

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE 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 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:

TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTON CUMANDA

**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 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 Cumandá, 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 y en concordancia con el régimen de propiedad horizontal y de la materia.

Art. 4.- Fraccionamiento menor y/o 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 los lotes.
- 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 de ríos, esteros, canales de riego, líneas de transmisión eléctrica, poliductos, oleoductos, bosques, humedales, zonas inundables, en otras zonas de riesgo y aquellas determinadas por la municipalidad como zona de protección ecológica. Que bajo ninguna circunstancia en el caso de cuerpos de agua será menor a una franja de 20 metros de ancho de protección de cada lado, medidos horizontalmente a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por Planificación Municipal.

Como propuesta de franjas de protección para esteros 5metros, ríos montañosos 25metros y ríos grandes 100 metros.

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 (restar) del área total, la superficie de terrenos correspondientes a protección natural y servicios públicos, etc.

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.

Art. 12.- Área de servidumbre.- Superficie destinadas a la presentación de un servicio público como: al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas, que no implique la ocupación gratuita, de más del 10% de la superficie del predio afectado.

Art. 13.- Área de acceso.- Caminos internos de acceso público a los predios urbanos o rurales, no menores a 6 metros de ancho, con curva de retorno a excepción de las urbanizaciones que se registrarán con su normativa propia.

CAPITULO III DE LA LÍNEA DE FÁBRICA Y CERTIFICADO DE AFECCIÓN

Art. 14.- 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. 15.- 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. 16.- 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. 17.- 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). Ultima 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

Art. 18.- 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 SENECYT 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. 19.- 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. 20.- 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 Eléctricas soterradas y Telefónicas, para lo cual presentará los estudios de impacto ambiental correspondientes para análisis y aprobación del Departamento de Planificación Municipal.

Art. 21.- El área mínima de lotes propuestos en los proyectos de urbanizaciones, serán de 250 m² con un frente mínimo de 10 m, donde se emplazarán sobre la base de la línea de fábrica o certificado de afectación.

Art. 22.- Lineamientos generales.- Para el inicio de trámites de proyectos de urbanización rural y urbana el proyectista deberá solicitar mediante oficio a la Dirección de Planificación los lineamientos generales más los siguientes requisitos:

- a) Levantamiento topográfico geo referenciado del terreno a planificarse.
- b) Copias de escrituras de cédulas del dueño.

Art. 23.- REQUISITOS PARA LA ENTREGA DE ANTIPROYECTOS.- Para la presentación de un anteproyecto de urbanización el interesado deberá presentar en físico y en magnético los siguientes requisitos:

- a) Presentar lineamientos Generales para proceso de urbanización Urbana.
- b) Solicitud suscrita por el propietario y Arquitecto dirigida a la Dirección de Planificación;
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal de Cumandá;
- e) Un juego de planos del anteproyecto de urbanización a escala adecuada, y en formato digital, los mismos que contendrán:
 - e.1) Emplazamiento del predio, linderos y especificaciones de los colindantes;
 - e.2) Diseño vial basado en la trama vial existente de proyectos de Urbanización adyacente.
 - e.3) División de manzanas y lotes; sobre el levantamiento topográfico y sobre el planimétrico del terreno.
 - e.4) Cuadro áreas parciales y totales; en caso de la Área total con valores absolutos, relativos y número total de lotes,
 - e.5) En cada plano la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del propietario y del profesional responsable del proyecto; escalas, ubicación, fecha y contenido; etc.
- f) Presentar certificados de factibilidad de servicios básicos: agua, alcantarillado fluvial, sanitarios, eléctricos, telefonía y propuesta de impacto ambiental.
- g) Amojonamiento de manzanos.

Art. 24.- 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 Presupuesto, para autorizar la elaboración del proyecto definitivo. Caso contrario, la Dirección de planificación o la comisión de Planificación y Presupuesto, procederá a dar por escrito las observaciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a los cuales debe someterse.

Art. 25.- Para la aprobación del anteproyecto, la Dirección de Planificación y la Comisión de Planificación y Presupuesto, procederá a su aprobación en el plazo máximo de 20 días laborables transcurrido desde la entrega del anteproyecto, de haber observaciones de la misma manera se entregará por escrito dentro del mismo plazo, un listado rectificando que el anteproyecto cumpla a cabalidad con las normas técnicas.

Art. 26.- Una vez obtenida la aprobación del anteproyecto por parte de la comisión de Planificación y Presupuesto, el interesado presentara y ejecutará el proyecto que contendrá la siguiente documentación:

- a) Oficio dirigido a la Dirección de Planificación poniendo a consideración para su análisis y trámite de proyecto definitivo de Urbanización.
- b) Informe de aprobación del anteproyecto.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal de Cumandá;
- e) 4 juegos de planos arquitectónicos del proyecto de urbanización a escala adecuada y en formato digital, los mismos que contendrán:

- e.1) Emplazamiento del predio, linderos y especificaciones de los colindantes;
- e.2) Diseño vial basado en la trama vial existente.
- e.3) División de manzanas y lotes con la nomenclatura establecidas en las normas de la presente ordenanza; sobre levantamiento topográfico y planímetro.
- e.4) Diseño de áreas verdes, áreas comunales y equipamientos;
- e.5) Cuadro de datos que contendrá: cuadro de áreas parciales, totales con valores absolutos y relativos al número total de lotes, densidad poblacional bruta y neta planteada;
- e.6) En cada plano la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del propietario y del profesional responsable del proyecto: escolares.
- f) Informe y planos de aprobados de los estudios de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, energía eléctrica, telefonía, sistema vial (aceras, bordillos y calzada), sistema contra incendios, impacto ambiental; emitido por los organismos correspondientes.
- g) Cronograma valorado de ejecución de obras de urbanización y memoria técnica, justificada del proyecto.
- h) Replanteo de lotes (amojonamiento).

Art. 27.- 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. 28.- 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 Presupuesto, la que con su informe la remitirá a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 29.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal, toda la documentación se remitirá por parte de la Secretaría de Concejo 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. 30.- Para la iniciación de las diferentes obras de infraestructura básica, el propietario o patrocinador del proyecto deberá solicitar a la Dirección de Planificación mediante oficio el inicio de ejecución de obra de infraestructura;

Art. 31.- La Dirección de Planificación, Obras Públicas, Empresa de Alcantarillado, Empresa Eléctrica, CNT y todos los organismos atinentes a estas obras deberán realizar inspecciones a estas obras antes de que estas sean cubiertas o soterradas, antes de colocar la capa de rodadura de las vías o hayan construido los bordillos de las aceras y redes eléctricas y telefónicas, realizará también, la inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

Art. 32.- 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 conexiones domiciliarias a cada uno de los lotes.
- b) Construcción con vías de tratamiento, aceras parterres, bordillos.
- c) Construcción de instalaciones del Sistema Eléctrico.
- d) Construcción e instalación del sistema telefónico si se hubiere previsto en el proyecto
- e) Señalización de lotes que comprende el adosamiento, claro y visible de cada predio.

Art.33.- La Dirección de Planificación realizará una inspección previa a la entrega recepción de las urbanizaciones. El Urbanizador presentara 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. 34.- 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. 35.- En caso de que las obras no se cumplan en el plazo 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. 36.- 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 el 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. 37.- Para la aprobación de una Urbanización en el área rural, el Gobierno Municipal de Cumandá exigirá la garantía para la ejecución de la 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. 38.- 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 a nombre del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de Cumandá.

Art. 39.- El porcentaje de contribución comunitaria para proyectos de urbanización tanto en el área urbana como rural hasta los 150 lotes, será del 15%, para área verde y comunal. Para el cálculo de las áreas mínimas de contribución comunitaria se tendrá en cuenta el área útil del predio.

Se exceptúan la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 1000 m², en ese caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado.

Estas áreas deberán estar incluidas en la Planificación.

Art. 40.- 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 150 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. 41.- Los estudios y obras de infraestructura del terreno donde se va a crear una URBANIZACIÓN deberá presentar y ejecutar los siguientes requisitos:

- 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 obras de relleno si es el caso y lastrado de las mismas
- c) Estudios de alcantarillado sanitario y fluvial de acuerdo a las normas establecidas en la Empresa de Agua Potable EPMAPSAC.
- d) Estudios de electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
- e) Estudios de Agua Potable de acuerdo a las especificaciones entregadas por la Empresa de Agua Potable. EPMAPSAC

CAPITULO VI DE LA PARCELACIÓN AGRÍCOLA

Art. 42.- 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 sub-división al mismo propietario hasta por una sola vez, siempre y cuando con sus propios recursos realice en la extensión debida las redes de infraestructura necesarias.

Art.43.- 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, manteniendo relaciones de frente-fondo de 1 a 2 y de 2 a 3.

Art. 44.- Para la presentación de un anteproyecto de parcelación agrícola, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitar lineamientos generales
- b) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o los propietarios del predio o representante legal y del Arquitecto Proyectista.
- c) Título de propiedad del predio a parcelarse.
- d) Cuatro copias del anteproyecto de Parcelación Agrícola a escala 1: 1000, sobre el plano topográfico geo-referencial.
 - 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:
 - 4.1. Área total a parcelarse,
 - 4.2. Área útil,
 - 4.3. Área de afectación,
 - 4.4. Área de protección.

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

Art. 45.- 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 Presupuesto, para autorizar la elaboración del proyecto. Caso contrario la Dirección de Planificación o la Comisión de Planificación y Presupuesto, procederá a dar por escrito las recomendaciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a los cuales debe someterse.

Art. 46.- Una vez obtenida la aprobación del anteproyecto por parte de la Comisión de Planificación del Concejo, el interesado presentará el Proyecto definitivo 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) Cuatro copias del proyecto de parcelación agrícola, una original y un respaldo magnético a escala proporcional al proyecto, sobre el plano topográfico o geo-referenciado.

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 y parciales: las áreas totales deberán contener valores absolutos y relativos
4. Entrega de replanteo de lotes (amojonamiento).

Art. 47.- 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. 48.- 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 y Presupuesto, la que con su informe la remitirá a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal.

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

Art. 49.- 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 y/o implementarlas en equipamientos recreacionales, siempre y cuando no estén en peligro de ser afectados por el desborde de ríos o esteros.
- 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.

Art. 50.- 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 25m.

Para el caso de ríos de montaña, 5 metros para los esteros, 10 metros para los taludes o quebradas y para el caso de otros cuerpos de aguas como el Río Chimbo y Chanchan 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 los 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:** De ser el caso el Municipio implementará obras de infraestructura sanitarias cuando se presente proyectos de turismo y recreación.
 - 2.- 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 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 VIII DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 51.- 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 250 m² en el área urbana, 300 a 500 m² en el área urbana rural y de 1.500 metros cuadrados para parcelaciones agrícolas.

Art. 52.- 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 CASOS EXCEPCIONALES DE FRACCIONAMIENTO

Art. 53.- Con la sola excepción de peticiones de fraccionamientos individuales que realicen grupos de personas con atención prioritaria (discapacitados, adultos mayores, enfermedades catastróficas etc), en notoria y extrema calamidad doméstica, o poseedoras de lotes de terreno

heredados o en posesión pacífica e ininterrumpida conforme a la ley, tanto para terrenos urbanos y rurales, con áreas inferiores a las estipuladas en esta ordenanza, en cuyos casos el órgano legislativo podrá preceder según su mayoritario criterio, precautelando siempre el ordenamiento y uso adecuado del suelo cantonal; Previa inspección y coordinación de la Dirección de Planificación, Miembros del Concejo y Comisiones de Servicio Social o de Equidad y Género, los que determinarán y sugerirán si es o no pertinente el trámite propuesto.

CAPITULO X DE LA INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 54.- COMPETENCIAS.- Las personas naturales, jurídicas, propietarias, promotoras y/o constructoras de urbanizaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso, por la Dirección de Planificación, a través del Inspector de Construcciones o quien haga sus veces, que debe ser un profesional Arquitecto a cargo de la Dirección de Planificación Municipal, quien se encargará de establecer la información previo requerimiento de los informes de los departamentos correspondientes y la inspección física que coadyuve a determinarla.

Las sanciones que se apliquen en cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza no omiten, sin embargo, eventuales acciones administrativas, civiles, o penales que se deriven de los actos u omisiones en los que los sancionados incurran.

Art. 55.- Las infracciones a esta ordenanza serán sancionadas siguiendo el trámite establecido en la Ordenanza que reglamenta las funciones de la Comisaria Municipal.

Art. 56.- 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. 57.- 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 fábrica y certificado de afectación de la propiedad.

Art. 58.- Son responsables de las infracciones las personas 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. 59.- 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
- f) Inicio de proceso de derrocamiento de obra.
- g) Los fondos adquiridos por indemnizaciones de áreas verdes serán manejadas por el Departamento Financiero en una cuenta especial, cuyos fondos serán destinados para la compra de terrenos para áreas verdes.

Art. 60.- DE LOS TIPOS DE INFRACCIONES Y SUS SANCIONES.- Las infracciones y sanciones serán las siguientes:

1. **Ejecución de obras de urbanización sin permiso municipal.-** Cuando se hayan iniciado obras sin autorización municipal, o se hayan caducado o revocado en caso de haber sido otorgada, se procederá a la paralización de las obras, la misma que se mantendrá hasta que no se haya concedido el respectivo permiso y se impondrá una multa equivalente al 1% del valor del terreno, según el avalúo catastral.
2. **Realizar modificaciones a obras sin autorización municipal.-** Se sancionará con la paralización de la obra, si se realizan modificaciones es a las obras sin autorización municipal, hasta que se efectúen las correspondientes actualizaciones de los diseños y sus aprobaciones; y se aplicará una multa equivalente al 0.5% del valor del terreno, según el avalúo catastral.
3. **Realizar obras en áreas calificadas como no urbanizables.-** Se sancionará con la paralización de las obras y derrocamiento de las mismas y se impondrá una multa equivalente al 1% del valor del terreno, según el avalúo catastral, sin perjuicio de las acciones que en los ámbitos civiles y penal pudieren derivarse, y por los daños y perjuicios ocasionados;
4. **Daños causados a bienes de uso público.-** Por ocasionar daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., el infractor deberá efectuar la reposición inmediata de las obras destruidas, dentro de los 15 días calendarios, posteriores a la notificación;
5. En caso de incumplir con la reposición de las obras antes indicadas, las realizará la Dirección de Obras Públicas, debiendo el promotor cancelar todo el valor, más un recargo del dos por ciento (2%), además se mantendrá la paralización de las obras de urbanización y venta, hasta su total cancelación; y,
6. **Incumplimiento del plazo para la realización de las obras.-** Los propietarios o promotores que no cumplieren con la realización de las obras contempladas en el proyecto o que incumplan sin justificación el plazo establecido para la terminación de las obras de infraestructura urbanística podrán ser sancionados con multa de hasta el 2% del valor catastral de la superficie urbanizada, sin perjuicio de ser obligados a la ejecución de las obras;

Art. 61.- DERROGATORIA.- Derogase expresamente la Ordenanza que rige la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, así como cualquier otra resolución o norma municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

Art. 62.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el GADM de Cumandá, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICION UNICA.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se dispone que para la obtención del plan regulador en predios urbanos o rurales de la institución, se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

a). Planimetría geo referenciada realizada con aparatos de precisión, en ningún caso se aceptará planimetrías realizados únicamente con GPS; elaborada por un profesional de la rama, la cual deberá contener:

- Firma de responsabilidad del profesional,
- Copia de la cédula del profesional,
- Copia del Registro del SENESCYT
- Ubicación del predio en escala 1:50000
- Cuadro de coordenadas en el Sistema WGS84
- Cuadro de áreas
- Escala a la que fue realizada
- Fecha de elaboración
- Ubicación del norte
- Precisión decimal 2
- Linderos

b). Informe de linderación

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los proyectos de fraccionamientos o urbanizaciones que ya hubieren obtenido la autorización del GAD Municipal de Cumandá, deberán sujetarse a la normativa jurídica vigente a la fecha de aprobación.

SEGUNDA.- Los solares con edificaciones, en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, preexistentes a la presente norma que no cumplan con lotes mínimos establecidos en esta ordenanza, siempre que estas construcciones sean definidas con accesos independientes a una vía pública y sus frentes no sean menores a cinco metros, y una extensión mínima de setenta y cinco metros, previo un informe emitido por la Dirección de Planificación que cuente con su respectiva inspección; por esta sola vez podrán ser aprobado su fraccionamiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La Presente Ordenanza, estará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 2 días del mes de Junio de 2015.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CUMANDÁ**

Abg. Víctor Hugo Erazo
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

CERTIFICO:

Que la presente es la, **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ**, que fue discutida en Sesión Ordinaria del 19 de Mayo de 2015 y aprobada en Sesión Ordinaria de 28 de Mayo de 2015.

Cumandá, 2 de Junio de 2015

EL Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá.- 2 de Junio de 2015.- De conformidad con lo que dispone el Código Orgánico Territorial, Autonomía y de Descentralización en su Art. 322; esta Alcaldía dispone se promulgue, la **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ**,

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CUMANDÁ**

Proveyó y firmo la Ordenanza que antecede el Sr. Marco Maquisaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá, hoy martes 2 de Junio de 2015, a las 16:00 **CERTIFICO**.

Abg. Víctor Hugo Erazo
SECRETARIO DE CONCEJO

