, la superficie de terrenos correspondientes a vías, espacios comunales, de protección natural y servicios públicos, etc.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 10.- Densidad Bruta: es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse o Lotizarse en cualquier forma.

Art. 11.- Densidad Neta: es la relación entre el número de habitantes y el área neta.

CAPITULO III DE LA LÍNEA DE FÁBRICA Y CERTIFICADO DE AFECCIÓN

Art. 12.- Para la ejecución de las obras indicadas en ésta Ordenanza los propietarios y otros profesionales autorizados deberán obtener la línea de fábrica y Certificado de Afección.

Art. 13.- Será expedido el certificado de afección (LÍNEA DE FÁBRICA), por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo al pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente a \$0.60 por cada metro del frente total.

Art. 14.- La Línea de Fábrica así como el Certificado de Afección tendrá un periodo de validez de un año, a partir de la fecha de su expedición.

Art. 15.- Para obtener la Línea de Fábrica, se lo hará previo a la presentación en la Dirección de Planificación de los siguientes documentos:

- a). Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- b). Copia de escrituras debidamente inscritas, de cuerpo cierto derechos y acciones singulares y universales.
- c). Última carta de pago del predio.
- d). Certificado de no adeudar al Municipio.
- e). Copia de documentos personales.
- f). Levantamiento planimétrico geo-referenciado del terreno realizado por un profesional, Arquitecto o Ingeniero con su respectiva firma de responsabilidad y registro municipal, el levantamiento será presentado en hoja formato INEN A3 en una escala adecuada, en un original y dos copias conteniendo:

1.- Levantamiento planimétrico geo-referenciado con acotamiento, ángulos horizontales, graficación exacta de linderos de la propiedad y especificación de los colindantes, ubicación del sistema vial circundante, la ubicación de los ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.

2.- Tarjeta de datos informáticos.

3.- Ubicación a escala con referencias geográficas.

En caso de que la documentación esté en orden, el Planificador procederá a realizar la inspección al sitio; y dejará marcado el plano de levantamiento planimétrico, las afecciones viales, y retiros de áreas de protección de acuerdo a la presente Ordenanza, emitirá además el informe de afecciones, contando para ello con un término no mayor a 10 días para despachar éste trámite, caso contrario será devuelta con la razón respectiva.

CAPITULO IV DE LOS PROFESIONALES

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Para realizar cualquier tipo de obra contemplada en ésta Ordenanza, se respetaran las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto, de acuerdo a la disposición de la Ley de Ejercicio Profesional de Arquitectura.

Los trabajos de Planificación Arquitectónica y de Diseños Urbanos Especializados, ya sea de Ingeniería Estructural, Sanitaria, Eléctrica, Comunicaciones, especiales, para los cuales se requiera la aprobación municipal deberán ser firmados por los profesionales afines y ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional Arquitecto o Ingeniero, de acuerdo con las leyes del ejercicio profesional y debidamente registrado en el SENEYCYT y el Municipio de Cumandá.

Cada trabajo de construcción para el cual se requiera autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero en calidad de Director de Obra, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes del ejercicio profesional.

Art. 17.- Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el Arquitecto, Ingeniero o profesional calificado y deben indicarse sus nombres y número de Registro Municipal, de acuerdo a las leyes de ejercicios profesionales.

CAPITULO V

Sección I

DE LAS URBANIZACIONES EN EL ÁREA URBANA

Art. 18.- Quien presente un Proyecto de Urbanización de un predio en el área urbana, su propietario está obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras de infraestructura básica en la urbanización propuesta, como son: Alcantarillado Sanitario y Pluvial, redes de Agua Potable, Aceras y Bordillos, Adoquinado o Asfaltado de Calles, Tendido de Redes de Luz Eléctrica, y Telefónicas, para lo cual presentará los estudios correspondientes para análisis y aprobación del Departamento de Planificación Municipal.

Art. 19.- El área mínima de lotes propuestos en los proyectos de urbanizaciones, serán de 200 m² con un frente mínimo de 10 m, donde se emplazarán sobre la base de la línea de fábrica o certificado de afectación.

Art. 20.- Para la presentación de un anteproyecto de urbanización el interesado deberá presentar en físico y en magnético los siguientes requisitos:

- a). Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de los propietarios del predio o su representante legal y del Arquitecto Proyectista.
- b). Título de propiedad del predio a urbanizarse.
- c). Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes proyectos: Antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes, densidad y equipamiento en función de las normas de la presente ordenanza, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. Preferentemente la presentación de los planos del anteproyecto se presentara en formato INEN.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

d). Cuatro copias del anteproyecto de urbanización a escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- 1.- Ubicación a escala con referencias geo-referenciadas, G.P.S.
- 2.- Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse y especificación de los colindantes.
- 3.- Diseño vial, basado en la directrices viales que tiene proyectado el Municipio de Cumandá.
- 4.- División en lotes, producto del diseño urbanístico.
- 5.- Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
- 6.- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- 7.- Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
- 8.- Plano de planimetría de las manzanas y lotes, que deberán ser numerados empezando por el norte y ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y, en los lotes irregulares en todos sus lados.
- 9.- Cuadro de áreas conteniendo superficies y porcentajes; área total del predio a urbanizarse, área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección; área comunal; equipamientos y áreas verdes. Cumplidos los requisitos se verificará en el terreno a nivel de replanteo de manzanas.

Art. 21.- La Dirección de Planificación, luego de revisar el anteproyecto y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas, lo someterá a conocimiento de la Comisión de Planificación y Urbanismo del Concejo, para autorizar la elaboración del proyecto. Caso contrario, la Dirección de planificación o la comisión de Planificación y Urbanismo del Consejo, procederá a dar por escrito las condiciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a los cuales debe someterse.

Art. 22.- Una vez obtenida la aprobación del anteproyecto por parte de la comisión de Planificación y Urbanismo del Consejo, el interesado presentara y ejecutará el proyecto que contendrá lo siguiente:

- a). Solicitud dirigida al Director de Planificación del o de los propietarios del predio o de su representante legal y del Arquitecto Proyectista.
- b). Presentación de planos de perfiles de rasantes de calles, (Internamente se enviará a la Dirección de Obras Públicas, para su aprobación, posteriormente se le remitirá a la Dirección de Planificación).
- c). Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado pluvial, y sanitario, aceras y bordillos, adoquinado o asfaltado, energía eléctrica y telefónica (originales o copias).
- d). Siete copias del proyecto de urbanización, una original y diapositiva escala proporcional al proyecto, un respaldo magnético, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - 1.- Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes.
 - 2.- Diseño vial basado en las directrices viales de acuerdo a la planificación de la Municipalidad de Cumandá, proyecto en planta con dirección e intersecciones de vías, referencias de las intersecciones y cambios de dirección, ubicación de la cota, acotaciones completas y secciones transversales a escala 1: 500 y vertical 1: 100.
 - 3.- División de lotes producto del diseño urbanístico.
 - 4.- Diseño y equipamiento comunitario y áreas recreacionales basadas en las ordenanzas de construcciones.
 - 5.- Cuadro de datos conteniendo: área urbana del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta; y neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunal, áreas recreacionales.
 - 6.- Plano detalle de diseño del área comunal y de los espacios verdes.
 - 7.- Plano de la implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

8.- Plano de planimetría, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en los lotes irregulares en todos sus lados.

9.- Entrega de replanteo de lotes.

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse en físico y en magnético y de la siguiente manera:

a). Una carpeta que incluya a más de los planos respectivos, los documentos descritos en el Art.- 15 de ésta ordenanza.

b). Siete carpetas conteniendo los planos urbanísticos y viales.

c). El tamaño de las carpetas y de los planos se regirán de acuerdo a lo dispuesto por las normas del INEN (carpeta 21 x 29.7 cm).

Art. 23.- Por su parte la Jefatura de Avalúos y Catastros determinará la tasa de acuerdo a la ordenanza de aprobación de planos vigente, sobre el área neta del proyecto a urbanizarse.

Art. 24.- Una vez que se haya cancelado la tasa de acuerdo a la Ordenanza vigente, por la aprobación de planos, se enviará la carpeta que contiene a más de los planos, la documentación existente en la Dirección de Planificación a conocimiento de la Comisión de Planificación y Urbanismo del Concejo, la que con su informe la remitirá a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 25.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal, toda la documentación se remitirá por parte de la Secretaria de Consejo a Sindicatura, a efecto de que legalice la urbanización; y se proceda a realizar los trámites pertinentes para la hipoteca del 40% del área útil a favor del Gobierno Municipal como garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de contribución comunitaria.

Luego de que se haya protocolizado e inscrito y elevado a escritura pública que transfiere a la municipalidad las áreas de contribución comunitaria, Sindicatura solicita a Secretaria de Planificación proceda a sellar los planos, con lo cual el urbanizador queda en libertad a disponer los lotes que formen parte de ellos y que no soporte gravamen alguno.

Art. 26.- Para la iniciación de las diferentes obras de infraestructura básica, detalladas en el Art. 19, de ésta Ordenanza, los propietarios o las personas autorizadas por ellos, deberán obtener la autorización del Departamento de Planificación de la Municipalidad para lo cual requieren la presentación de los planos aprobados.

Art. 27.- La Dirección de Planificación realizará las inspecciones; antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas, si fueran aéreas realizará también, la inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

Art. 28.- La Dirección de Planificación procederá a la recepción de urbanizaciones, en el momento en el que estén concluidos los siguientes trabajos:

a.- Construcción de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario y Pluvial con conexión a los lotes.

b.- Construcción con vías de tratamiento, aceras parterres, bordillos.

c.- Construcción de instalaciones del Sistema Eléctrico.

d.- Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

e.- Construcción e instalación del sistema telefónico si se hubiere previsto en el proyecto

f.- Señalización de lotes que comprende el adosamiento, claro y visible de cada predio.

Art.29.- La Dirección de Planificación realizará una inspección previa a la entrega recepción de las urbanizaciones. El Urbanizador presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Planificación, ésta a su vez enviará el pedido a la EPMAPSAC, a fin de que proceda a la inspección final de las Obras de Agua Potable y Alcantarillado y a las Empresas de Servicios para que emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación oficiará al Pleno del Concejo para su aprobación y luego el Procurador Síndico Municipal para que levante un acta de entrega - recepción de la obras que debe suscribir el Sr. Alcalde y el Procurador Síndico en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la Urbanización fuere no favorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o Director de la Obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 30.- Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, se procederá de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de hipoteca y se dispondrá a Tesorería la devolución de las garantías de la obra.

Art. 31.- En caso de que las obras no se cumplan en los planos y cronogramas previstos, la Dirección de Planificación podrá prorrogar el plazo por causas debidamente justificadas, luego de cual de no ejecutarse las obras se harán efectivas las garantías y suspender la autorización de ejecución de la Urbanización.

SECCIÓN II DE LAS URBANIZACIONES EN EL ÁREA RURAL

Art. 32.- Para proyectos de urbanización en el área rural, se observará los mismos procedimientos y requisitos establecidos para las urbanizaciones en el área urbana, que se encuentran detallados en la Sección I de éste capítulo; con la excepción de que propietario no está obligado a la ejecución de las obras de alcantarillado sino de pozos sépticos en la Urbanización propuesta, para lo cual, presentara los estudios correspondientes para análisis y aprobación del Departamento de Planificación.

Art. 33.- Para la aprobación de una Urbanización en el área rural, el Gobierno Municipal de Cumandá exigirá la garantía para la ejecución de la de apertura de las calles existentes en el proyecto, previo a la autorización de la venta de los lotes el Departamento de Planificación deberá emitir un informe favorable respecto al cumplimiento de ésta obligación.

SECCION III DE LA CONTRIBUCION COMUNITARIA EN URBANIZACIONES

Art. 34.- Los propietarios de los terrenos del área urbana y rural del Cantón Cumandá que procedan a urbanizar sus inmuebles, cederán como contribución comunitaria gratuitamente, áreas de terreno en calidad de donación al Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de Cumandá.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 35.- El porcentaje de contribución comunitaria para proyectos de urbanización tanto en el área urbana como rural hasta los 100 lotes, será del 10%, para área verde y el 5% para obras de interés público. Para el cálculo de las áreas mínimas de contribución comunitaria se tendrá en cuenta el área útil del predio.

Estas áreas deberán estar incluidas en la Planificación.

Art. 36.- Los porcentajes de la contribución comunitaria establecidos en el artículo anterior podrán ser hasta el 20% si la planificación así lo exigiere o supera los 101 lotes. Las áreas de contribución comunitaria que deban ceder gratuitamente los propietarios de terrenos a urbanizarse a la Municipalidad, serán destinadas a los fines establecidos en el Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada del COOTAD.

Art. 37.- Los estudios y obras de infraestructura que el propietario del terreno donde se va a crear una URBANIZACIÓN deberá presentar y ejecutar son las siguientes:

- a) Ejecutar la apertura de vías y calles de acuerdo a la planificación aprobada por la Comisión de Planificación, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.
- b) Ejecutar el relleno y adoquinado o asfaltado de vías y calles del predio a urbanizar.
- c) Proyectar y ejecutar la apertura de desagües de las aguas lluvias.
- d) Estudios de alcantarillado sanitario y fluvial de acuerdo a las normas establecidas en la Empresa de Agua Potable EPMAPSAC.
- e) Estudios de electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
- f) Estudios de Agua Potable de acuerdo a las especificaciones entregadas por la Empresa de Agua Potable. EPMAPSAC

CAPITULO IV DE LA PARCELACIÓN AGRÍCOLA

Art. 38.- La parcelación agrícola se autoriza solo para el uso agrícola y se concederán permisos de construcción únicamente con tipología de vivienda dispersa, con prohibición de proyectos de subdivisión al propietario hasta por una sola vez, siempre y cuando con sus propios recursos realice en la extensión debida las redes de infraestructura necesarias.

Art.39.- El área mínima de lotes propuestos en los proyectos de parcelación agrícola no será inferior a **1.500** metros cuadrados y un frente no inferior a 30 metros lineales.

Art. 40.- Para la presentación de un anteproyecto de parcelación agrícola, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

- a). Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o los propietarios del predio o representante legal y del Arquitecto Proyectista.
- b). Título de propiedad del predio a parcelarse.
- c). Cuatro copias del anteproyecto de Parcelación Agrícola a escala 1: 1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - 1.- Ubicación a escala y geo-referenciadas.
 - 2.- Graficación exacta de los linderos del predio que va Parcelarse y especificación de los colindantes.
 - 3.- División de lotes, producto de la parcelación.
 - 4.- Cuadro de áreas conteniendo superficies y porcentajes:

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

- Área total a parcelarse,
- Área útil,
- Área de afectación,
- Área de protección.

Cumplidos los requisitos se verificará en el terreno a nivel de replanteo de la parcelación.

Art. 41.- La Dirección de Planificación, luego de revisar el anteproyecto y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas, lo someterá a conocimiento de la Comisión de Planificación del Concejo, para autorizar la elaboración del proyecto. Caso contrario la Dirección de Planificación o la Comisión de Planificación del Concejo, procederá a dar por escrito las recomendaciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a los cuales debe someterse.

Art. 42.- una vez obtenida la aprobación del anteproyecto por parte de la Comisión de Planificación del Concejo, el interesado presentará el Proyecto de Parcelación Agrícola que contendrá lo siguiente:

- a). Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o los propietarios del predio o representante legal y del Arquitecto Proyectista.
- b). Siete copias del proyecto de parcelación agrícola, una original y un respaldo magnético a escala proporcional al proyecto, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - 1.- Graficación exacta de los linderos del predio a parcelarse o especificación de los colindantes.
 - 2.- División en lotes producto de la parcelación.
 - 3.- Cuadro de datos conteniendo: áreas totales
 - 4.- Entrega de replanteo de lotes.

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

- a). Siete carpetas conteniendo los planos y la documentación respectiva.
- b). El tamaño de las carpetas y los planos se regirá de acuerdo a lo dispuesto por las normas INEN (carpeta 21 x 29.7).

Art. 43.- Por su parte la Jefatura de Avalúos y Catastros determinara la tasa de acuerdo a la Ordenanza de aprobación de planos vigente, sobre el área neta del proyecto a parcelarse.

Art. 44.- Una vez que haya cancelado la tasa de acuerdo a la Ordenanza vigente por la aprobación de planos, se enviará la carpeta que contiene, a más de los planos, la documentación existente en la Dirección de Planificación a conocimiento de la Comisión de Planificación del Concejo, la que con su informe la remitirá a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal.

CAPITULO V DE LA INTERVENCION EN LAS MARGENES DE RÍOS Y QUEBRADAS

Art. 45.- El Gobierno Municipal de Cumandá podrá intervenir en las márgenes de ríos y quebradas, con los siguientes objetivos:

- * Aprovechar las márgenes de los ríos y quebradas, para emplazar en ellas usos recreacionales y a su vez reforestarlas.
- * Posibilitar un sistema urbano equilibrado entre zonas verdes y espacios para vivienda, en términos de ordenación paisajística.
- * Conseguir que las márgenes de los ríos y quebradas consoliden la Planificación realizada para espacios de uso comunitario.
- *

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 46.- Se establece como necesidad técnica para la ampliación de la normativa sobre el correcto uso y ocupación del suelo en las orillas de los ríos y quebradas del Cantón Cumandá, y la protección del patrimonio natural que aquello representa, el considerar varios parámetros:

a). Cuando por razones técnicas, ambientales o sociales se tenga que construir obras civiles, infraestructura que de cualquier manera afecten o involucren éstas áreas, el dueño del proyecto, sea del sector público o privado, obligatoriamente presentara una evaluación de impactos ambientales y la distancia en metros para poder realizar edificaciones por particulares o entidades públicas, será desde la orilla o margen hasta los **50m** para el caso de ríos, **8 metros** para las quebradas y para el caso de otros cuerpos de aguas como lagunas y embalses, la distancia será de **100 metros**. Para el caso de particulares es requisito que los proyectos sean aprobados por la Municipalidad.

b). La persona particular o la entidad pública que sea propietario de terrenos en las riberas de los ríos, quebradas, lagunas o embalses, obligatoriamente hasta una distancia de **50 metros** sembrará a su costo especies nativas de rápido y lento crecimiento sin afán de corte y explotación, con la finalidad de proteger las márgenes de erosión y propiciar el servicio ambiental que genera la vegetación plantada.

c). En las zonas previstas por la Municipalidad, para la instalación de equipamientos recreacionales, se estipula los siguientes criterios para ser utilizados:

1.- Turismo y Recreación: en éste caso el Municipio considerará dotar de la infraestructura sanitaria y física básica que garantice un adecuado uso para el fin al que está destinado.

2.- Turismo y recreación de tipo pasivo: En este caso el Municipio considerará el no dar acceso directo a lo largo de toda la ribera del río, dotar de la infraestructura sanitaria y física básica que garantice un adecuado uso para el fin que está destinado.

3.- Investigación: Los Institutos o Universidades interesadas en acuerdo con el Municipio procederán a realizar los estudios pertinentes.

4.- Zonas Especiales: sea el caso de desove, anidamientos, zonas de reunión de las especies que habitan las riveras, el Municipio está en la obligación de proteger dichas zonas y en lo posible evitar el acceso directo de la población, excepto de que se trate de proyectos de investigación o casos especiales.

d). En el cualquier situación que afecte los recursos naturales, quedan expresamente prohibidos los medios de captura que involucren atarraya, dinamita, barbasco u otros medios de pesca o extracción masiva. El Municipio señalará las épocas en las cuales se permitirá la pesca y los instrumentos con los que se puedan realizar; y

e). El colindante está en la obligación de cuidar el área a la que se refieren los artículos anteriores y comunicar a las autoridades municipales de acciones que de cualquier manera afecte los intereses ambientales de la zona.

CAPITULO IX DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 47.- La división, producto de un fraccionamiento en 2 a/o 10 lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente, no podrá ser menor de 200 metros cuadrados ni mayor a 1.500 metros cuadrados.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 48.- Para los Fraccionamientos se autoriza al propietario hasta por una sola vez. No se podrá sub-dividir o fraccionar un lote que ha sido producto de una sub-división anterior por el lapso de 12 meses, contados a partir de la fecha de la última aprobación.

CAPITULO IX DE LA INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 49.- La autoridad competente para conocer las infracciones cometidas a lo establecido en la presente Ordenanza Municipal es el Comisario Municipal previo informe del departamento o direcciones respectivas.

Art. 50.- Las infracciones a esta ordenanza serán sancionadas siguiendo el trámite establecido en la Ordenanza que reglamenta las funciones de la Comisaria Municipal.

Art. 51.- En caso de que el propietario de un predio no cumpla con las órdenes impuestas sobre la base de esta Ordenanza, la Dirección de Planificación, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado la autoridad competente.

Art. 52.- La Comisaria, según el caso, podrá clausurar y tomar las medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello, cuando no se respeten las afecciones y restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la solicitud de línea de fabrica y certificado de afección de la propiedad.

Art. 53.- Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

El proyectista o constructor también tendrá responsabilidad de los trabajos que realice y que infrinjan la presente Ordenanza.

Art. 54.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra,
- b) Multas
- c) Revocatoria de la aprobación de planos
- d) Efectivización del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del municipio.
- e) Retiro de herramientas, maquinaria

Art. 55.- Vigencia.- la presente ordenanza entrara en vigencia una vez aprobada por el Consejo Cantonal sin perjuicios de su publicación en el registro oficial.

Art. 56.- Derogatoria.- a partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDA**, a los 6 días del mes de septiembre del 2013.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar

042 727366 – 600 Ext. 17

SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Sr. Hernán Vique V.
ALCALDE DE CUMANDA

Abg. María José Gunsha.
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO:

Que, la presente, **REFORMA A LA ORDENANZA QUE RIGE LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y AGRICOLAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**. Fue discutida en Sesión ordinaria del día martes 20 de Agosto del 2013, y aprobada en Sesión extraordinaria del día viernes 6 de septiembre del 2013; en primero y segundo debate respectivamente.

Cumandá, 13 de septiembre del 2013.-

Abg. María José Gunsha
SECRETARIA DE CONCEJO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.- Cumandá, 13 de septiembre del 2013.- De conformidad con lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y de Descentralización en su art. 322; esta Alcaldía dispone se promulgue, la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE RIGE LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y AGRICOLAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**.

Cumandá, 13 de septiembre del 2013.-

Sr. Hernán Vique V.
ALCALDE DE CUMANDA

Proveyó y firmo el decreto que antecede el Sr. Hernán Vique, Alcalde del Concejo municipal del Cantón Cumandá, hoy, viernes 13 de septiembre del 2013.- a las 10H00.- **CERTIFICO**.

Abg. María José Gunsha
SECRETARIA DE CONCEJO