

ORDENANZA No.05-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
CUMANDA

CONSIDERANDO:

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

**Que**, el artículo 31 de la CRE, dispone: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

**Que**, la Norma Suprema en el artículo 376, señala que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios;

**Que**, el Art. 7 del COOTAD establece: “Facultad normativa. – Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;

**Que**, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) determina que es función de la Municipalidad el promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales;

**Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la

sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal b) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; así como preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas a su uso;

**Que**, el Art.57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos Municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio de su cantón;

**Que**, el Artículo 470 del COOTAD, dispone; que El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

**Que**, el Artículo 471 del COOTAD, dispone: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

**Que**, el Artículo 472 del COOTAD, dispone que: Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento

respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos:

**Que**, el Artículo 473 del COOTAD, dispone que: En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición;

**Que**, el Artículo 474 del COOTAD, dispone que: Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial;

**Que**, el Artículo 475 del COOTAD, dispone que: El concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

**Que**, el Artículo 476 del COOTAD, dispone que: Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados;

**Que**, el Artículo 479 del COOTAD, dispone que: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal;

**Que**, el Artículo 483 del COOTAD, dispone que: El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con

las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes;

**Que**, el Artículo 484 del COOTAD, dispone que: Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos;

**Que**, el Artículo 485 del COOTAD, dispone que: El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto;

**Que**, el Artículo 486 del COOTAD, dispone que: Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en el COOTAD Art. 486;

**Que**, el Artículo 7 de la LOOTUGS, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes; La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico; El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general; El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo; La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos; y, Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

**Que**, el Artículo 11 literal 3 de la LOOTUGS, señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

**Que**, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala: “Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

**Que**, el numeral 3 del artículo 19 de las LOOTUGS ordena: “...3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía”;

**Que**, el artículo 44 de la LOOTUGS, estipula: “Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”;

**Que**, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

**Que**, los párrafos 3ero, 4to y 5to del Art 6, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales disponen. “...A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.” “Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.” “Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado”;

**Que**, el Art. 113, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

**Que**, un ordenamiento sostenible del territorio del Cantón se sustenta de un adecuado manejo del recurso suelo, tanto urbano como rural;

**Que**, la Municipalidad ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley;

**Que**, con relación al fraccionamiento de suelo, resulta indispensable la regulación municipal de las actuaciones o proyectos que tienen por objeto la subdivisión o reestructuración de predios;

**Que**, con relación al fraccionamiento de suelo, resulta indispensable la regulación municipal de las actuaciones o proyectos que tienen por objeto la subdivisión o reestructuración de predios;

**Que**, es imprescindible que los asentamientos urbanos del Cantón, cuenten con las reservas de suelo adecuadas para la dotación de vías y equipamientos comunitarios que permitan la conformación de asentamientos sustentables para la provisión de servicios básicos;

**Que**, es necesario garantizar que se cumpla la obligación de ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de fraccionamiento de predios urbanos y rurales;

**Que**, es necesario someter a proyectos de reestructuración parcelaria a las porciones de suelo urbano en las cuales, por las características de subdivisión practicada, no sea posible un aprovechamiento conveniente con el emplazamiento de vías, equipamientos y edificaciones en general;

**Que**, en los últimos años se ha generado un proceso de especulación del costo del suelo, impidiendo el acceso de la población a una vivienda digna y que cuente con las mínimas dotaciones de servicios de infraestructuras, áreas verdes y equipamientos comunitarios;

Que, es indispensable contar con un instrumento que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de parcelaciones y reestructuraciones parcelarias en las áreas urbanas del cantón y de parcelaciones en el suelo rural.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

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

### CAPITULO I AMBITO, COMPETENCIA Y FACULTADES

**Art. 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer los parámetros técnicos y legales para autorizar el uso de predios en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo Vigente y generar los procesos administrativos de urbanización y fraccionamiento en el sector urbano y rural del cantón Cumandá.

**Art. 2.- Ámbito.-** Las disposiciones de este instrumento regirán para las personas naturales y jurídicas dentro de la zona urbana y rural del cantón Cumandá, donde el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cumandá es competente para conocer todo proyecto de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales y agrícolas, así como afectarlos para un servicio público o imponer participaciones conforme regule la presente Ordenanza.

**Art. 3.- Glosario.-** Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo, considerando su sentido literal:

**Actuación urbanística.-** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

**Área Neta.-** Es la resultante de deducir (restar) del área total, la superficie de terrenos correspondientes a protección natural y servicios públicos, etc.

**Asentamientos humanos.-** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

**Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social del cantón, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

**Densidad Bruta.-** es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a fraccionarse en cualquier forma.

**Densidad Neta.** es la relación entre el número de habitantes y el área.

**Desarrollo urbano.**— Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios del cantón.

**Edificabilidad.**— Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Cumandá.

**Equipamiento social y de servicios.**— Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**Espacio Público.**— Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Fraccionamiento, partición o subdivisión.**— Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el plan de uso y gestión de suelo municipal.

**Hábitat.**— Para efectos de esta ordenanza, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y del Gobierno Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá orientadas a la consecución del Buen Vivir.

**Infraestructura.**— Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

**Norma urbanística.**— Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Planeamiento urbanístico.**— Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

**Sistemas públicos de soporte.**— Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación,



energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**Urbanización.**– Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

**Vivienda adecuada y digna.**– Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**Art. 4.– Reestructuración de lotes.**– Es un nuevo trazado a una parcelación defectuosa, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- 1) Regularización de las conformaciones de los lotes.
- 2) Distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y cargas del orden urbano.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente la compensación de las parcelas antiguas con las nuevas hasta los límites de las mismas.

**Artículo 5.– Tierra rural.**– La tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. A tal efecto, la aprobación de urbanizaciones y fraccionamientos según corresponda en el sector rural, será ejecutada en virtud de los parámetros técnicos y legales que fije el ente rector agrario.

**Art. 6.– Áreas de Protección Natural.**– Es aquella no edificable destinada a la protección y control de la vida humana y ambiental tales como márgenes de ríos, esteros, canales de riego, líneas de transmisión eléctrica, poliductos, oleoductos, bosques humedales, zonas inundables y aquellas determinadas por la municipalidad como zona de protección ecológica.

Que bajo ninguna circunstancia en el caso de ojos de agua será menor a una franja de 20 metros de ancho de protección a la redonda, medidos horizontalmente a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

Las franjas de protección serán:

- 1) Para esteros 10 metros,
- 2) Ríos montañosos 15 metros; y,
- 3) Ríos Chimbo y Chanchan de 50 metros.

Las fajas de protección en las riberas de los ríos Chimbo y Chanchan donde existan taludes que vayan desde:

- 1) De 0 a 5 metros de altura, 50 metros de retiros.
- 2) De 5,1 a 15 metros de altura, 25 metros de retiro.
- 3) De 15,1 metros de altura en adelante, 10 metros de retiro. Coincidiendo con la faja de protección de talud.

**Art. 7.- 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 a los parámetros técnicos determinados para el efecto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

## CAPITULO II INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO (IPRUS)

**Art. 8.- Ejecución de obras.-** Para la ejecución de las obras indicadas en esta Ordenanza los propietarios y otros profesionales autorizados deberán obtener el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).

**Art. 9.- Emisión de IPRUS.-** Será expedido el IPRUS por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier otra persona que tenga interés, previo al pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al Usd. 0.60 centavos de dólar por cada metro del frente total.

**Art. 10.- Vigencia del IPRUS.-** El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) tendrá un período de validez de un año contado a partir de la fecha de su expedición.

**Art. 11.- Requisitos para obtener el IPRUS.-** Para obtener el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) se lo hará previo a la presentación en la Dirección de Planificación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- 2) Copia de escrituras debidamente inscritas, de cuerpo cierto, derechos y acciones singulares y universales.
- 3) Certificado de gravámenes actualizado.
- 4) Carta de pago del predio, del año en el que se solicita.
- 5) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 6) Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En el caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- 7) 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 o A1 en una escala adecuada, en un original y dos copias del contenido.
- 8) 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.
- 9) Tarjeta de datos informáticos.
  - 10) Ubicación a escala con referencias geográficas.

Una vez presentada la documentación respectiva, un técnico de la Dirección de Planificación procederá a realizar la inspección al sitio; y dejará marcado en 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 que contendrá las conclusiones y recomendaciones respectivas; contando para ello con un término no mayor a 10 días para despachar este trámite.

**Art. 12.- Ejecución de obras.-** Para realizar cualquier tipo de obra contemplada en esta Ordenanza, se respetarán las regulaciones establecidos para cada polígono de intervención territorial (PIT) constantes en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo requerirá de la aprobación municipal y 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.

**Art. 13.- Registros.-** 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 y de SENECYT de acuerdo a la ley.

### CAPITULO III ANTEPROYECTOS DE SUBDIVISIONES

**Art 14.- Requisitos para la entrega de anteproyectos.-** Para la presentación de un anteproyecto de urbanización el interesado deberá presentar en físico y en magnético los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal Cumandá.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

- 3) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- 4) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- 5) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.
- 6) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

- 7) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
  - a) Ubicación a escala.
  - b) Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes.
  - c) Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo.
  - d) Propuesta de diseño de la subdivisión del predio.
  - e) Equipamiento urbanístico y áreas recreativas.
  - f) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
  - g) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.
  - h) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

**Art. 15.- Informe de anteproyecto.-** 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, procederá a contestar por escrito las observaciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a los cuales deben someterse.

**Art. 16.- Aprobación.-** Para la aprobación del anteproyecto, la Dirección de Planificación y la Comisión de Planificación y Presupuesto, dispondrá de 20 días laborables para su análisis y emisión del informe correspondiente, el cual podrá recomendar su aprobación sin observaciones, o de devolución con observaciones; el mismo que deberá ser cumplido por el interesado previo a su nueva presentación.

**Art. 17- Limitación de la autorización.-** La aprobación del ante proyecto no constituye autorización alguna para que el interesado realice obras de infraestructura ni preventa

de lotes del área en cuestión, de así proceder esa acción será considerada como infracción grave y será sancionada conforme lo establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

**Art. 18.- Vigencia del anteproyecto.-** La vigencia de la aprobación del anteproyecto será de dos años contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo generado por el GAD Municipal Cumandá.

## CAPITULO IV DE LAS SUBDIVISIONES

### Sección I De las subdivisiones de dos a diez predios

**Art. 19.- Subdivisión de dos a diez predios.-** Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal Cumandá.

**Art. 20.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez pedios.-** Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal Cumandá.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- 3) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- 4) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- 5) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- 6) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir:
  - a) Ubicación a escala;
  - b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
  - c) Propuesta de la división del predio;
  - d) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  - e) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

f) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

**Art. 21.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.-** Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GAD Municipal Cumandá deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GAD Municipal Cumandá.

**Art. 22.- De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios.-** En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

**Art. 23.- Ejecución obligatoria.-** El propietario de un proyecto de urbanización en el área urbana 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, redes de Agua Potable, Aceras, y Bordillos, lastrado o Adoquinado o Asfaltado de Calles, Tendido de Redes Eléctricas, redes de telecomunicaciones (Si no consta de infraestructura estatal para realizar las obras, presentará un certificado de la empresa y se obviará la ejecución de esta obra específica), para lo cual presentará los estudios de impacto ambiental correspondientes para análisis y aprobación del Departamento de Planificación Municipal.

**Art. 24.- Área mínima.-** El área mínima de lotes propuestos en los proyectos de subdivisiones será de 200 m<sup>2</sup> en el área urbana, con un frente mínimo de 10 metros, a excepción de régimen de propiedad horizontal o urbanizaciones para vivienda de interés social debidamente calificadas por el GAD Municipal Cumandá y el ente rector de la vivienda.

## Sección II

### De la Subdivisión de más de diez predios

**Art. 25.- De la subdivisión de más de diez predios.-** Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza. A esta subdivisión de más de diez predios se la ha conocido como urbanizaciones.

**Art. 26.- De los requisitos de localización.-** Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- 1) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS y la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.
- 2) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada.
- 3) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- 4) Respetar la faja de protección y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD Municipal Cumandá.
- 5) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos y depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS.
- 6) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS.
- 7) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes.
- 8) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS.
- 9) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

**Art. 27.- De los requisitos físicos.-** Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.
- 2) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo.
- 3) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

**Art. 28.- De los sistemas públicos de soporte.-** Los proyectos de subdivisión deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y , redes de telecomunicaciones (Si no consta de infraestructura estatal para realizar las obras, presentará un certificado de la empresa y se obviará la ejecución de esta obra específica), que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad.

Previo a la aprobación de la subdivisión se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor gestionar la aprobación los planos de infraestructura.

**Art. 29.- Área mínima.-** El área mínima de lotes propuestos en los proyectos de subdivisiones será de 200 m<sup>2</sup> en el área urbana, con un frente mínimo de 10 metros, a excepción del régimen de propiedad horizontal de urbanizaciones para vivienda de interés social debidamente calificadas por el GAD Municipal Cumandá y el ente rector de la vivienda.

**Art. 30.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.-** Para la entrega al GAD Municipal Cumandá de áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- 1) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie será como mínimo el 15 % de la superficie útil del predio susceptible de ser subdividido y se ubicará con frente a una vía pública.
- 2) Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra venta con particulares.
- 3) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva.
- 4) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.
- 5) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GAD Municipal Cumandá de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- 6) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de subdivisión correspondientes.
- 7) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GAD Municipal Cumandá, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- 8) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD Municipal Cumandá.
- 9) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- 10) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal Cumandá podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.



**Art. 31.- Del sistema vial.-** En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de subdivisión se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

**Art. 32.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.-** Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal Cumandá.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- 3) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- 4) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la unidad competente del GAD Municipal Cumandá.
- 5) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
- 6) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado y eléctrica, por las entidades correspondientes.
- 7) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

- 8) El promotor inmobiliario o propietario del bien a fraccionar, deberá constituir a favor del GAD Municipal Cumandá una garantía de entre las previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras. De presentarse como garantía la hipoteca de los lotes fraccionados, indistintamente del monto del valor de las obras de aceras y bordillos, se justificará máximo con el 60% de lotes a fraccionar y la diferencia con una de las garantías anteriormente referidas.
- 9) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- 10) Cronograma valorado de obras.

**Art. 33.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.-** Previa a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el

GAD Municipal Cumandá deberá emitir un informe técnico favorable en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público.

La transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se hará de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

**Art. 34.- Notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.-** El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberá notificar al GAD Municipal Cumandá la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 35.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.-** El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GAD Municipal Cumandá.

**Art. 36.- Inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.-** Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GAD Municipal Cumandá realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

**Art. 37.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.-** En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal Cumandá tomará las siguientes acciones:

- 1) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- 2) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- 3) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra hasta que se realicen sus respectivas correcciones, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal Cumandá en la ordenanza de PUGS.

**Art. 38.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.-** Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal Cumandá.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- 3) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- 4) Original o copias de los planos aprobados.
- 5) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

**Art. 39.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.-** Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá. En base a este informe, se notificará la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 40.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.-** La Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá y más entes competentes deberán emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

**Art. 41.- Del acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público.-** Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GAD Municipal Cumandá en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público a favor de la entidad.

**Art. 42.- De la ejecución de la garantía.-** La ejecución de la garantía se efectuará en los siguientes casos:

- 1) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD Municipal Cumandá o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- 2) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.

- 3) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD Municipal Cumandá en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

**Art. 43.- De las estructuras patrimoniales.-** De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

**Art. 44.- Tasa.-** Por su parte la Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá la tasa de acuerdo a la ordenanza de aprobación de planos vigentes, sobre el área neta del proyecto a subdividirse.

**Art. 45.- Autorización de Transferencia.-** Solo una vez Suscrita el acta de entrega provisional de todas las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunal y con la garantía de fiel cumplimiento el GAD Municipal autorizará la venta y/o la transferencia de dominio de los lotes producto del fraccionamiento.

**Art. 46.- Prórroga de Plazo.-** 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, de no ejecutarse las obras se harán efectivas las garantías y suspender la autorización de ejecución de la urbanización.

### Sección III

#### De Las Urbanizaciones en el Área Rural

**Art. 47.- Previo a autorizar urbanizaciones en el área rural.-** A fin de garantizar la soberanía alimentaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal puede declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cumandá, deberá contar previamente con el informe técnico emitido por la Autoridad Agraria Nacional mediante el cual expresamente autorice el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial de ser el caso.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en este artículo.

**Art. 48.- Obligaciones.-** Quien presente un proyecto de urbanización en el área rural, sea propietario o representante legal 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, redes de Agua Potable, hitos visibles y estables de los manzaneros y los lotes independientes, lastrado o adoquinado, tendido de redes eléctricas, redes de telecomunicaciones (Si no consta de infraestructura estatal para realizar las obras, presentará un certificado de la empresa y se obviará la ejecución de esta obra específica), para lo cual presentara los estudios técnicos y ambientales

aprobados por las entidades correspondientes, para análisis y aprobación del Departamento de Planificación Municipal.

**Art. 49.- Aprobaciones.** - La aprobación y ejecución de urbanizaciones en las áreas rurales deberán observar y cumplir con todo el proceso establecido en el Capítulo IV sección segunda artículos del 26 al 47 de la presente ordenanza.

#### Sección IV De Las Subdivisiones Agrícolas en el Área Rural

**Art. 50.- Subdivisión agrícola.** - Se considera subdivisión agrícola a la división de un predio con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que tiene como finalidad preservar la soberanía alimentaria. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal Cumandá.

**Art. 51.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión agrícola.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal Cumandá.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- 3) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- 4) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- 5) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- 6) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir:
  - a) Ubicación a escala;
  - b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
  - c) Propuesta de la división del predio;
  - d) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  - e) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
  - f) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

**Art. 52.- De la autorización de la subdivisión agrícola.** - Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, La dirección de Planificación del GADM Cumandá deberá emitir un

informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura vial, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura vial otorgadas a la entidad competente del GAD Municipal Cumandá.

**Art. 53.- De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión agrícola. -** En caso de que se programe la ejecución de vías se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías.

**Art. 54.- Ejecución obligatoria. -** El propietario de un proyecto de subdivisión agrícola está obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras viales, para lo cual presentará los estudios de impacto ambiental correspondientes para análisis y aprobación del Departamento de Planificación Municipal.

**Art. 55.- Área mínima. -** El área mínima de lotes propuestos deberán cumplir con lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; para el efecto se establece como área mínima de una Unidad Productiva Familiar en 1.500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 30 metros

#### Sección V De la Contribución Comunitaria En Urbanizaciones

**Art.56.- Obligaciones. -** 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 Cumandá.

**Art. 57.- Área verde, comunitaria y vías.-** En las urbanizaciones aprobadas en el área urbana o rural, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Cumandá como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos.

## CAPITULO V DE LA INTERVENCION EN LOS MARGENES DE RIOS Y QUEBRADAS

**Art. 58.- Intervención en márgenes de ríos y quebradas.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá podrá intervenir en los márgenes de ríos y quebradas, con los siguientes objetivos:

- 1) Aprovechar los márgenes de los ríos y quebradas, para reemplazar en ellas usos recreacionales y a su vez reforestarlas y/o implementarlas en equipamientos recreacionales, siempre y cuando no estén en peligro de ser afectadas por el desborde de ríos o esteros.
- 2) Posibilitar un sistema urbano equilibrado entre zonas verdes y espacios para vivienda, en términos de ordenación paisajística.
- 3) Conseguir que los márgenes de los ríos y quebradas consoliden la Planificación realizada para espacios de uso comunitario.
- 4) Elaborar obras civiles de protección de márgenes de ríos y quebradas.

**Art. 59.-** 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, la observación irrestricta a las áreas de protección establecidas en el artículo 6 de la presente ordenanza y 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 en 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 caso especiales.

## CAPITULO VI DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**Art. 60.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.** El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por

iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística los cuales deben observar las siguientes condiciones:

- 1) En el área urbana de la cabecera cantonal y en los centros poblados rurales, que se encuentren debidamente consolidados y amanzanados, el GAD Municipal autorizará el fraccionamiento de lotes cuyo tamaño no podrán ser inferior a 200 m<sup>2</sup> y deberán observar las disposiciones establecidas para cada uno de los polígonos de intervención territorial PIT, constantes en la ordenanza Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.
- 2) Los fraccionamientos en el área rural que no se encuentren en centros poblados debidamente consolidados especificados en el literal anterior, se consideran fraccionamientos agrícolas, deberán cumplir con lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; para el efecto se establece como área mínima de una Unidad Productiva Familiar en 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3) El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Cumandá, en cualquier división o fraccionamiento suelo urbano y/o de expansión urbana, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- 4) En los centros poblados rurales consolidados y amanzanados del cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, en fraccionamientos de hasta 10 lotes de 200 m<sup>2</sup> exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica mínima como: vías de acceso lastradas, agua potable, sistema de tratamiento de aguas servidas o biodigestor como mínimo, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

**Art. 61.-** Casos excepcionales de fraccionamiento; El Concejo Municipal previo conocimiento de los informes técnicos, jurídicos, financieros y sociales emitidos por los responsables del área correspondiente; podrá aprobar excepcionalmente fraccionamientos distintos a los establecidos en la presente ordenanza y en la Ordenanza de Uso y Gestión del Suelo en los siguientes casos:

- 1) Los destinados a programas de vivienda social, los cuales deberán cumplir como mínimo el área dispuesta por el ente rector de la vivienda.
- 2) En caso de personas con el 70% o más de discapacidad debidamente comprobada.
- 3) Personas que padezcan enfermedades catastróficas debidamente comprobadas.
- 4) Personas en extrema pobreza o que hayan sufrido calamidad doméstica.
- 5) Cuando el fraccionamiento sea vendido y pase a formar parte de un predio colindante, siempre y cuando la fracción restante no sea menor a 100 m<sup>2</sup>, siempre y cuando el caso sea analizado y aprobado por la comisión social.
- 6) En casos de partición hereditaria o Donación de padres a hijos en la zona urbana el lote mínimo será de 40m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 4 metros siempre y cuando los lotes productos del fraccionamiento tengan acceso vehicular, una vez



hecha la transferencia de dominio como donación tendrá una prohibición de enajenar de 5 años.

- 7) En casos de partición hereditaria o Donación de padres a hijos en la zona rural, el lote mínimo será de 300m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 30 metros siempre y cuando los lotes productos del fraccionamiento tengan acceso vehicular, una vez hecho el cambio de dominio como donación tendrá una prohibición de enajenar de 5 años.

## CAPITULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 62.- Infracciones.-** Se consideran infracciones las establecidas en la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de suelo, las mismas que serán determinadas en base al informe que para el efecto presente la Dirección de Planificación.

**Art. 63.- Sanciones.-** Se aplicarán las establecidas en la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo en virtud del procedimiento determinado para el efecto por el Código Orgánico Administrativo.

### DISPOSICION DERROGATORIA

**ÚNICA.-** Derogase expresamente la Ordenanza que Regula la Creación de Urbanizaciones, Fraccionamientos Urbanos, Rurales y Agrícolas del Cantón Cumandá, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 170 del 23 de diciembre de 2019, así como cualquier otra resolución o norma municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

### 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 acceso independientes a una vía pública y sus frentes no sean menores a cuatro metros y una extensión mínima de cuarenta metros, previo un informe emitido por la Dirección de Planificación que cuente con su respectiva inspección; por esta sola vez podrán ser regularizados.

### DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y dominio web institucional.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 19 días del mes de Marzo del 2021.

**Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ**

**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza**  
**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

#### **SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

**CERTIFICO:** que la "ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTON CUMANDA", Fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de Concejo el día jueves 4 de marzo de 2021, y analizada y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de Concejo el día viernes 19 de marzo de 2021.- lo certifico.-

Cumandá, 22 de marzo de 2021

**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza**  
**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto a la señora Eliana Maribel Medina Mañay, Alcaldesa del cantón Cumandá, de la "ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTON CUMANDA".- 22 de marzo 2021.

**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza**  
**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

### **ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 322, del COOTAD, **SANCIONO** favorablemente, la "ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTON CUMANDA".- PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Cumandá 23 de marzo de 2021, a las 10h30.

**Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ**

### **SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

**CERTIFICO:** Que la **Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**, Alcaldesa del cantón Cumandá Sancionó y firmó la ordenanza que antecede.- el día 23 de marzo de 2021, a las 10h30.- Lo certifico.-

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza  
**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**