

## ORDENANZA 04-2025

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CUMANDA

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

La presente ordenanza tiene por objeto regularizar y establecer un marco normativo claro y transparente para la creación, subdivisión, fraccionamiento y urbanización de terrenos en el Cantón Cumandá, en consonancia con los principios y disposiciones establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD, el COPFP y la LOOTUGS. Esta normativa se alinea a la ordenanza de PDOT y PUGS establecida en la ordenanza 02-2025, reconociendo que estos son instrumentos fundamentales para gestionar el territorio de manera coordinada y promover un desarrollo equilibrado que clasifica el territorio en suelo urbano y rural, estableciendo normativas urbanísticas que regulan las dinámicas económicas y garantizan la sostenibilidad.

La ordenanza busca garantizar el derecho a un hábitat seguro y una vivienda digna, asegurando que todas las personas tengan acceso a una vivienda adecuada, independientemente de su situación social y económica. Se prohíben prácticas especulativas sobre el uso del suelo y se promueve un uso sostenible de los recursos naturales, ejerciendo la autonomía política, administrativa y financiera del GAD Municipal del Cantón Cumandá para regular y gestionar el uso y ocupación del suelo en su jurisdicción, estableciendo mecanismos de control que aseguren su uso adecuado.

La regulación de fraccionamientos, subdivisiones y urbanizaciones resulta esencial para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible del territorio cantonal, evitando la especulación del costo del suelo, asegurando el acceso a viviendas dignas y promoviendo la equidad en la distribución de recursos y servicios. Se establecen criterios claros para la aprobación y ejecución de proyectos de urbanización, garantizando que estos se realicen de manera compatible con el PUGS y demás instrumentos de planificación.

La aprobación de esta ordenanza resulta fundamental para garantizar un desarrollo urbano y rural sostenible en el cantón Cumandá, proteger el medio ambiente y el patrimonio natural, y asegurar el derecho de todas las personas a un hábitat seguro y una vivienda digna, proporcionando un marco normativo claro para la regulación de fraccionamientos, subdivisiones y urbanizaciones que contribuya al bienestar y desarrollo integral de la población del cantón.

#### 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 posesionarios 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 agro productivo 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:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ**

## CAPITULO I

### AMBITO, COMPETENCIA Y FACULTADES

**Art.1. Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos técnicos y jurídicos para la autorización del uso, ocupación, unificación, subdivisión, fraccionamiento y urbanización del suelo en el cantón Cumandá, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, la normativa nacional aplicable y los instrumentos de planificación territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá. Asimismo, esta ordenanza establece los criterios para la gestión del suelo en los ámbitos urbano y rural, promoviendo un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y conforme al interés público.

**Art.2. Ámbito. -** Las disposiciones de esta ordenanza son de aplicación obligatoria para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que desarrollen actividades relacionadas con el uso, ocupación, fraccionamiento, subdivisión, urbanización o gestión del suelo en las zonas urbana, rural y de expansión del cantón Cumandá, dentro del ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El GAD Municipal Cumandá conocerá, autorizará y controlará todo proyecto de urbanización, fraccionamiento o subdivisión de suelo urbano, rural agrícola, integraciones o unificaciones; así como la imposición de afectaciones por utilidad pública, servidumbres y cargas urbanísticas, conforme lo establezca la presente ordenanza, el PUGS vigente y demás normativa aplicable.

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

a) **Profesionales Competentes.** - Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.

b) **Promotor.** - La persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal.

c) **Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.** - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

d) **Reajuste de terreno.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

e) **Simplificación de Trámites.** - La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública.

f) **Unidades de Actuación Urbanística.**- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

g) **Habilitación del Suelo.** - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes.

h) **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.

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

- j) **Área Neta.** - Es la resultante de deducir (restar) del área total, la superficie de terrenos correspondientes a protección natural y servicios públicos, etc.
- k) **Asentamientos Humanos.** - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- l) **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.
- m) **Densidad Bruta.** - es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a fraccionarse en cualquier forma.
- n) **Densidad Neta.** es la relación entre el número de habitantes y el área.
- o) **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.
- p) **Edificabilidad.** - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Cumandá.
- q) **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.
- r) **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.
- s) **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.
- t) **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.
- u) **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.
- v) **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.

w) **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.

x) **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.

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

z) **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.** - Se entiende por reestructuración de lotes al proceso de rediseño o nuevo trazado de una parcelación previamente configurada de forma irregular, inadecuada o incompatible con la planificación urbana y rural, el cual podrá imponerse obligatoriamente en los siguientes casos:

1. Para regularizar la configuración física, jurídica y catastral de los lotes existentes.
2. Para redistribuir de manera equitativa entre los propietarios las cargas y beneficios derivados de la planificación urbana y el desarrollo territorial.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes conllevará la compensación automática de las parcelas originales con las nuevas, hasta el límite del área de propiedad preexistente, conforme al principio de equidad territorial y redistribución justa de cargas urbanísticas.

**Art.5. Tierra Rural.** - Se considera tierra rural aquella extensión territorial ubicada fuera del límite del suelo urbano y de expansión urbana, caracterizada por sus condiciones biofísicas, ambientales y productivas, aptas para usos agrícolas, pecuarios, forestales, silvícolas, acuícolas, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación ambiental o de protección del suelo agrario.

La regulación del uso y ocupación del suelo rural deberá observar los lineamientos establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cumandá, así como por la normativa emitida por el ente rector en materia agraria.

En consecuencia, la aprobación de proyectos de subdivisión, fraccionamiento o urbanización en suelo rural estará sujeta a los parámetros técnicos, ambientales y jurídicos establecidos por la autoridad agraria nacional y por la presente ordenanza, siempre que no contradigan la zonificación del PUGS vigente.

**Art.6. Áreas de Protección Natural.** - Se consideran áreas de protección natural aquellas zonas no edificables destinadas a la preservación y seguridad de los ecosistemas, cuerpos de agua y la vida humana, tales como:

- a. Márgenes de ríos, esteros, quebradas y canales de riego.
- b. Zonas de influencia de líneas de transmisión eléctrica, poliductos, oleoductos, y otras infraestructuras lineales.
- c. Humedales, bosques protectores, zonas inundables y otras declaradas por el GAD Municipal como de protección ecológica.

Franja mínima de protección:

1. En el caso de ojos de agua (nacientes), se establece una franja de protección mínima de **20 metros de radio**, medida horizontalmente desde el perímetro de la línea de máxima creciente promedio anual.
2. Para **esteros**: 15 metros desde el borde superior de la ribera.
3. Para **quebradas**: 20 metros desde el borde superior de la ribera.
4. Para **ríos secundarios y de mediano caudal**: 50 metros desde el borde superior de la ribera.
5. Para los ríos principales del cantón Chimbo y Chanchan: 100 metros desde la ribera o el pie de talud, considerando la topografía y el riesgo de inundación.
6. Para **canales de riego, poliductos, oleoductos y otras infraestructuras lineales**: la franja de protección será determinada según normativa técnica vigente emitida por la entidad competente en cada caso.

Estas franjas tendrán carácter obligatorio y deberán ser respetadas en todo proceso de fraccionamiento, subdivisión, urbanización, edificación o intervención, sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en los planes de ordenamiento, planes de uso y gestión del suelo y zonificación ambiental.

**Art.7. Área de acceso.** - Todo predio resultante de procesos de subdivisión, fraccionamiento o urbanización, tanto en suelo urbano como rural, deberá contar con vías de acceso público o servidumbres de paso que garanticen conectividad segura y funcional al sistema vial existente.

- a. **Para tal efecto:** Se exigirá la provisión de caminos o vías de acceso públicos de uso común, con un ancho mínimo de 10 metros, los cuales podrán incorporar aceras, drenajes y cunetas según corresponda, además de permitir una curva de retorno en caso de tramos sin salida.
- b. **Excepciones:** En el caso de urbanizaciones o proyectos bajo régimen de propiedad horizontal, las vías internas y su diseño se regirán por los parámetros técnicos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y demás normativa urbanística vigente.

## CAPITULO II

### DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO (IPRUS)

**Art.8. Informe de Factibilidad Urbanística.** - Previo a la elaboración de cualquier proyecto urbanístico, fraccionamiento o subdivisión, los interesados deberán obtener de la Dirección de

Planificación del GAD Municipal Cumandá el Informe de Factibilidad Urbanística, documento que determinará la viabilidad preliminar de la intervención propuesta.

**Art.9. Contenido del Informe de Factibilidad Urbanística:** El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá, como mínimo:

a) Identificación catastral y georreferenciada del predio. b) Clasificación y subclasificación del suelo según el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). c) Determinación del Polígono de Intervención Territorial (PIT) aplicable. d) Usos de suelo principal, complementario, restringido y prohibido. e) Coeficientes de ocupación y utilización del suelo. f) Afectaciones existentes (viales, ambientales, de infraestructura, u otras). g) Determinación de áreas de protección y franjas de seguridad aplicables. h) Factibilidad de provisión de servicios básicos en el sector. i) Determinación preliminar sobre la posibilidad de urbanizar, fraccionar o subdividir el predio. j) Condicionantes urbanísticos específicas del sector.

**Art.10. Requisitos para solicitar el Informe de Factibilidad Urbanística:**

a) Solicitud en formato oficial dirigida al Director de Planificación. b) Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario. c) Certificado de gravámenes actualizado. d) Copia simple de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad. e) Certificado de no adeudar al municipio. f) Plano de ubicación del predio en formato A4. g) Pago de la tasa administrativa correspondiente.

**Art.11. Plazo y Vigencia:** La Dirección de Planificación emitirá el Informe de Factibilidad Urbanística en un plazo máximo de diez (10) días hábiles. Dicho informe tendrá vigencia de seis (6) meses desde su emisión, período durante el cual el interesado deberá iniciar el trámite formal para la aprobación del anteproyecto correspondiente.

**Art.12. Carácter informativo:** El Informe de Factibilidad Urbanística tiene carácter informativo y orientativo, no constituye autorización de fraccionamiento, subdivisión o urbanización, y no genera derechos urbanísticos al solicitante. Su propósito es orientar al interesado sobre las condiciones básicas y la viabilidad preliminar para la intervención sobre el suelo, en concordancia con lo establecido en el Art. 65 del Plan de Uso y Gestión del Suelo de la Ordenanza 02-2025.

**Art.13. Aprobación de Proyectos y Ejecución de Obras.-** Previo al inicio de la elaboración de un anteproyecto de urbanización, fraccionamiento, subdivisión, lotización o cualquier otra intervención sobre el suelo urbano o rural, y como requisito indispensable para la ejecución de obras, los propietarios o profesionales responsables debidamente autorizados deberán solicitar y obtener el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), emitido por la Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá.

Este informe será el instrumento técnico-jurídico que determine la compatibilidad del uso propuesto con las determinaciones del **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**, las ordenanzas locales y demás normativa vigente.

**Art.14. Emisión de IPRUS.** - La Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá emitirá el **Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)** a solicitud del propietario del predio o de cualquier persona natural o jurídica que demuestre interés legítimo en el trámite, conforme a los formatos establecidos por la institución.

El plazo máximo para la emisión del IPRUS será de diez **(10) días hábiles**, contados a partir de:

- a) La fecha de realización de la inspección técnica correspondiente, o
- b) El reingreso del trámite, en caso de haberse requerido subsanaciones.

**Art.15. Vigencia del IPRUS.** - El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) tendrá una vigencia de **un año**, contado a partir de la fecha de su expedición.

Vencido este plazo, y si el interesado no ha iniciado el proceso de aprobación del anteproyecto correspondiente, deberá solicitar la actualización del informe, previo análisis técnico de la normativa vigente y las condiciones del predio.

**Art.16. Requisitos para obtener el IPRUS.** - Para obtener el **Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)**, el propietario del predio o su representante legal deberá presentar ante la Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá, la siguiente documentación:

1. Solicitud formal dirigida al Director/a de Planificación, suscrita por el propietario o su representante, presentada en especie valorada conforme lo disponga el GAD Municipal Cumandá. (colocar correo electrónico y número de celular para realizar notificaciones)
2. Copia simple de la escritura pública del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al año en curso.
5. Copia del Certificado de no adeudar al GAD Municipal Cumandá.
6. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite sea realizado por un tercero, deberá presentar autorización escrita del propietario, así como su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
7. Tres juegos del plano de levantamiento topográfico y planimétrico geo-referenciado, elaborado y firmado por un profesional competente (arquitecto o ingeniero civil), debidamente registrado ante el GAD Municipal. Los planos deberán cumplir con los siguientes parámetros técnicos:
  - a. Plano en formato INEN A4, A3 o A1.
  - b. Escala adecuada (1:100, 1:500, 1:1000 u otra según la dimensión del predio).
  - c. Representación de coordenadas UTM y cuadrículas georreferenciadas (datum WGS84).
  - d. Hitos (vértices siguiendo el sentido del reloj) y acotamiento de linderos con medidas legibles, ángulos horizontales y norte geográfico.
  - e. Identificación de colindantes (anterior y actuales)
  - f. Cuadro de Coordenadas
  - g. Localización precisa de elementos naturales o artificiales relevantes: caminos, vías, quebradas, ríos, ojos de agua, líneas de transmisión eléctrica, infraestructura existente, áreas de protección y servidumbres.
8. Copia digital del plano (CD) en formato AutoCAD 2015 (.dwg o .dxf), debidamente georreferenciado.

Una vez presentada la documentación completa, la Dirección de Planificación agendará la fecha y hora para realizar la inspección técnica del predio. A esta inspección deberá asistir el técnico responsable del levantamiento, quien tendrá la obligación de haber ubicado previamente en el

terreno los puntos de control o BMs, los cuales permitirán validar las coordenadas georreferenciadas presentadas en la propuesta.

Durante la inspección, el técnico asignado por la Dirección de Planificación dejará constancia en los planos del levantamiento planimétrico de todas las afecciones existentes, tales como retiros obligatorios, afectaciones viales, zonas de protección ambiental, servidumbres, cuerpos de agua y demás restricciones aplicables, de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la normativa técnica vigente.

La emisión y entrega del Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (IPRUS) será realizada únicamente al propietario o al técnico responsable del proyecto debidamente autorizado. En caso de que el trámite sea retirado por un tercero, este deberá presentar una autorización escrita firmada por el propietario, acompañada de una copia de su cédula de ciudadanía vigente.

**Art.17. 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 SENECHYT de acuerdo a la ley.

### CAPITULO III

#### ANTEPROYECTOS DE URBANIZACIONES

**Art.18. Requisitos para la entrega de anteproyectos.** - Para la presentación de un anteproyecto de urbanización en el ámbito urbano del cantón Cumandá, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cumandá la siguiente documentación, en formato físico y digital (formato AutoCAD versión 2015 o inferior), debidamente georreferenciada y conforme a las especificaciones técnicas que consten en el IPRUS:

##### Requisitos Generales:

1. **Solicitud formal, suscrita** por el propietario del predio y el profesional responsable, en especie valorada dirigido al director de Planificación, en la cual deberá constar obligatoriamente un correo electrónico y un número celular para efectos de notificaciones.
2. Copia simple de la cédula de identidad y del certificado de votación del propietario. En caso de actuar a través de un tercero, se presentará poder general o específico, junto con los documentos de identidad del representante.
3. Copia simple de la escritura pública del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón.
5. Original y copia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente, emitido por la Dirección de Planificación.
6. Certificado de factibilidad de dotación de infraestructura básica emitida por las entidades correspondientes (EPMAPSAC, Juntas de Agua Potable, Empresa Eléctrica, Etc.)

##### Requisitos Técnicos:

7. Plano topográfico georreferenciado, elaborado por profesional calificado (arquitecto o ingeniero civil), que incluya:

- a. Sistema vial existente en el entorno inmediato.
  - b. Identificación de accidentes geográficos naturales (ríos, quebradas, taludes, humedales, zonas inundables, etc.).
  - c. Identificación de áreas de afectación especial: servidumbres de paso (eléctricas, hidráulicas, de hidrocarburos, líneas férreas, canales de riego u otras).
  - d. Afectaciones viales y áreas de protección natural conforme al IPRUS.
- 8.** Cuatro juegos de planos urbanísticos (físico y digital), suscritos por el propietario y los profesionales responsables (arquitectura, vialidad, infraestructura sanitaria, etc.), en los que consten:
- e. Nombres completos, cédulas de identidad y números de registro SENESCYT.
  - f. Número de registro profesional ante el GAD Municipal Cumandá.

**Contenido del Anteproyecto Urbanístico:**

- 9.** La propuesta urbanística deberá graficarse sobre el plano topográfico georreferenciado y contener, como mínimo, los siguientes elementos:
- a) Ubicación general a escala y coordenadas UTM.
  - b) Cuadro de delimitación con linderos y especificación de colindantes.
  - c) Diseño vial articulado al sistema vial existente.
  - d) Propuesta de subdivisión del predio, con identificación de lotes.
  - e) Diseño y localización de equipamiento urbano y áreas recreativas.
  - f) Secciones longitudinal y transversal del terreno que evidencien pendientes, cauces hídricos, taludes u otras condiciones relevantes.
  - g) Cuadro de áreas con distribución porcentual del predio:
    1. Área total del predio a urbanizar.
    2. Área útil urbanizable.
    3. Área de vías y aceras
    4. Área de afectaciones especiales
    5. Área de protección ambiental.
    6. Área verde y equipamiento comunal.
    7. Densidad poblacional bruta y neta.
    8. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
- 10.** Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente, en los casos en que la legislación ambiental lo requiera.
- 11.** Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de urbanización con los siguientes datos:
- a. Antecedentes.
  - b. Objetivo.
  - c. Descripción del proyecto de urbanización:
    - i. Datos Generales (Nombre el propietario, Proyectista, Ubicación del predio, cantón, sector o recinto, clave catastral y número de IPRUS)

- ii. Propuesta de Urbanización (descripción del número de lotes, cuadro de número de lotes, superficies, afecciones, porcentajes, etc.)
  - iii. Características de Uso y Ocupación (según el PIT y IPRUS), Disponibilidad de servicios básicos del predio, cuadro de regulaciones municipales, tipo de implantación, retiro y número de pisos, características del lote, afecciones al predio, usos, etc.
  - iv. Propuesta de infraestructura (vías, alcantarillado, agua potable, redes eléctricas, otros)
- d. Conclusiones.

**Art.19. Informe de anteproyecto.** - La Dirección de Planificación, una vez revisado el anteproyecto presentado, emitirá un informe técnico en el que se verificará el cumplimiento de los parámetros establecidos en esta Ordenanza, así como en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la normativa urbanística vigente y demás disposiciones aplicables.

En caso de que el anteproyecto cumpla con los requisitos técnicos y legales, el informe será remitido a la Comisión de Planificación y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, para su conocimiento y autorización de elaboración del proyecto definitivo.

De existir observaciones, la Dirección de Planificación devolverá el expediente al proponente, adjuntando el informe técnico en el que consten de manera detallada y fundamentada las observaciones, recomendaciones y ajustes necesarios para su corrección, a fin de que puedan ser subsanadas conforme al procedimiento establecido.

**Art.20. Aprobación.** - Para la aprobación del anteproyecto, la Comisión de Planificación y Presupuesto dispondrá de quince (15) días laborables, a partir de la fecha de recepción para realizar su análisis y emitir el informe correspondiente. El informe podrá recomendar una de las siguientes acciones:

1. Aprobación sin observaciones, autorizando la continuación con la elaboración del proyecto definitivo; o
2. Devolución con observaciones, en cuyo caso se enviará el informe a la Dirección de Planificación, la cual deberá notificar al interesado las observaciones señaladas, para que este proceda con su corrección y presentación de nuevo.

En el caso de que las observaciones sean de forma, la Dirección de Planificación indicará al interesado, por escrito, las correcciones necesarias, sin necesidad de devolver el expediente completo. El interesado dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días laborables para entregar las correcciones solicitadas.

Si no se entrega el expediente corregido dentro de dicho plazo, se procederá con la devolución completa del expediente al interesado, y este deberá iniciar nuevamente el trámite, conforme a la normativa vigente.

**Art.21. Limitación de la Autorización.** - La aprobación del anteproyecto no constituirá, en ningún caso, autorización para la ejecución de obras de infraestructura ni para la preventa de lotes en el área en cuestión. En caso de que el interesado realice dichas actividades sin la debida autorización, estas serán consideradas como infracciones graves.

**Art.22. Vigencia del Anteproyecto.** - La vigencia de la aprobación del anteproyecto será de dos (2) años, contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo emitido por el GAD Municipal Cumandá. En caso de que no se inicie el trámite de aprobación del proyecto definitivo dentro de dicho plazo, la aprobación del anteproyecto quedará automáticamente sin efecto, y el interesado deberá solicitar una nueva aprobación conforme a los procedimientos establecidos.

#### CAPITULO IV

#### DE LAS SUBDIVISIONES

#### Sección I

#### DE LAS SUBDIVISIONES DE DOS A DIEZ PREDIOS EN EL ÁREA URBANA.

**Art.23. 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.24. De los Requisitos para la Autorización de la Subdivisión de Dos a Diez Predios.**- Para la presentación del proyecto de subdivisión de dos a diez predios en el ámbito urbano del cantón Cumandá, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cumandá la siguiente documentación, en formato físico y digital (formato AutoCAD versión 2015 o inferior), debidamente georreferenciada y conforme a las especificaciones técnicas que consten en el IPRUS:

#### Requisitos Generales:

1. **Solicitud formal, suscrita** por el propietario del predio y el profesional responsable, en papel valorado dirigido al Director de Planificación, señalando correo electrónico, numero de celular para efectos de notificación.
2. Copia simple de la cédula de identidad y del certificado de votación del propietario. En caso de actuar a través de un tercero, se presentará autorización debidamente firmada por el propietario junto con los documentos de identidad del representante.
3. Copia simple de la escritura pública del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón.
5. Original y copia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente, emitido por la Dirección de Planificación.
6. Certificado de factibilidad de dotación de infraestructura básica emitida por las entidades correspondientes (EPMAPSAC, Juntas de Agua Potable, Empresa Eléctrica, Etc.)

#### Requisitos Técnicos:

7. Plano topográfico georreferenciado, elaborado por profesional calificado (arquitecto o ingeniero civil), que incluya:
  - a. Sistema vial existente en el entorno inmediato.
  - b. Identificación de accidentes geográficos naturales (ríos, quebradas, taludes, humedales, zonas inundables, etc.).

- c. Identificación de áreas de afectación especial: servidumbres de paso (eléctricas, hidráulicas, de hidrocarburos, líneas férreas, canales de riego u otras).
  - d. Afectaciones viales y áreas de protección natural conforme al IPRUS.
8. Cuatro juegos de planos urbanísticos (físico y digital), suscritos por el propietario y los profesionales responsables (arquitectura, vialidad, infraestructura sanitaria, etc.), en los que consten:
- a. Nombres completos, cédulas de identidad y números de registro SENESCYT.
  - b. Número de registro profesional ante el GAD Municipal Cumandá.

**Contenido del proyecto de subdivisión:**

9. La propuesta urbanística deberá graficarse sobre el plano topográfico georreferenciado y contener, como mínimo, los siguientes elementos:
- a) Ubicación general a escala y coordenadas UTM.
  - b) Cuadro de delimitación con linderos y especificación de colindantes.
  - c) Diseño vial articulado al sistema vial existente. (de ser el caso)
  - d) Propuesta de subdivisión del predio, con identificación de lotes.
  - e) Secciones longitudinal y transversal del terreno que evidencien pendientes, cauces hídricos, taludes u otras condiciones relevantes.
  - f) Cuadro de áreas con distribución porcentual del predio:
    - 1. Área total a subdividir.
    - 2. Área útil de subdivisión.
    - 3. Área de vías y aceras.
    - 4. Área de afectaciones especiales
    - 5. Áreas de protección ambiental.
    - 6. Área verde y equipamiento comunal.
    - 7. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
  - g) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en caso de que se proyecten vías vehiculares o peatonales.
10. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
- a. Antecedentes
  - b. Objetivo
  - c. Descripción del proyecto de fraccionamiento o subdivisión.
    - i. Datos Generales (Nombre el propietario, Proyectista, Ubicación del predio, cantón, sector o recinto, clave catastral y número de IPRUS)
    - ii. Propuesta de Subdivisión (descripción del número de lotes, cuadro de número de lotes, superficies, afecciones, porcentajes, etc.)
    - iii. Características de Uso y Ocupación (según el PIT y IPRUS), Disponibilidad de servicios básicos del predio, cuadro de regulaciones municipales, tipo de implantación, retiro y número de pisos, características del lote, afecciones al predio, usos, etc.
  - d. Conclusiones

**Art.25. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.** -- El Director de Planificación Aprobara las autorizaciones de Sub Divisiones de dos a diez lote previo cumplimiento de las determinantes establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y demás normas vigentes aplicables.

En caso de que se requiera o programe la ejecución de vías, la autorización emitida habilita al solicitante para iniciar los procesos de construcción de las obras de infraestructura, debiendo cumplir con la presentación de los informes de avance de obra y la respetiva acta entrega recepción de estas a favor de la entidad pública competente sin perjuicio de la obligación que se tiene de entregar el informe final de cumplimiento a la Dirección de Planificación.

**Art.26. 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.27. Ejecución obligatoria.** - El interesado en un proyecto de subdivisión de dos a diez predios en el área urbana, cuando el sector o la vía donde se emplaza el predio no cuente con infraestructura básica como alcantarillado, está obligado a presentar una solución técnica para el tratamiento de las aguas residuales provenientes de los lotes resultantes. Esta solución debe ser aprobada por la entidad competente encargada de la regulación y gestión de alcantarillado.

En caso de que no sea factible implementar la solución propuesta, el interesado deberá presentar un certificado o informe emitido por la entidad encargada, que indique la factibilidad futura de dotación del servicio de alcantarillado y que dicha entidad se compromete a hacerse cargo de la instalación.

Asimismo, es responsabilidad del interesado dotar de redes de agua potable y de redes eléctricas dentro del área de subdivisión. En cuanto a las redes de telecomunicaciones, su instalación será opcional.

**Art.28. Área mínima.** - El área mínima de los lotes propuestos en los proyectos de subdivisión será la establecida en las fichas de aprovechamiento de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) correspondientes para el área urbana. A excepción de los proyectos de régimen de propiedad horizontal o urbanizaciones para vivienda de interés social, que deberán estar debidamente calificadas por el GAD Municipal Cumandá y el ente rector de la vivienda.

Se podrá aceptar una variación de hasta un 10%, tanto en superficie como en frente, respecto de un lote resultante del proyecto total de Subdivisión.

## Sección II

### DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS EN EL ÁREA URBANA.

**Art.29. De la subdivisión de más de diez.** - 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.30. 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, ojos de agua, esteros, ríos 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 sanitarios 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 según la normativa en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, carreteras rurales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos concesiones mineras.

**Art.31. 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.32. De los sistemas públicos de soporte.** - Los proyectos de subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización deberán cumplir con las disposiciones relativas a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y redes de telecomunicaciones, conforme a lo que dispongan los organismos competentes.

En el caso de que no exista infraestructura de alcantarillado en la zona, el interesado deberá presentar una propuesta de solución para el tratamiento de las aguas residuales generadas por los predios resultantes. En cuanto a las redes de agua potable y energía eléctrica, será responsabilidad del interesado dotar de estos servicios a la urbanización.

Previo a la aprobación del proyecto definitivo de la urbanización, se deberá obtener la aprobación de los proyectos de infraestructura correspondientes en cada área competente. Es responsabilidad del promotor gestionar la aprobación de los estudios y proyectos de infraestructura para la urbanización.

**Art.33. Área mínima.** - El área mínima de los lotes propuestos en los proyectos de subdivisión será la establecida en las fichas de aprovechamiento de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) correspondientes para el área urbana y rural urbano. A excepción de los proyectos de régimen de propiedad horizontal o urbanizaciones para vivienda de interés social, que deberán estar debidamente calificadas por el GAD Municipal Cumandá y el ente rector de la vivienda.

Se podrá aceptar una variación de hasta un 10%, tanto en superficie como en frente, respecto de un lote resultante del proyecto total de urbanización.

**Art.34. Áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.** Para la entrega de áreas verdes, recreativas y de equipamiento comunal al GAD Municipal Cumandá, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. **Áreas mínimas:** Toda subdivisión de más de diez predios deberá contemplar áreas verdes, recreativas y de equipamiento comunal, cuya superficie mínima será del 15 % de la superficie útil del predio susceptible de ser subdividido. Dichas áreas deberán ubicarse con frente a una vía pública.
2. **Uso exclusivo:** Las zonas destinadas a áreas verdes, recreativas y de equipamiento comunal no podrán ser utilizadas para otros fines ni ser objeto de compraventa con particulares.
3. **Tamaño adecuado:** Las áreas deben tener dimensiones mínimas que permitan su uso adecuado para actividades de recreación activa y/o pasiva.
4. **Dominio público:** Estas áreas deben ser de dominio y uso público, y deben ubicarse de tal manera que permitan el acceso libre desde los lotes resultantes del proceso de subdivisión, a distancias apropiadas a pie.
5. **Entrega de áreas equipadas:** Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GAD Municipal Cumandá, conforme a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
6. **Excepciones:** Las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas, así como las áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.), predios inundables, o aquellos con pendientes superiores a 30 grados, no podrán ser destinadas a espacios verdes, recreativos y equipamiento comunal. Las obras de mitigación, en su caso, deberán ser incluidas dentro de las obras de subdivisión correspondientes.
7. **Entrega de áreas terminadas:** Las áreas destinadas a áreas verdes, recreativas y de equipamiento comunal público deben ser entregadas por los promotores al GAD Municipal Cumandá totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe favorable de la entidad competente del GAD Municipal Cumandá, conforme a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
8. **Mantenimiento:** El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del promotor hasta la entrega oficial al GAD Municipal Cumandá.
9. **Determinación de equipamientos públicos:** El GAD Municipal Cumandá determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos

públicos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al interesado la información correspondiente y facilitar los procesos de coordinación con las instituciones correspondientes.

10. **Acuerdos para mantenimiento:** Para el adecuado mantenimiento de estos espacios públicos, el GAD Municipal Cumandá podrá celebrar acuerdos con organizaciones vecinales o similares. Sin embargo, este acuerdo no implicará la generación ni reconocimiento de derechos privados sobre estos bienes públicos, los cuales mantendrán siempre su carácter de acceso libre y propiedad pública, conforme a lo establecido en la ley.

**Art.35. Especificaciones técnicas para áreas verdes y comunales.** - Las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas:

1. **Características físicas:** a) Deberán constituir un terreno único y continuo, siempre que la topografía y las condiciones del predio lo permitan. b) Tendrán una pendiente máxima del 15%. En casos excepcionales, cuando la topografía del terreno impida cumplir con esta condición, se podrán considerar pendientes mayores, siempre que se implementen soluciones técnicas que garanticen su uso seguro. c) La relación entre el largo y ancho del área no podrá exceder de 5:1. d) Al menos el 70% de la superficie deberá ser aprovechable para actividades recreativas activas o pasivas.
2. **Infraestructura mínima requerida:** a) Accesos peatonales y, cuando corresponda, vehiculares, debidamente señalizados. b) Caminerías internas con materiales permeables o semipermeables que cubran al menos el 10% de la superficie total. c) Sistema de iluminación que garantice niveles mínimos de 10 lux en toda el área. d) Sistema de riego eficiente que permita el mantenimiento de las áreas verdes. e) Mobiliario urbano básico: bancas, basureros, señalética informativa. f) Áreas de sombra, natural o artificial, que cubran al menos el 30% de las zonas de estar.
3. **Vegetación y tratamiento paisajístico:** a) Cubierta vegetal en al menos el 60% de la superficie total. b) Arborización con especies nativas o adaptadas con bajo requerimiento hídrico. c) Se requiere un mínimo de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie. d) Diseño paisajístico que integre el área con su entorno natural y urbano. e) Incorporación de estrategias de drenaje sostenible y captación de agua lluvia.
4. **Equipamiento recreativo:** a) Para áreas mayores a 1.000 m<sup>2</sup>, se deberá incluir equipamiento recreativo diversificado para distintos grupos etarios:
  - a. Área infantil (2-5 años)
  - b. Área infantil (6-12 años)
  - c. Área para adolescentes y jóvenes
  - d. Área para adultos y adultos mayoresb) El equipamiento recreativo deberá cumplir con normas de seguridad y accesibilidad universal. c) Las áreas deportivas, cuando se contemplen, deberán incluir el equipamiento básico según su tipología.
5. **Accesibilidad universal:** a) Diseño sin barreras arquitectónicas. b) Rampas con pendiente máxima del 8% en todos los cambios de nivel. c) Señalización inclusiva con información táctil. d) Al menos el 30% de los juegos infantiles deberán ser accesibles para niños con discapacidad.

6. **Mantenimiento y gestión:** a) El promotor deberá presentar un Manual de Mantenimiento como parte del proyecto. b) Se deberá garantizar la sostenibilidad del área mediante sistemas de riego eficientes y vegetación de bajo mantenimiento. c) Las áreas deberán contar con puntos de agua y electricidad para facilitar su mantenimiento.

El cumplimiento de estas especificaciones será verificado por la Dirección de Planificación como requisito previo a la recepción provisional de las obras de urbanización.

**Art.36. Normas técnicas para sistema vial en proyectos de fraccionamiento.** - En cuanto al diseño, planificación y construcción del sistema vial en proyectos de fraccionamiento, subdivisión o urbanización, se cumplirán las siguientes especificaciones técnicas:

**Jerarquización vial:** Todo proyecto deberá contemplar una jerarquización vial que garantice la adecuada movilidad y conectividad, distinguiendo entre: a) Vías colectoras: Ancho mínimo de 16 metros, incluidas aceras de 2.5 metros a cada lado. b) Vías locales: Ancho mínimo de 12 metros, incluidas aceras de 2 metros a cada lado. c) Vías peatonales: Ancho mínimo de 6 metros.

**Características geométricas:** a) Pendiente longitudinal máxima: 12% en zonas planas y 15% en zonas con pendientes pronunciadas. b) Pendiente transversal (bombeo): Entre 1.5% y 3%. c) Radios de giro mínimos: 5 metros en intersecciones de vías locales y 8 metros en intersecciones con vías colectoras. d) Las curvas verticales y horizontales deberán garantizar una distancia de visibilidad adecuada según la velocidad de diseño.

**Aceras y espacios peatonales:** a) Ancho mínimo libre de obstáculos: 1.50 metros. b) Pendiente transversal máxima: 2%. c) Las aceras deberán contar con rampas para personas con movilidad reducida en todas las esquinas e intersecciones. d) Se deberá contemplar mobiliario urbano, arborización y señalización adecuada.

**Estacionamientos:** a) Se preverán espacios para estacionamiento público adicional a los requeridos para los lotes, en una proporción de 1 plaza por cada 5 lotes o viviendas. b) Dimensiones mínimas: 2.50 x 5.00 metros para estacionamientos regulares y 3.50 x 5.00 metros para plazas accesibles. c) Se requiere un mínimo del 2% del total de plazas adaptadas para personas con discapacidad.

**Materiales y especificaciones constructivas:** a) Subrasante: Compactada al 95% del Proctor Modificado. b) Sub-base: Mínimo 15 cm de espesor, compactada al 95% del Proctor Modificado. c) Base: Mínimo 15 cm de espesor, compactada al 98% del Proctor Modificado. d) Capa de rodadura: En asfalto (mínimo 7.5 cm) o hormigón (mínimo 18 cm), según determine el proyecto. e) Las aceras serán de hormigón con  $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$  y espesor mínimo de 10 cm.

**Infraestructura complementaria:** a) Sistema de drenaje pluvial dimensionado para un período de retorno de 25 años. b) Señalización horizontal y vertical conforme a las normas INEN vigentes. c) Iluminación vial con niveles mínimos de:

1. Vías colectoras: 15-20 lux
2. Vías locales: 10-15 lux
3. Vías peatonales: 5-10 lux

**Accesibilidad universal:** Se aplicará obligatoriamente la Norma Ecuatoriana NEC-HS-AU sobre Accesibilidad Universal, garantizando la movilidad segura para personas con discapacidad, adultos mayores y personas con movilidad reducida.

**Art.37.** 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:

#### Requisitos Generales:

1. **Solicitud formal, suscrita** por el propietario del predio y el profesional responsable, en papel valorado dirigido al Director de Planificación, incluyendo correo electrónico y número de celular para efectos de notificaciones.
2. Copia simple de la cédula de identidad y del certificado de votación del propietario. En caso de actuar a través de un tercero, se presentará autorización debidamente firmada por el propietario junto con los documentos de identidad del representante.
3. Copia simple de la escritura pública del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón.
5. Original y copia del Informe de aprobación del anteproyecto urbanístico vigente, emitido por la Dirección de Planificación.
6. Informes y planos de los estudios aprobados de diseño: vial, alcantarillado, redes de agua potable, redes eléctricas, emitidas por las entidades correspondientes.

#### Requisitos Técnicos:

7. **Plano topográfico georreferenciado, elaborado** por profesional calificado (arquitecto o ingeniero civil), que incluya:
  - a. Sistema vial existente en el entorno inmediato.
  - b. Identificación de accidentes geográficos naturales (ríos, quebradas, taludes, humedales, zonas inundables, etc.).
  - c. Identificación de áreas de afectación especial: servidumbres de paso (eléctricas, hidráulicas, de hidrocarburos, líneas férreas, canales de riego u otras).
  - d. Afectaciones viales y áreas de protección natural conforme al IPRUS.
8. Cuatro (4) juegos de planos urbanísticos (físico y digital), suscritos por el propietario y los profesionales responsables (arquitectura, vialidad, infraestructura sanitaria, etc.), en los que consten:
  - a. Nombres completos, cédulas de identidad y números de registro SENESCYT.
  - b. Número de registro profesional ante el GAD Municipal Cumandá.

#### Contenido del proyecto de subdivisión:

9. La propuesta urbanística deberá graficarse sobre el plano topográfico georreferenciado y contener, como mínimo, los siguientes elementos:
  - a) Ubicación general a escala y coordenadas UTM.
  - b) Cuadro de delimitación con linderos y especificación de colindantes.
  - c) Diseño vial articulado al sistema vial existente. (de ser el caso)
  - d) Propuesta de subdivisión del predio, con identificación de lotes.
  - e) Secciones longitudinal y transversal del terreno que evidencien pendientes, cauces hídricos, taludes u otras condiciones relevantes.

f) Cuadro de áreas con distribución porcentual del predio:

1. Área total a subdividir.
2. Área útil de subdivisión.
3. Área de vías y aceras.
4. Área de afectaciones especiales
5. Áreas de protección ambiental.
6. Área verde y equipamiento comunal.
7. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

g) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en caso de que se proyecten vías vehiculares o peatonales.

10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente, en los casos en que la legislación ambiental lo requiera.
11. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
  - a. Antecedentes
  - b. Objetivo
  - c. Descripción del proyecto de fraccionamiento o subdivisión.
    - i. Datos Generales (Nombre del propietario, Proyectista, Ubicación del predio, cantón, sector o recinto, clave catastral y número de IPRUS)
    - ii. Propuesta de Urbanización (descripción del número de lotes, cuadro de número de lotes, superficies, afectaciones, porcentajes, etc.)
    - iii. Características de Uso y Ocupación (según el PIT y IPRUS), Disponibilidad de servicios básicos del predio, cuadro de regulaciones municipales, tipo de implantación, retiro y número de pisos, características del lote, afectaciones al predio, usos, etc.
  - d. Conclusiones
12. Garantía para la ejecución de obras de urbanización.
  - I. El promotor inmobiliario o propietario del bien objeto de fraccionamiento deberá constituir a favor del GAD Municipal Cumandá una garantía, conforme a las previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor total de las obras de urbanización.
  - II. En caso de optar por presentar como garantía una hipoteca sobre los lotes resultantes del fraccionamiento, esta podrá cubrir hasta un máximo del sesenta por ciento (60%) del total de los lotes generados. El valor restante deberá garantizarse mediante alguna de las otras formas admitidas por la ley, tales como póliza de seguro, garantía bancaria u otras garantías admisibles según la normativa aplicable.
  - III. La garantía deberá mantenerse vigente, hasta la recepción provisional y definitiva de las obras por parte del urbanizador a favor del GAD Municipal Cumandá, conforme al procedimiento establecido en la normativa local.

**Art.38. De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.** -- El Concejo Cantonal es competente para la aprobación de autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios, previo informe favorable de la Comisión de Planificación y Presupuesto, la que contara autorización para la ejecución del proyecto definitivo de subdivisión

de más de diez predios, la Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá deberá emitir un informe técnico favorable, en el que se verifique el cumplimiento de lo establecido en el informe de aprobación del anteproyecto, así como el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial, normativa técnica aplicable y demás regulaciones vigentes.

La autorización del proyecto definitivo habilitará al promotor o propietario para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, bajo el compromiso de presentar los informes técnicos de avance requeridos y cumplir con el proceso de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, de conformidad con los procedimientos establecidos por la entidad competente.

La transferencia del dominio de las áreas públicas (vías, áreas verdes, equipamientos comunales y demás superficies de uso público) a favor del GAD Municipal Cumandá se realizará conforme a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normativa aplicable.

**Art.39. Notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - El propietario del predio o el responsable técnico de la ejecución del proyecto de subdivisión deberá notificar por escrito al GAD Municipal Cumandá la fecha de inicio de las obras de infraestructura, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, conforme lo establecido en el cronograma aprobado en el proyecto definitivo.

Las visitas técnicas de inspección de obra se coordinarán entre el responsable del proyecto y la dependencia competente del GAD Municipal, en función del cronograma de ejecución presentado. Estas visitas permitirán verificar el cumplimiento técnico de las obras y el avance conforme a lo autorizado.

El incumplimiento de esta obligación generará una infracción leve y su reincidencia constituirá una infracción grave.

**Art.40. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - El responsable técnico de la ejecución del proyecto deberá remitir al GAD Municipal Cumandá informes periódicos de avance de obra, conforme al cronograma aprobado en el proyecto definitivo.

Los informes deberán contener, como mínimo:

1. Descripción detallada de las actividades ejecutadas, con fechas y porcentajes de avance físico.
2. Registro fotográfico georreferenciado del avance de las obras de infraestructura.
3. Informe técnico firmado por el responsable de la obra, respaldado con los planos actualizados en caso de modificaciones.
4. Análisis de cumplimiento del cronograma general y de metas parciales.

Estos informes serán evaluados por el personal técnico del GAD Municipal, y constituirán requisito previo para las inspecciones, certificaciones de avance, y para la posterior recepción provisional de las obras.

El incumplimiento en la entrega o falsedad en los informes podrá dar lugar a la suspensión del proyecto o la aplicación de medidas administrativas conforme a la normativa vigente.

**Art.41. Inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. -**

Durante la ejecución del proyecto o de cada una de sus etapas constructivas, el personal técnico competente del GAD Municipal Cumandá realizará inspecciones de avance de obra, conforme al cronograma de ejecución aprobado en el proyecto definitivo.

Las inspecciones tendrán por objeto verificar:

1. El cumplimiento de las especificaciones técnicas contenidas en los proyectos aprobados.
2. La concordancia del avance físico de la obra con los informes presentados por el responsable técnico.
3. La calidad de los materiales y procesos constructivos empleados.
4. La ejecución progresiva de las obras en coherencia con las etapas planificadas.

Las visitas de inspección serán coordinadas con el responsable técnico del proyecto. En caso de incumplimientos, el GAD Municipal podrá emitir observaciones técnicas y disponer la suspensión temporal de trabajos hasta que se subsanen las observaciones formuladas.

**Art.42. Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. -** En caso de que las inspecciones técnicas y los informes de avance de obra evidencien incumplimientos en la ejecución de las obras de infraestructura, ya sea por contravención a las normas técnicas de construcción vigentes o por divergencias respecto a los planos y documentos aprobados, el GAD Municipal Cumandá adoptará las siguientes medidas correctivas y sancionatorias:

1. Constituirá una infracción leve el incumplimiento parcial (hasta un 25% del avance): Si se verifica que hasta un 25% del avance de obra o de la etapa ejecutada no se ajusta a lo previsto en los planos aprobados, se notificará al responsable técnico y al propietario para que implementen las acciones correctivas correspondientes dentro del plazo establecido por el GAD Municipal.
2. Ejecución distinta, pero técnicamente válida: En caso de que la obra se haya ejecutado de forma diferente a lo aprobado en planos y memorias, pero cumpla con la normativa técnica local y nacional, se requerirá al promotor la presentación y aprobación de los planos modificatorios del proyecto, conforme al procedimiento técnico vigente.
3. Constituye infracción grave (igual o superior al 50% del avance): Si se determina un incumplimiento sustancial de al menos el 50% del avance de obra o etapa, tanto en lo técnico como en lo proyectado, se procederá a:
  - a. Notificar formalmente al responsable técnico y al propietario;
  - b. Disponer la suspensión inmediata o clausura temporal de la obra hasta que se subsanen las observaciones;
  - c. Iniciar el procedimiento administrativo sancionador, conforme a la ordenanza y el régimen sancionatorio vigente del GAD Municipal Cumandá.

**Art.43. De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. -** Cuando, previo al inicio de la obra o como resultado de las inspecciones técnicas de avance, se requieran modificaciones al proyecto urbanístico aprobado, será obligatoria la tramitación y aprobación de los respectivos planos modificatorios por parte del GAD Municipal Cumandá.

Para ello, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud formal, dirigida a la Dirección de Planificación, suscrita por el propietario del predio y el profesional responsable del diseño, en el formato oficial o especie valorada correspondiente.
2. Copia simple de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite sea realizado por un tercero, se deberá adjuntar la autorización por escrito, así como copia de su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Memoria técnica justificativa, que detalle y fundamente los cambios y modificaciones propuestas en relación con los planos inicialmente aprobados.
4. Copia del expediente técnico aprobado, incluyendo los planos originales sellados.
5. Tres juegos impresos y versión digital (en formato AutoCAD) de los planos modificatorios, en los cuales deberán resaltarse claramente los cambios introducidos. Todos los planos deberán estar firmados por:
  - a. El propietario (incluyendo nombre completo y número de cédula), y
  - b. Los profesionales responsables de cada especialidad (nombre, número de cédula y número de registro SENESCYT correspondiente).

Los planos modificatorios deberán elaborarse en estricto cumplimiento con la normativa urbanística local, las normas técnicas nacionales vigentes y cualquier otra disposición aplicable al efecto.

**Art.44. Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - Una vez culminada la ejecución total o por etapas de las obras de infraestructura del proyecto de subdivisión, el responsable técnico de ejecución deberá remitir un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación del GAD Municipal Cumandá.

Con base en dicho informe, se notificará al solicitante la fecha de la inspección final, la cual será coordinada con las áreas técnicas correspondientes.

**Art.45. 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, en coordinación con Dirección de Obras Públicas y entidades competentes, realizará la inspección final de la obra, a fin de verificar el cumplimiento de:

1. Las normas técnicas de construcción aplicables,
2. Los planos y especificaciones aprobadas,
3. El cronograma autorizado.

El resultado de dicha inspección deberá constar en un informe técnico final, que será comparado con el informe de finalización presentado por el responsable técnico de ejecución de obra.

**Art.46. Del acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público.** - Con base en los informes técnicos favorables, una vez concluida la obra o una de sus etapas, se suscribirá el acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GAD Municipal Cumandá. Esta será firmada por:

- a. El promotor o propietario,
- b. El responsable técnico de ejecución, y
- c. Los delegados del GAD Municipal Cumandá.

El acta deberá detallar las obras ejecutadas, su estado, los bienes entregados y cualquier observación pendiente de subsanación.

**Art.47. De la ejecución de la garantía.** - La garantía constituida a favor del GAD Municipal Cumandá será ejecutada en los siguientes casos:

1. Incumplimiento por parte del promotor de las normas técnicas, urbanísticas o de planificación establecidas en la normativa vigente o en los instrumentos aprobados por el GAD.
2. Vencimiento del plazo autorizado para la entrega de las obras sin justificación técnica y legal debidamente documentada.
3. Incumplimiento de acciones correctivas dispuestas por el GAD Municipal Cumandá dentro de los plazos establecidos. En este caso, se procederá con la ejecución de la garantía y la aplicación de las sanciones correspondientes, quedando bajo responsabilidad del GAD la culminación de las obras planificadas.

**Art.48. De las estructuras patrimoniales.** - En los casos en que el proyecto de subdivisión se ubique en áreas donde existan estructuras catalogadas como bienes patrimoniales, las intervenciones deberán ajustarse estrictamente a las disposiciones del ente rector de patrimonio cultural y a la normativa nacional e internacional vigente sobre conservación, restauración y manejo del patrimonio.

**Art.49. Autorización de Transferencia de Lotes.** - Una vez aprobado el proyecto definitivo de fraccionamiento o urbanización, y constituidas las garantías establecidas en el artículo 12 de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación emitirá la autorización administrativa de fraccionamiento, la cual habilitará al promotor o propietario para la comercialización de los lotes resultantes, con las siguientes condiciones:

1. Sólo podrán transferirse los lotes que no formen parte de la garantía hipotecaria constituida a favor del GAD Municipal Cumandá, cuando esta modalidad de garantía haya sido la seleccionada.
2. El promotor o propietario deberá informar expresamente a los compradores sobre: a) El estado de avance de las obras de infraestructura. b) El cronograma de ejecución aprobado. c) Las obligaciones pendientes de cumplimiento. d) Las garantías constituidas.
3. En las escrituras de transferencia de dominio se incluirá una cláusula que establezca la condición de que el comprador conoce y acepta las obligaciones urbanísticas pendientes de ejecución, así como las limitaciones en la edificabilidad hasta la entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización.
4. La Dirección de Planificación llevará un registro actualizado de los lotes transferidos y remitirá esta información a la Jefatura de Avalúos y Catastros para su actualización en el sistema catastral.
5. La autorización de transferencia no exime al promotor o propietario de la obligación de ejecutar las obras de infraestructura conforme al proyecto aprobado y el cronograma establecido.

**Art.50. Prórroga de Plazo.** - En caso de que las obras no se ejecuten dentro del plazo y cronograma aprobado, el promotor podrá solicitar una **prórroga de hasta un (1) año**, siempre que existan causas debidamente justificadas.

La Dirección de Planificación podrá conceder dicha prórroga previa evaluación técnica y jurídica. De no cumplirse las obras dentro del nuevo plazo, se ejecutarán las garantías constituidas y se suspenderá la autorización de ejecución de la urbanización.

**Art.51. Cancelación y levantamiento de garantías de obras de urbanización.**- La cancelación total de las garantías constituidas para la ejecución de obras de urbanización se realizará una vez suscrita el Acta de Entrega--Recepción Definitiva entre el propietario o su representante legal y los representantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, previo informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, en el que se certifique la ejecución y recepción del 100% de las obras de infraestructura, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

De manera excepcional, podrá autorizarse el levantamiento parcial de la garantía, siempre que se haya cumplido con al menos el 60% de las obras de infraestructura y se cuente con los informes técnicos respectivos emitidos por las direcciones competentes. Dicho levantamiento se realizará de forma proporcional al porcentaje de obra ejecutada, manteniéndose vigente la garantía por el saldo restante hasta su entrega definitiva.

**Art.52. Actualización catastral previa al trámite de fraccionamiento, subdivisión o urbanización.**  
-- Previo al ingreso del expediente administrativo para cualquier trámite de fraccionamiento, subdivisión o urbanización del suelo, el interesado deberá realizar la actualización catastral del predio, de conformidad con la normativa vigente.

Esta actualización deberá solventar cualquier diferencia de superficie o excedente respecto al registro catastral vigente, dentro del margen de error técnico permitido conforme lo establecido en la Ordenanza Municipal vigente.

Para el efecto, el interesado deberá adjuntar al expediente la certificación actualizada de información catastral, emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, como requisito habilitante para la continuidad del procedimiento.

**Art.53. Protocolización e inscripción registral.** – Una vez aprobados los proyectos de fraccionamiento, subdivisión o urbanización, los propietarios deberán realizar la protocolización del acto correspondiente ante notaría pública, e inscribirlo en el Registro de la Propiedad del cantón Cumandá. Esta inscripción constituirá el título legal de transferencia gratuita y obligatoria a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, respecto de las áreas destinadas al uso público. Una vez concluido el proceso de protocolización e inscripción registral, el interesado deberá presentar ante la Jefatura de Avalúos y Catastros la solicitud de individualización de los nuevos predios resultantes, con el fin de obtener las correspondientes claves catastrales. Los predios individualizados que no formen parte de la garantía hipotecaria podrán ser transferidos o enajenados una vez que el urbanizador haya obtenido la autorización de transferencia conforme al Art. 45 de la presente ordenanza. La Jefatura de Avalúos y Catastros notificará al Registrador de la Propiedad sobre los lotes que forman parte de la garantía hipotecaria a favor del municipio, los cuales mantendrán un gravamen administrativo hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

### Sección III

#### DE LA CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN URBANIZACIONES

**Art.54. Obligaciones de los propietarios que urbanicen.** - Los propietarios de terrenos ubicados en el área urbana del cantón Cumandá que realicen procesos de urbanización, estarán obligados a ceder gratuitamente, como contribución obligatoria a la comunidad, áreas de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, las cuales se destinarán exclusivamente a bienes de dominio y uso público, en los términos establecidos en la presente ordenanza.

**Art.55. Cesión de áreas para uso público en procesos de urbanización.** - En los proyectos de urbanización aprobados tanto en suelo urbano como rural, el urbanizador deberá ejecutar las obras de urbanización, incluyendo la apertura de vías, habilitación de áreas verdes y espacios para equipamiento comunitario. Las áreas resultantes deberán ser cedidas, por una sola vez y de forma obligatoria y gratuita, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, para su incorporación como bienes de dominio y uso público.

La cesión se sujetará a las siguientes condiciones:

1. **Porcentaje mínimo de cesión:** Se deberá ceder como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del predio objeto de urbanización, conforme al trazado aprobado. De este porcentaje, al menos el cincuenta por ciento (50%) deberá destinarse exclusivamente a áreas verdes.
2. **Límite máximo de cesión:** La cesión total de áreas para vías, áreas verdes y equipamiento comunitario no podrá exceder el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable.
3. **Excepciones:** Se exceptúan de esta obligación los procesos de fraccionamiento de tierras rurales destinados exclusivamente a particiones hereditarias, donaciones o compraventas entre particulares, siempre que no se proyecte la urbanización ni lotización del suelo.
4. **Compensación económica en predios menores:** En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>), el GAD Municipal podrá optar entre:
  - a. Exigir la entrega del porcentaje de áreas verdes y de equipamiento comunitario, o;
  - b. Aceptar una compensación económica equivalente, calculada sobre el avalúo catastral del porcentaje a ceder. Los recursos obtenidos serán depositados en un fondo exclusivo destinado a la adquisición, implementación y mantenimiento de áreas verdes, equipamientos comunitarios y obras complementarias en el cantón.
5. **Reasignación de áreas verdes consolidadas:** En zonas urbanas consolidadas, los inmuebles previamente cedidos y destinados como áreas verdes podrán ser reclasificados exclusivamente a favor de instituciones públicas, únicamente con el fin de consolidar o construir equipamientos públicos de interés colectivo, previo informe técnico y aprobación del concejo municipal. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano

#### Sección IV

#### DE LAS URBANIZACIONES EN EL ÁREA RURAL

**Art.56. Previo a Autorizar Urbanizaciones en el Área Rural.** - Con el objetivo de garantizar la soberanía alimentaria y el uso sostenible del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Cumandá únicamente podrá declarar zonas industriales o de expansión urbana en suelo rural que carezca de aptitud agropecuaria, conforme lo determine la normativa vigente.

Para que proceda dicha declaratoria, el GAD Municipal Cumandá deberá contar previamente con un informe técnico vinculante emitido por la Autoridad Agraria Nacional, en el cual se autorice expresamente el cambio de clasificación de suelo rural con uso agropecuario a suelo de expansión urbana o industrial, según corresponda.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que se emita sin observar el procedimiento establecido en este artículo o sin contar con el informe técnico previo y favorable de la Autoridad Agraria Nacional.

**Art.57. Aprobaciones.** - La aprobación y ejecución de urbanizaciones en áreas rurales habilitadas como zonas de expansión urbana o industriales, deberán observar estrictamente lo establecido en el **Capítulo IV, Sección Segunda, artículos 26 al 55** de la presente ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones nacionales y locales que resulten aplicables al uso y transformación del suelo rural.

## Sección V

### DE LAS SUBDIVISIONES AGRÍCOLAS EN EL ÁREA RURAL

**Art.58. Subdivisión Rural - Agrícola.** - Se entiende por subdivisión rural-agrícola aquel que se realiza sobre terrenos ubicados en suelo rural y que están destinados a actividades de cultivo, producción agropecuaria o aprovechamiento agrícola conforme a su vocación natural.

Queda expresamente prohibido el fraccionamiento de bosques, humedales, áreas de protección hídrica, zonas de recarga acuífera u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental vigente, así como en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

De igual manera, no podrá fraccionarse suelo con clara vocación agrícola, salvo que el fraccionamiento esté debidamente justificado mediante estudios técnicos, ambientales y productivos, y cuente con la autorización expresa de la autoridad competente.

Para la aprobación de una subdivisión en suelo rural con uso agrícola, el propietario o proponente deberá cumplir con las siguientes condiciones técnicas, a fin de garantizar la accesibilidad, conectividad y funcionalidad vial del proyecto:

1. El propietario deberá garantizar que todos los predios resultantes de la subdivisión cuenten con acceso vial directo, adecuado y seguro, que se integre a la red vial pública existente o proyectada.  
En caso de no existir una vía pública adecuada, el propietario estará obligado a proyectar, habilitar y ceder una vía de acceso que conecte con las vías colindantes, que para efecto se considera un ancho de vía de 10 metros, conforme a las especificaciones técnicas exigidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá y las normas del Gobierno Provincial del Chimborazo.
2. La propuesta de subdivisión deberá contemplar la integración del diseño vial interno con el sistema vial del sector circundante, asegurando la continuidad y conectividad con las áreas rurales adyacentes, evitando la fragmentación territorial o el aislamiento de predios.

3. No se permitirá la inclusión de curvas de retorno, callejones sin salida u otras formas de vialidad cerrada dentro de los proyectos de subdivisión agrícola.  
El diseño vial deberá garantizar la fluidez, funcionalidad y seguridad del tránsito vehicular, respetando los parámetros técnicos de diseño vial rural establecidos por el Gobierno Provincial del Chimborazo o por la autoridad competente.
4. El solicitante deberá presentar una propuesta técnica integral que incluya el diseño geométrico de las vías internas, sus características constructivas, perfiles viales, radios de giro y demás elementos técnicos. Esta propuesta deberá estar acompañada de una memoria técnica justificativa, que evidencie cómo las vías propuestas se integran al entorno rural y aseguran un acceso eficiente a todos los predios resultantes.
5. Las vías internas proyectadas y habilitadas dentro del proceso de subdivisión agrícola deberán ser cedidas al GAD Municipal de Cumandá para su incorporación al catastro vial rural y su reconocimiento como parte de la red pública. La entrega se realizará mediante acto formal, conforme al procedimiento establecido por el GAD, incluyendo la documentación técnica y legal correspondiente.

**Art.59. 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 en especie valorada suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal Cumandá, señalando correo electrónico, número de celular para efectos de notificaciones.
- 2) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará el poder especial o general 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.60. De la Autorización de la Subdivisión Agrícola.** - La autorización para la subdivisión agrícola, la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Cumandá es la instancia competente para resolver las autorizaciones de Subdivisiones Agrícolas mediante resolución debidamente motivada previo contar con el informe técnico favorable en el que se confirme el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), así como de las demás normativas urbanísticas y ambientales vigentes.

En el caso de que el proyecto implique la ejecución de vías de acceso propuestas, el interesado deberá solicitar, por escrito, la autorización para la apertura vial. Esta solicitud deberá ir acompañada de un compromiso formal en el que el propietario o responsable del proyecto se comprometa a:

1. Cumplir con el cronograma de trabajos establecido.
2. Presentar informes periódicos de avance de las obras.
3. Asegurar la entrega formal de las obras viales una vez ejecutadas, conforme a los requisitos técnicos establecidos y las recepciones de obra correspondientes por parte de la entidad competente del GAD Municipal de Cumandá.

**Art.61. Ejecución Obligatoria.** - El propietario de un proyecto de subdivisión agrícola está obligado a ejecutar, a su costa, todas las obras viales necesarias para el adecuado desarrollo de la subdivisión agrícola. Para tal efecto, el propietario deberá presentar los estudios de impacto ambiental correspondientes, los cuales serán sometidos a análisis y aprobación por parte del departamento competente del GAD Municipal de Cumandá.

**Art.62. Área mínima.** -- El área mínima de los lotes propuestos en los proyectos de subdivisión agrícola será la establecida en las fichas de aprovechamiento de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) correspondientes para el área rural y la zona de asentamientos humanos.

Se podrá aceptar una variación de hasta un 10%, tanto en superficie como en frente, respecto de un lote resultante del proyecto total de la subdivisión agrícola.

**Art.63. Parámetros para establecer el lote mínimo como Unidad Productiva Familiar (UPF).**- Para los proyectos que requieran lotes mínimos distintos a los establecidos en los Pitr-01 y Pitr-08 rurales, deben cumplir con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, artículo 109, que establece lo siguiente: *"...Tomando en cuenta las propiedades rurales existentes dentro de su jurisdicción, las características agroecológicas de la zona y los parámetros técnicos establecidos por la Autoridad Agraria Nacional. Se establece como área mínima para una Unidad Productiva Familiar (UPF) un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 30 metros, exclusivamente para los PIT en los cuales el interesado demuestre la necesidad de establecer un lote mínimo como Unidad Productiva Familiar.*

El interesado deberá presentar una justificación técnica, ambiental y socioeconómica que demuestre la viabilidad del proyecto, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a. Garantizar la equidad social en la distribución de lotes, favoreciendo a familias de escasos recursos y pequeños productores agropecuarios. (de ser el caso)

- b. Asegurar que existen predios de tamaño similar en la zona, lo que confirma la coherencia del proyecto con el entorno agroecológico local.
- c. Garantizar la conectividad vial del lote con redes existentes, incluyendo la posibilidad de nuevas vías para mejorar la accesibilidad.
- d. Utilizar la superficie máxima de la UPF para garantizar una producción agrícola o pecuaria sostenible y contribuir a la seguridad alimentaria local.
- e. EL proyecto deberá justificar la generación empleo y mejorará las condiciones de vida en la zona, promoviendo el desarrollo socioeconómico. (Proyecto Factibilidad)
- f. Asegurar que la subdivisión contribuirá a la preservación y fortalecimiento de las tradiciones y actividades agropecuarias locales.

**Art.64. Área Mínima Edificable.** - Se podrá construir con fines de vivienda hasta el 10% del terreno en una sola edificación de hasta dos pisos, dentro de la parcela agrícola. La implantación de la edificación deberá ser de tipo aislado, dejando retiros mínimos de 10 metros en todos sus lados. Esta área debe respetar las normativas locales de zonificación y planificación territorial, así como las directrices de ordenamiento agropecuario, con el fin de garantizar la preservación de las actividades agropecuarias y la funcionalidad del predio agrícola.

**Art.65. Excepciones.** - Los predios resultantes de una parcela agrícola no podrán ser objeto de subdivisión posterior, salvo en los siguientes casos:

1. Herencia, donación entre padres e hijos, siempre que no afecte la productividad agropecuaria ni la sustentabilidad del proyecto agrícola original.
2. Cuando exista una justificación técnica debidamente respaldada por informes de impacto ambiental y socioeconómico que certifiquen que la subdivisión no afectará la vocación productiva del suelo ni la estabilidad de la actividad agropecuaria de la zona.

## Sección VI

### DE LOS FRACCIONAMIENTOS FORZOSOS

**Art.66. Fraccionamientos forzosos producto de expropiación o ejecución de obra pública.-** Se entiende por fraccionamiento forzoso a aquella división física de un terreno, producida como consecuencia de una intervención no solicitada ni promovida por el propietario, ocasionada por obras de infraestructura pública existentes o ejecutadas, tales como vías estatales, cantonales o rurales, ríos, quebradas, esteros, canales, redes de infraestructura pública, así como procesos de expropiación, servidumbres legales o actuaciones administrativas de utilidad pública.

Este tipo de fraccionamiento implica la existencia de una división de hecho del suelo, no sujeta previamente a los procedimientos formales de fraccionamiento, subdivisión o lotización establecidos en la presente Ordenanza.

Los predios resultantes del fraccionamiento forzoso podrán encontrarse en suelo urbano o rural, y para efectos de regularización, individualización e inscripción catastral, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá podrá reconocer esta condición de fraccionamiento forzoso, siempre que:

- a) Exista evidencia técnica y geoespacial de la división física causada por la obra o infraestructura pública.

- b) El propietario lo solicite mediante el procedimiento de regularización administrativa correspondiente.
- c) Se verifique que el área ocupada para obra pública, aun sin declaratoria formal de utilidad pública, se encuentra en uso efectivo por parte de la comunidad o sector como bien de dominio público.
- d) No se infrinjan otras disposiciones normativas relacionadas con protección ambiental, riesgos naturales o normas urbanísticas mínimas.

El procedimiento de regularización deberá contemplar la actualización catastral, emisión de nuevas claves prediales, y, de ser el caso, la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad, previo cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos establecidos por la Municipalidad.

## Sección VII

### DE LA RELACION FRENTE FONDO

**Art.67. De la Relación Frente – Fondo.** - Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente fondo, de preferencia estará en el rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes sectores de planeamiento constantes en los estudios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de su herramienta el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

## CAPITULO V

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

**Art.68. Intervención en márgenes de ríos, quebradas y esteros.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, en el ejercicio de sus competencias de ordenamiento territorial, gestión ambiental y prevención de riesgos, podrá planificar e intervenir en los márgenes de ríos, quebradas y esteros, con los siguientes objetivos:

1. **Recuperación y adecuación paisajística:** Aprovechar los márgenes de cuerpos hídricos para implementar zonas verdes con fines de conservación, reforestación, recreación pasiva y equipamientos comunitarios de bajo impacto, siempre y cuando no existan riesgos por inundación, socavación o desbordamiento, de acuerdo con los estudios hidrológicos y de amenazas correspondientes.
2. **Equilibrio urbano y ambiental:** Promover un sistema urbano territorialmente equilibrado entre áreas naturales, zonas verdes, espacios públicos y áreas habitacionales, conforme a los principios de sostenibilidad y resiliencia.
3. **Consolidación del espacio público:** Integrar los márgenes de cuerpos hídricos como parte del sistema de espacios públicos y de uso comunitario, garantizando su acceso y conservación, bajo criterios técnicos de paisajismo y gestión ecológica.
4. **Obras de protección:** Diseñar, construir y mantener obras de estabilización, mitigación o protección en los márgenes de ríos, quebradas y esteros, priorizando soluciones basadas

en la naturaleza, técnicas de bioingeniería y criterios de mínima alteración del entorno natural.

**Art.69. Usos permitidos y criterios técnicos en zonas de protección de cuerpos hídricos.** - En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la presente ordenanza y en cumplimiento de la normativa nacional sobre protección de fuentes hídricas, se establecen los siguientes criterios técnicos para la planificación, uso y ocupación del suelo en las áreas de protección ubicadas en las riberas de ríos, quebradas y esteros del cantón Cumandá:

1. **Actividades turísticas y recreacionales:** Las intervenciones en estas áreas podrán contemplar la implementación de infraestructura liviana para actividades turísticas, deportivas o recreativas de bajo impacto, siempre que se cuente con estudios técnicos ambientales y de riesgo, y se garantice la provisión de servicios sanitarios adecuados por parte del Municipio, cuando así lo exija el uso proyectado.
2. **Zonas de valor ecosistémico especial:** En áreas de desove, anidamiento, corredores biológicos o hábitats críticos de especies silvestres, el Municipio deberá priorizar la conservación de dichos espacios. Se restringirá el acceso al público, salvo en el caso de investigaciones científicas o proyectos autorizados de educación ambiental, para lo cual se establecerán protocolos de ingreso y manejo sostenible.
3. **Compatibilidad con el ordenamiento territorial:** Toda intervención en las zonas de protección deberá estar alineada con el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás instrumentos de planificación aprobados por el GAD Municipal.

## CAPITULO VI

### DE LOS CASOS ESPECIALES.

**Art.70. Fraccionamiento, partición o subdivisión en casos de excepción.** - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Estos procesos se podrán llevar a cabo mediante un plan parcial o unidades de actuación urbanística, bajo las condiciones siguientes:

1. **Fraccionamientos en centros poblados rurales consolidados:** En los centros poblados rurales consolidados y amanzanados del cantón, el GAD Municipal exigirá que los propietarios de fraccionamientos de hasta 10 lotes de 200 m<sup>2</sup> proporcionen infraestructura básica mínima, que incluirá: vías de acceso lastradas, agua potable, sistema de tratamiento de aguas servidas o biodigestor, y entreguen estos servicios al GAD Municipal.

**Art.71. Casos especiales de fraccionamiento.** - El Concejo Municipal, previo conocimiento de los informes técnicos, jurídicos y socio -- económicos según corresponda emitidos por los responsables de las Direcciones de Planificación, Procuraduría Sindica, Junta de Protección de Derechos, además de los informes de las Comisiones de Planificación y Social según corresponda, podrán excepcionalmente autorizar fraccionamientos que se encuentren en los siguientes casos:

1. **Programas de vivienda social:** Los fraccionamientos destinados a programas de vivienda social deberán cumplir como mínimo con el área dispuesta por el ente rector de la vivienda (MIDUVI), con prohibición de enajenar de 5 años de los lotes resultantes.

2. **Personas con discapacidad:** En casos de personas con el 33% o más de discapacidad debidamente comprobada por ente rector, se podrán autorizar excepciones al tamaño mínimo de los lotes, sector urbano de 60m<sup>2</sup> con frente mínimo de 4 y cuando el lote producto del fraccionamiento tenga acceso vehicular; y para el sector rural será de 1500m<sup>2</sup> con un frente mínimo 30 metros.
3. **Enfermedades catastróficas:** Personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras, debidamente comprobadas por el organismo competente, podrán acceder a fraccionamientos con condiciones excepcionales, al tamaño mínimo de los lotes, sector urbano de 60m<sup>2</sup> con frente mínimo de 4 y cuando el lote producto del fraccionamiento tenga acceso vehicular; y para el sector rural será de 1500m<sup>2</sup> con un frente mínimo 30 metros.
4. **Caso de Calamidad Domestica:** Personas que hayan sufrido calamidades domésticas debidamente comprobadas, podrán solicitar excepciones en el fraccionamiento de terrenos al tamaño mínimo de los lotes, sector urbano de 60m<sup>2</sup> con frente mínimo de 4 y cuando el lote producto del fraccionamiento tenga acceso vehicular; y para el sector rural será de 1500m<sup>2</sup> con un frente mínimo 30 metros.
5. **Partición hereditaria o donación en zona urbana:** En casos de partición hereditaria o donación de padres a hijos en la zona urbana, el lote mínimo será de 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 4 metros. Los lotes deberán contar con acceso vehicular, y una vez hecha la transferencia como donación, existirá una prohibición de enajenar por 5 años.
6. **Partición hereditaria o donación en zona rural:** En casos de partición hereditaria o donación de padres a hijos en la zona rural, el lote mínimo será de 300 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 10 metros, siempre y cuando los lotes resultantes cuenten con acceso vehicular. Tras la transferencia como donación, existirá una prohibición de enajenar por 5 años.
7. **Donación entre particulares por única vez:** En la zona rural, el lote mínimo será de 300 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 10 metros, y en la zona urbana será de 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 4 metros. Los lotes deberán contar con acceso vehicular, y una vez realizada la transferencia como donación, existirá una prohibición de enajenar por 5 años.
8. **Excepciones para subdivisiones agrícolas con Unidades Productivas Familiares (UPF):** En áreas donde los lotes mínimos establecidos por los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) son 40,000 m<sup>2</sup> o 50,000 m<sup>2</sup>, se podrán considerar excepciones para la aprobación de subdivisiones agrícolas con lotes de 1.500 m<sup>2</sup>, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones y justificaciones:
  - a. **Justificación Social y Económica:** El propietario deberá demostrar que la subdivisión tiene como objetivo la creación de Unidades Productivas Familiares (UPF), promoviendo la vivienda y la producción agropecuaria sostenible para familias de escasos recursos.
  - b. Se debe acreditar que la subdivisión mejorará la calidad de vida de los pobladores rurales, promoviendo la autosuficiencia alimentaria y generando empleo rural. El solicitante deberá presentar un estudio socioeconómico justificando la viabilidad de la subdivisión para familias agrícolas.
  - c. **Viabilidad Agroecológica:** El solicitante deberá presentar un informe agronómico que confirme que los 1.500 m<sup>2</sup> son suficientes para actividades agrícolas sostenibles, detallando los cultivos, especies y prácticas agropecuarias sostenibles, garantizando la conservación de los recursos naturales.

- d. **Compatibilidad con la Infraestructura y el Entorno:** El proyecto deberá asegurar que los lotes resultantes tengan **vías de acceso adecuadas** y que el diseño no afecte áreas ecológicas sensibles. Además, debe cumplir con la normativa de protección ambiental.
- e. **Integración al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS):** El solicitante debe presentar una justificación técnica y urbanística que demuestre que la subdivisión de **1.500 m<sup>2</sup>** es compatible con los objetivos del PUGS, especialmente en términos de desarrollo rural sostenible y distribución equitativa de tierras.
- f. **Compensación por Impacto sobre el Uso del Suelo:** Si la subdivisión afecta el uso agrícola o territorial, el solicitante deberá presentar un plan de compensación para recuperar o conservar suelo agrícola.
- g. **Aprobación de la Excepción:** La solicitud será evaluada por el GAD Municipal de Cumandá, quien podrá aprobarla tras la revisión de los estudios técnicos, sociales y económicos.
- h. La autorización final está sujeta a la aprobación de la **Secretaría Nacional de Tierras**, cuando corresponda, y podrá incluir condiciones adicionales para garantizar la sostenibilidad ambiental y el cumplimiento de la normativa.

## CAPÍTULO VII

### DE LA UNIFICACIÓN O INTEGRACIÓN DE LOTES

#### SECCIÓN PRIMERA

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Art.72. Definición y modalidades de integración de lotes.** - La integración o unificación de lotes es el procedimiento mediante el cual dos o más lotes de terreno se consolidan en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial vigentes.

De conformidad con lo establecido en los artículos 483 y 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la integración de lotes podrá realizarse mediante las siguientes modalidades:

1. **Integración Voluntaria:** Aquella que se realiza por iniciativa y acuerdo de los propietarios de lotes colindantes, quienes solicitan a la administración municipal la inscripción catastral de la unificación que voluntariamente han decidido realizar.
2. **Integración Administrativa:** Aquella que se realiza por iniciativa municipal, en ejercicio de la potestad administrativa, mediante resolución expedida por el Concejo Municipal, con el fin de cumplir los objetivos de planificación y ordenamiento territorial del cantón.

**Art.73. Finalidad de la integración de lotes.** - La integración de lotes tiene como finalidad:

- a) Mejorar las condiciones urbanísticas del cantón;
- b) Permitir un uso más eficiente del suelo urbano;
- c) Favorecer el adecuado desarrollo de los proyectos inmobiliarios;
- d) Corregir

situaciones de fragmentación predial que dificulten la implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); y, e) Facilitar la dotación de infraestructura y servicios públicos.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DE LA INTEGRACIÓN VOLUNTARIA DE LOTES

**Art.74. Integración voluntaria.** - Los propietarios de lotes colindantes ubicados dentro del cantón Cumandá, que hayan decidido la integración voluntaria de sus lotes podrán solicitar a la administración Municipal la inscripción en el catastro correspondiente de dicha unificación.

**Art.75. Procedimiento para la integración voluntaria de lotes.** - El procedimiento para la integración voluntaria de lotes comprenderá las siguientes etapas:

1. **Solicitud:** Los propietarios de los lotes colindantes presentarán una solicitud conjunta dirigida a la Dirección de Planificación, acompañada de los siguientes documentos: a) Documentos que acrediten la identidad de los solicitantes; b) Títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad; c) Certificados de gravámenes actualizados de los lotes a unificar; d) Plano topográfico georreferenciado de los lotes a unificar y del lote resultante; e) Certificado de pago del impuesto predial actualizado; y, f) Documento que demuestre el consentimiento de todos los propietarios, si existieran varios titulares de un mismo predio.
2. **Informe técnico:** La Dirección de Planificación, en el término de quince (15) días, emitirá un informe técnico favorable o desfavorable respecto a la solicitud de integración, verificando: a) Que los lotes sean efectivamente colindantes; b) Que la integración propuesta cumpla con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); c) Que no existan afectaciones que impidan la unificación; d) Que la integración no contravenga los lineamientos de ordenamiento territorial del cantón.
3. **Actuación catastral:** Una vez emitido el informe técnico favorable, la Dirección de Planificación remitirá el expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, que en el término de ocho (8) días procederá a: a) Registrar la integración en el sistema catastral; b) Asignar la nueva clave catastral al lote resultante; c) Emitir el certificado de registro catastral.
4. **Notificación:** Se notificará a los solicitantes con el certificado de registro catastral correspondiente.

**Art.76. Efectos jurídicos de la integración voluntaria.** - La inscripción catastral de la integración voluntaria habilitará a los propietarios para:

1. Acudir ante Notario Público para el otorgamiento de la escritura pública de integración de lotes, adjuntando el certificado de registro catastral emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros y el informe favorable de la Dirección de Planificación.
2. Inscribir la escritura pública de integración en el Registro de la Propiedad del cantón Cumandá.

La integración voluntaria no implica autorización administrativa para urbanizar, construir o fraccionar el lote resultante, debiendo para ello observarse los procedimientos específicos establecidos en la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

### SECCIÓN TERCERA DE LA INTEGRACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES

**Art.77. Integración administrativa.** - Es el ejercicio de la potestad administrativa municipal para consolidar dos o más lotes de terreno en uno mayor, mediante resolución expedida por el Concejo Municipal, con el fin de implementar los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.

**Art.78. Causales para la integración administrativa.** - La integración administrativa procederá en los siguientes casos:

a) Cuando sea necesaria para la ejecución de obras públicas previstas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial; b) Cuando exista fragmentación predial que impida el adecuado desarrollo urbano del sector; c) Cuando sea necesaria para implementar proyectos de interés social o público; d) Cuando existan lotes con dimensiones que no cumplan con las superficies mínimas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, e) Otras causas debidamente justificadas técnicamente que impidan un adecuado ordenamiento territorial.

**Art.79. Procedimiento para la integración administrativa.** - El procedimiento para la integración administrativa de lotes comprenderá las siguientes etapas:

1. **Iniciativa:** El procedimiento iniciará: a) De oficio, por la Dirección de Planificación, al identificar sectores que requieran integración de lotes conforme a las causales establecidas; o, b) A petición de parte, mediante solicitud fundamentada ante la Dirección de Planificación.
2. **Informe técnico preliminar:** La Dirección de Planificación elaborará un informe técnico preliminar que contendrá: a) Justificación técnica de la necesidad de integración; b) Identificación de los lotes a integrar; c) Identificación de propietarios afectados; d) Características del lote resultante; e) Afectaciones existentes; f) Análisis de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. **Notificación a propietarios:** Con base en el informe técnico preliminar, la Dirección de Planificación notificará a los propietarios de los lotes afectados, quienes tendrán un término de quince (15) días para presentar observaciones o justificaciones.
4. **Informe técnico definitivo:** Concluido el término de observaciones, la Dirección de Planificación elaborará el informe técnico definitivo, incorporando el análisis de las observaciones presentadas, y lo remitirá al Alcalde o Alcaldesa.
5. **Resolución del Concejo Municipal:** El Alcalde o Alcaldesa presentará al Concejo Municipal el expediente completo para su conocimiento y resolución. El Concejo Municipal, previo informe de la Comisión de Planificación, resolverá la aprobación o negativa de la integración administrativa de lotes.
6. **Notificación de la resolución:** La resolución del Concejo Municipal será notificada a los propietarios de los lotes afectados en el término de ocho (8) días.
7. **Protocolización e inscripción:** La resolución de integración administrativa será protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro de la Propiedad. La Procuraduría Síndica municipal coordinará este procedimiento.

8. **Actualización catastral:** La Jefatura de Avalúos y Catastros, con base en la resolución inscrita, actualizará el catastro municipal asignando la nueva clave catastral al lote resultante.

**Art.80. Obligatoriedad y efectos jurídicos de la integración administrativa.** - De conformidad con el artículo 484 del COOTAD, la integración administrativa de lotes acordada mediante resolución del Concejo Municipal será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

La resolución de integración administrativa constituirá título de dominio del lote resultante y producirá los siguientes efectos:

- a) Unificación de los lotes originales en el lote resultante; b) Mantenimiento de las cargas, gravámenes y limitaciones existentes sobre los lotes originales, que se trasladarán al lote resultante; c) Obligación de los propietarios de ajustar los títulos de propiedad a la nueva realidad predial; y, d) Prohibición de fraccionar el lote resultante sin autorización municipal, conforme a las disposiciones de la presente ordenanza.

**Art.81. Indemnizaciones.** - Si como resultado de la integración administrativa de lotes se produjeren daños o perjuicios a los propietarios que no puedan ser compensados mediante la distribución equitativa de beneficios y cargas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá determinará el monto de la indemnización correspondiente conforme a la ley.

**Art.82. Gastos notariales y registrales.** - Los gastos notariales y registrales que demande la integración administrativa serán cubiertos por la municipalidad, sin perjuicio de su posterior recuperación mediante contribución especial de mejoras, cuando corresponda.

## CAPÍTULO VIII

### DE LA PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES

#### SECCIÓN PRIMERA

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Art.83. Definición y ámbito de aplicación.** - La partición de inmuebles es el procedimiento mediante el cual se divide un bien inmueble de copropiedad entre dos o más titulares, generando nuevos predios independientes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la partición de inmuebles podrá realizarse mediante las siguientes modalidades:

1. **Partición Judicial:** Aquella que se realiza mediante proceso judicial ante juez competente.

2. **Partición Extrajudicial:** Aquella que se realiza por acuerdo entre los copropietarios sin necesidad de intervención judicial.

Las disposiciones de este capítulo se aplicarán a todos los inmuebles ubicados dentro del territorio del cantón Cumandá, independientemente de su clasificación como suelo urbano o rural.

**Art.84. Finalidad del control municipal en particiones.** - La intervención del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá en los procesos de partición de inmuebles tiene como finalidad:

a) Garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial; b) Asegurar que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); c) Verificar la dotación adecuada de servicios básicos e infraestructura para los predios resultantes; d) Prevenir la formación de asentamientos irregulares; e) Mantener actualizado el catastro municipal; y, f) Proteger el interés público urbanístico y ambiental.

**Art.85. Principios aplicables.** - El control municipal sobre las particiones de inmuebles se regirá por los siguientes principios:

a) **Legalidad:** Observancia estricta de las disposiciones normativas aplicables. b) **Proporcionalidad:** Adecuación de las exigencias técnicas a la naturaleza y magnitud de la partición. c) **Celeridad:** Tramitación ágil y oportuna de los procedimientos administrativos relacionados. d) **Predictibilidad:** Aplicación de criterios técnicos objetivos y predeterminados. e) **Coordinación:** Articulación eficiente entre las distintas dependencias municipales involucradas. f) **Sostenibilidad:** Promoción de un desarrollo territorial equilibrado y sostenible.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DE LA PARTICIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES

**Art.86. Intervención municipal en procesos judiciales de partición.** - En los procesos judiciales de partición de inmuebles ubicados dentro del cantón Cumandá, la municipalidad participará como entidad técnica consultiva conforme lo dispone el artículo 473 del COOTAD.

**Art.87. Procedimiento para la emisión del informe favorable del Concejo Municipal.** - El procedimiento para la emisión del informe favorable del Concejo Municipal en casos de partición judicial será el siguiente:

1. **Recepción de citación judicial:** Una vez recibida la citación judicial, la Procuraduría Síndica remitirá, en el término de dos (2) días, la documentación a la Dirección de Planificación para el análisis técnico correspondiente.
2. **Informe técnico preliminar:** La Dirección de Planificación, en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros, elaborará en el término de quince (15) días un informe técnico que verificará el cumplimiento de los siguientes aspectos: a) Dimensiones mínimas de lotes según la zonificación establecida en el PUGS; b) Acceso a vías públicas para todos los lotes resultantes; c) Factibilidad de provisión de servicios básicos; d) Afectaciones

- existentes por obras públicas o restricciones ambientales; e) Condiciones de riesgo o vulnerabilidad; y, f) Otros aspectos técnicos relevantes según la ubicación y características del inmueble, considerando las disposiciones del PUGS vigente.
3. **Informe jurídico:** La Procuraduría Síndica emitirá, en el término de cinco (5) días, un informe jurídico sobre los aspectos legales de la partición propuesta.
  4. **Conocimiento de la Comisión de Planificación:** Los informes técnico y jurídico serán remitidos a la Comisión de Planificación del Concejo Municipal, la cual emitirá su dictamen en el término de cinco (5) días.
  5. **Resolución del Concejo Municipal:** El Concejo Municipal, en la sesión ordinaria más próxima, conocerá el dictamen de la Comisión y resolverá sobre la emisión del informe favorable o desfavorable a la partición judicial.
  6. **Notificación al órgano judicial:** La Procuraduría Síndica notificará al juez de la causa la resolución del Concejo Municipal en el término de tres (3) días posteriores a su adopción.

**Art.88. Criterios para la emisión del informe favorable.** - El Concejo Municipal emitirá informe favorable cuando la partición propuesta cumpla con los siguientes criterios:

- a) Los lotes resultantes tengan dimensiones iguales o superiores a las mínimas establecidas en el PUGS para la zona donde se ubica el inmueble; b) Todos los lotes resultantes tengan acceso directo a una vía pública o se establezcan servidumbres de paso legalmente constituidas; c) Se garantice la dotación de servicios básicos para todos los lotes resultantes, en el sector urbano; d) La partición no afecte significativamente la planificación urbanística del sector; e) No existan afectaciones que impidan la partición; y, f) Se cumpla con las cesiones obligatorias para áreas verdes y comunales cuando corresponda según la normativa vigente.

**Art.89. Efectos del informe favorable o desfavorable.** - El informe favorable del Concejo Municipal permitirá al juez continuar con el proceso de partición. El informe desfavorable impedirá la realización de la partición judicial.

En caso de informe desfavorable, el Concejo Municipal expondrá de manera clara y detallada las razones técnicas y jurídicas que fundamentan su decisión, a fin de que los interesados puedan, si lo consideran pertinente, presentar una propuesta modificada que supere las observaciones realizadas.

## SECCIÓN TERCERA

### DE LA PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES

**Art.90. Autorización municipal para la partición extrajudicial.** - Para realizar la partición extrajudicial de un inmueble ubicado en el cantón Cumandá, los interesados deberán obtener previamente la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en los términos y condiciones establecidas en esta ordenanza, según el tipo de fraccionamiento.

## CAPÍTULO IX

### DE LOS ACTOS NO SUJETOS A LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

**Art.91. Definición y tipos de actos no sujetos a licencias urbanísticas. - Parte I** No será exigible la licencia, autorización y aprobación urbanística en los siguientes casos:

- a) Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
- b) La división que resulta del proceso administrativo de expropiación, el cual deberá tramitarse de conformidad a la normativa nacional vigente para el efecto.
- c) En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá informar al juez que conoce la causa la zonificación dispuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, afectaciones viales y porcentajes de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal aplicables.
- d) Las actuaciones de equipamiento y/o edificación de las Empresas, Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá o de sus Entidades Adscritas, para lo cual, bajo su responsabilidad observarán el estricto cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Construcción.
- e) Cuando se requiera el fraccionamiento de lotes o reestructuraciones parcelarias en los que intervengan bienes municipales, la Dirección de Planificación y Proyectos según corresponda, emitirá el informe técnico favorable documento suficiente para la habilitación del suelo de propiedad de las empresas o entidades adscritas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, observarán asignaciones de fraccionamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

**Art.92. Tipos de actos no sujetos a licencias urbanísticas.- Parte II** Tampoco requerirán licencia, autorización y aprobación urbanística los siguientes casos:

- a) Las construcciones provisionales de carácter temporal para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con Licencia Urbanística.
- b) La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, para la ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, o que han sido ejecutadas sin que la transferencia a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá se haya realizado, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el informe técnico favorable documento suficiente para la habilitación del suelo o desmembración.
- c) La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor de una Institución Pública que no sea el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, para ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará

el informe técnico favorable documento suficiente para la habilitación del suelo o desmembración

d) La desmembración de un bien inmueble de propiedad particular que se encuentre parcial o totalmente dentro de un polígono de aprovechamiento extractivo, cuyo fin sea la transferencia de dominio a favor de un titular minero para la ejecución de actividades mineras, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). La transferencia se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el informe técnico favorable documento suficiente para la habilitación del suelo o desmembración.

**Art.93. Obligación de cumplimiento de normas técnicas.-** Sin perjuicio de lo prescrito en los artículos anteriores, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a contribuir con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

**Art.94. Procedimiento simplificado para desmembraciones especiales.-** Para los casos previstos en los literales b), c) y d) del artículo 92, el propietario presentará solicitud a la Dirección de Planificación adjuntando:

a) Documentos de identidad y título de propiedad; b) Certificado de gravámenes actualizado; c) Levantamiento planimétrico del área a desmembrar; d) Documento que justifique la finalidad de la desmembración; e) Certificado de pago del impuesto predial actualizado.

La Dirección de Planificación emitirá informe técnico en el término de diez (10) días y, siendo favorable, este documento constituirá autorización suficiente para la habilitación del suelo o desmembración.

**Art.95. Control posterior y registro de actuaciones.-** El GAD Municipal, a través de la Dirección de Planificación, podrá realizar inspecciones y controles posteriores a las actuaciones exentas de licencia o desmembración para verificar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

La Dirección de Planificación mantendrá un registro actualizado de las actuaciones exentas para efectos de planificación, control y actualización catastral.

**Art.96. Autoridad competente y vigencia de actos administrativos.-** La Dirección de Planificación será la responsable de emitir los actos administrativos de desmembración (informe técnico favorable) en los casos previstos en los literales b), c) y d) del artículo 86 de la presente ordenanza.

Los actos administrativos de desmembración emitidos tendrán vigencia de un (1) año contado a partir de su emisión. Transcurrido este plazo sin haberse perfeccionado la transferencia de dominio, el interesado deberá solicitar un nuevo acto administrativo.

**Art.97. Excepcionalidad y nulidad de actos.-** Las actuaciones previstas en los artículos 85 y 86 de la presente ordenanza constituyen excepciones al régimen general de fraccionamiento y no están sujetas a las mismas reglas, procedimientos ni requisitos establecidos para otras formas de fraccionamiento reguladas en esta ordenanza.

Serán nulas las transferencias de dominio que se realicen sin contar con el acto administrativo de desmembración otorgado por la Dirección de Planificación (informe técnico favorable), cuando éste sea exigible conforme a la presente ordenanza.

**Art.98. Coordinación interinstitucional.** - Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en este capítulo, el GAD Municipal establecerá mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y las notarías del cantón.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad se abstendrán de autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de transferencia de dominio en los casos previstos en el artículo 86, literales b), c) y d), que no cuenten con el acto administrativo de desmembración emitido por la Dirección de Planificación (informe técnico favorable).

**Art.99. Situaciones no previstas.**- Las situaciones no previstas en el presente capítulo serán resueltas por la Dirección de Planificación mediante informe motivado, aplicando los principios generales del derecho urbanístico y administrativo, precautelando siempre el interés público y el ordenamiento territorial del cantón.

## CAPÍTULO X

### AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PRELIMINAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art.100. Alcance de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.** - A través de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá habilita al administrado a celebrar la escritura pública donde declare someterse a este régimen, de conformidad a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

**Art.101. Condiciones generales para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.** - Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Para conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas o rurales que se proyecten declarar bajo este régimen, y se encuentren inmersos en la trama vial establecida en los instrumentos de planificación municipal, previamente deberá agotarse el procedimiento de habilitación del suelo correspondiente.

La propuesta de propiedad horizontal debe guardar total coherencia con los planos de construcción previamente aprobados; consecuentemente, queda prohibido modificar los mismos a través de la autorización administrativa preliminar de propiedad horizontal.

Ninguno de los copropietarios puede ejecutar obras que impliquen modificaciones de carácter estructural, ni realizar ampliaciones de edificación en ningún sentido, sin contar con la aprobación del 75% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PRELIMINAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art.102. Procedimiento para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.** - Para la obtención de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal o cualquier tipo de variación a la misma, se sujetará al procedimiento general establecido en la presente Ordenanza.

**Art.103. Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal.** - Los requisitos para el otorgamiento de la autorización urbanística preliminar de propiedad horizontal son los siguientes:

##### Requisitos generales:

1. Solicitud en especie valorada suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable, dirigida al Director de Planificación y Proyectos. En el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal; para efecto de notificaciones se incluirá el correo electrónico y número de teléfono.
2. Planos aprobados o Licencia Urbanística de Obra Mayor con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes.
3. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Propiedad Horizontal (cuadro de alcúotas, cuadro de áreas verde y comunales, memoria técnica, planos de la propuesta).
4. Copia del RUC del profesional responsable.

##### Requisitos Complementarios:

##### Para edificaciones que se encuentren concluidas:

1. Informe favorable de finalización de obra, excepto en edificaciones que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la fecha de aprobación de esta ordenanza.
2. Planos de ubicación de redes de instalaciones que tuviere la edificación.

**Art.104. Del Proyecto Técnico para la obtención de la autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal.**

El proyecto técnico constará de:

1. Planos y archivo digital identificando los bienes de dominio exclusivo diferenciados de los bienes de dominio común, y áreas verdes con su delimitación sobre las plantas de los planos de edificación aprobados.
2. Cuadro de alcúotas, cuadro de bienes comunes y cuadro de áreas verdes con sus respectivas áreas, linderos y dimensiones.

3. Ubicación que debe abarcar un radio de 300 metros, con su correcta orientación y nombres de calles; en áreas rurales la ubicación debe ser georreferenciada.
4. Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones, ejes viales, áreas verdes, bienes exclusivos y bienes comunes.
5. Plano de Planta baja general del terreno:
6. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los bienes exclusivos, bienes comunes y áreas verdes. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
7. Dentro de cada espacio que delimita las áreas exclusivas y comunes se identificará su designación, área y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
8. Memoria técnica que contendrá la descripción pormenorizada de la propuesta de propiedad horizontal, ubicación, linderos del terreno, área del terreno, naturaleza y fin del inmueble (vivienda, comercio o mixto), descripción de espacios, descripción de áreas verdes y vías internas; cuadro de alcuotas, cuadro de bienes comunes, cuadro de áreas verdes con sus respectivos linderos y dimensiones coherentes con los planos de la propuesta.
9. No se asignará alcuota a los bienes de dominio común.

## CAPÍTULO XI

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art.105. Ámbito de aplicación.** - El presente capítulo regula las infracciones administrativas, sanciones y procedimientos sancionatorios aplicables a las personas naturales y jurídicas que incumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

**Art.106. Principios aplicables al procedimiento sancionador.** - En la sustanciación del procedimiento sancionador se garantizarán los siguientes principios:

- 1.- Legalidad: Solo mediante acto normativo de órgano competente se podrán tipificar infracciones y establecer sanciones.
- 2.- Tipicidad: Las conductas sancionables administrativamente serán únicamente aquellas que hayan sido previstas de manera expresa en la presente Ordenanza.
- 3.- Responsabilidad: Solo podrán ser sancionadas las personas naturales y jurídicas que resulten responsables a título de dolo o culpa.
- 4.- Proporcionalidad: Las sanciones administrativas, sean o no de naturaleza pecuniaria, no podrán implicar la privación de libertad y se aplicarán atendiendo a la gravedad de la conducta y el nivel de responsabilidad, observando la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.
- 5.- Presunción de inocencia: Se presume la inocencia de la persona inculpada mientras no se demuestre lo contrario.

**Art.107. Responsabilidad.** - La potestad sancionadora se ejercerá contra las personas responsables de las infracciones administrativas, en los siguientes casos:

- 1.- Propietario del predio o quien ostente derechos reales sobre el mismo.
- 2.- Promotores o ejecutores de obras de fraccionamiento, urbanización o lotización.
- 3.- Profesionales responsables del proyecto técnico o ejecución de obras.
- 4.- Funcionarios públicos que, por acción u omisión, hubieren contribuido a la infracción.

Cuando concurren distintas personas en la autoría de la misma infracción, sin que resulte posible deslindar la participación efectiva de cada una de ellas, la responsabilidad será solidaria.

**Art.108. Clasificación de las infracciones.** - Las infracciones administrativas se clasifican en:

- 1.- Infracciones leves:** Aquellas que contravienen las disposiciones de la Ordenanza pero no alteran de manera significativa la planificación territorial ni generan impactos ambientales o urbanísticos considerables.
- 2.- Infracciones graves:** Aquellas que representan un riesgo o perjuicio serio a la planificación territorial, la propiedad, el ambiente o los sistemas públicos de soporte, o constituyen reincidencia en infracciones leves.
- 3.- Infracciones muy graves:** Aquellas que suponen una vulneración sustancial al ordenamiento jurídico y a la planificación territorial, generan impactos ambientales significativos, o constituyen reincidencia en infracciones graves.

**Art.109. Infracciones Leves.** - Constituyen infracciones leves:

1. No comparecer a las notificaciones emitidas por la autoridad competente en relación con los procedimientos de fraccionamiento o urbanizaciones.
- 2.- Incumplir los plazos establecidos para presentar información, documentación o realizar correcciones requeridas por la Dirección de Planificación.
- 3.- Ejecutar modificaciones menores no autorizadas en obras de urbanización que no afecten la superficie total, la división de los lotes o las áreas verdes y comunales.
- 4.- No exhibir en un lugar visible de la obra el rótulo informativo del proyecto de fraccionamiento o urbanización.
- 5.- Otras infracciones administrativas que por su naturaleza y afectación sean calificadas como leves por la Dirección de Planificación respetando el debido proceso.

**Art.110. Infracciones Graves.** - Constituyen infracciones graves:

- 1.- Iniciar procesos de fraccionamiento, subdivisión o urbanización sin contar con los informes y autorizaciones municipales correspondientes.
- 2.- Ejecutar modificaciones no autorizadas en proyectos de fraccionamiento o urbanización que alteren las condiciones de aprobación.
- 3.- Incumplir con las especificaciones técnicas aprobadas para las obras de infraestructura en proyectos de fraccionamiento o urbanización.
- 4.- No entregar al GAD Municipal las garantías requeridas para la ejecución de obras de infraestructura.
- 5.- Incumplir los plazos establecidos para la ejecución de obras en fraccionamientos o urbanizaciones, sin que medie prórroga debidamente autorizada.

6.- No realizar las correcciones ordenadas por la autoridad municipal competente dentro del plazo concedido.

7.-Reincidencia en la comisión de infracciones leves.

**Art.111. Infracciones muy graves.** - Constituyen infracciones muy graves:

1.- Fraccionar, subdividir o lotizar predios sin autorización municipal o en contravención de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.- Transferir a cualquier título lotes en fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones que no hayan sido aprobados por el GAD Municipal.

3.- Ejecutar fraccionamientos en áreas de protección ambiental, zonas de alto riesgo, o en terrenos con pendientes superiores a las permitidas en la normativa vigente.

4.- Ejecutar fraccionamientos en suelo rural que incumplan las disposiciones sobre superficie mínima o que no cuenten con la autorización de la Autoridad Agraria, cuando sea requerida por el GAD Municipal.

5.- Realizar fraccionamientos que incumplan con la cesión obligatoria de áreas verdes y comunales.

6.- Ejecutar obras de infraestructura en fraccionamientos o urbanizaciones que no se ajusten a los planos aprobados y comprometan la seguridad de los habitantes o la prestación de servicios básicos.

7.- Falsificar, alterar o presentar documentos o información falsa para obtener autorizaciones de fraccionamiento.

8.- Obstaculizar o impedir la acción de control del GAD Municipal Cumandá.

9.- Reincidencia en la comisión de infracciones graves.

**Art.112. Sanciones.** - Las infracciones administrativas serán sancionadas conforme a la siguiente escala:

**1. Para infracciones leves:**

- a) Multa equivalente desde 15% hasta 50% de un SBU. de un Salario Básico Unificado (SBU)
- b) Suspensión temporal de la actividad de fraccionamiento o urbanización por un plazo de hasta treinta días.

**2. Para infracciones graves:**

- a) Multa equivalente al 51% de un SBU hasta 10 SBU.
- b) Suspensión temporal de la actividad de fraccionamiento o urbanización por un plazo de treinta y uno hasta noventa días.
- c) Revocatoria de autorizaciones de fraccionamiento o urbanización.

**3. Para infracciones muy graves:**

- a) Multa equivalente a 11 SBU hasta el 200% del avalúo del terreno en el que se ha cometido la infracción.
- b) Clausura definitiva de la actividad de fraccionamiento o urbanización.
- c) Revocatoria de autorizaciones de fraccionamiento o urbanización.
- d) Demolición de obras realizadas en contravención de la Ordenanza, a costa del infractor.

**Art.113. Criterios para la graduación de las sanciones.** - Para la graduación de las sanciones se considerarán los siguientes criterios:

1. La gravedad del daño causado al ordenamiento urbanístico, al ambiente o a terceros.
2. El beneficio económico obtenido por el infractor.
3. La reincidencia en la comisión de infracciones.
4. La intencionalidad en la comisión de la infracción.
5. La capacidad económica del infractor.
6. La reparación espontánea del daño o perjuicio causado.
7. La colaboración del infractor con la administración para el esclarecimiento de los hechos.

**Art.114. Medidas Provisionales y Cautelares.** - El órgano instructor del procedimiento sancionador podrá adoptar, de oficio o a solicitud de persona interesada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, siempre que existan elementos de juicio suficientes para ello.

Las medidas provisionales podrán consistir en:

1. Suspensión temporal de actividades.
2. Clausura temporal de instalaciones.
3. Retención de maquinaria, materiales o herramientas.
4. Cualquier otra medida que se considere necesaria para evitar daños mayores al ordenamiento urbanístico, al ambiente o a terceros, respetando para el efecto en un debido proceso.

Las medidas cautelares deberán ser proporcionadas a la naturaleza y gravedad de la infracción y podrán adoptarse únicamente por el tiempo estrictamente necesario.

**Art.115. Reparación del Daño Causado.** - Sin perjuicio de la sanción administrativa que se imponga, el infractor estará obligado a la reposición o restauración de las cosas al estado anterior a la infracción cometida, así como a la indemnización de los daños y perjuicios causados.

Cuando la restauración no sea posible, la administración municipal determinará las medidas alternativas de reparación que deberán ser ejecutadas por el infractor o, en caso de incumplimiento, se realizarán por ejecución subsidiaria a costa del obligado.

**Art.116. Procedimiento Sancionador.** - El procedimiento administrativo sancionador iniciará de oficio, por denuncia o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia ciudadana, y se desarrollará de acuerdo con las siguientes etapas:

- 1.- Inicio del procedimiento: Mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor competente, que para el efecto será el Comisario Municipal.
- 2.-Instrucción: Etapa para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos constitutivos de la infracción. El presunto infractor dispondrá de un término de diez días para alegar, aportar documentos o información y solicitar la práctica de diligencias probatorias.

3.- Dictamen: Una vez concluida la fase de instrucción, si el órgano instructor (Comisaría municipal) considera que existen elementos de convicción suficientes, emitirá el correspondiente dictamen, determinando la infracción, el presunto responsable y la sanción que se propone.

4.- Resolución: La Dirección de Planificación será El órgano competente para dictar la resolución motivada que pondrá fin al procedimiento administrativo sancionador, determinando la existencia o inexistencia de responsabilidad administrativa.

**Art.117. Prescripción de las Infracciones y Sanciones.** - Las infracciones y sanciones prescribirán según los siguientes plazos:

1.- Las infracciones leves prescribirán en el plazo de un año; las graves, en el de tres años; y las muy graves, en el de cinco años.

2.- Las sanciones impuestas por faltas leves prescribirán al año; las impuestas por faltas graves, a los tres años; y las impuestas por faltas muy graves, a los cinco años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día siguiente al que la infracción se hubiera cometido. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reiniciándose el plazo si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

**Art.118. Recursos.** - Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas previstas en esta Ordenanza podrán interponerse los recursos conforme a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

**Art.119. Ejecución forzosa.** - La Dirección responsable del procedimiento de ejecución coactiva del GAD Municipal realizará los actos necesarios para ejecutar las resoluciones sancionatorias que impongan multas administrativas, una vez que éstas adquieran firmeza.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Para la actualización del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) una vez vencido su plazo de vigencia, el interesado deberá presentar una solicitud en especie valorada dirigida a la Dirección de Planificación, adjuntando el IPRUS original vencido y el comprobante de pago de la tasa correspondiente. La Dirección de Planificación, en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles, verificará si se han producido modificaciones en la normativa urbanística aplicable al predio y emitirá el IPRUS actualizado.

En caso de que se hayan realizado modificaciones físicas al predio o cambios en su estructura legal desde la emisión del IPRUS original, se deberá iniciar el trámite completo conforme a lo establecido en el artículo 13 de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.** - Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente al momento de su iniciación.

**TERCERA.** - La Dirección de Planificación, en coordinación con la Unidad de Sistemas Informáticos, implementará en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la publicación de la presente ordenanza, un sistema digital para la gestión de trámites relacionados con el fraccionamiento, subdivisión y urbanización de predios, que permita la recepción, procesamiento y emisión de documentos de manera electrónica, así como el seguimiento en línea del estado de los trámites por parte de los usuarios.

**CUARTA.** - La Dirección de Comunicación, en coordinación con la Dirección de Planificación, elaborará y difundirá material informativo sobre los procedimientos, requisitos y costos establecidos en la presente ordenanza, a fin de facilitar su conocimiento y aplicación por parte de la ciudadanía.

**QUINTA.** - Los valores recaudados por concepto de tasas establecidas en la presente ordenanza serán destinados prioritariamente al mejoramiento de los procesos técnicos y administrativos relacionados con la planificación territorial y el control urbano.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA** En los casos de viviendas independientes construidas con anterioridad a la aprobación de la Ordenanza 02-2025 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y que cuenten con entradas y salidas independientes pero cuyas dimensiones o características no se ajusten a lo establecido en el PUGS vigente, debiendo para el efecto justificar la preexistencia de la construcción

**SEGUNDA.** - 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.

**TERCERA.**- 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.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.** - Derogase expresamente la Ordenanza que Regula la Creación de Urbanizaciones, Fraccionamientos Urbanos, Rurales y Agrícolas del Cantón Cumandá, y ORDENANZA No.- 04-2022 PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ, así como la SEXTA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO URBANOS, RURALES Y AGRÍCOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ, publicada en el Registro Oficial E. E. 170 de fecha 23 de diciembre de 2019, y la Primera reforma a la Ordenanza que regula la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales y agrícolas,

publicada en el Registro Oficial E. E. 523 de fecha 04 de octubre de 2022, así como cualquier otra resolución o norma municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

#### DISPOSICION FINAL

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

Cuando exista una justificación técnica debidamente respaldada por informes de impacto ambiental y socioeconómico que certifiquen que la subdivisión no afectará la vocación productiva del suelo ni la estabilidad de la actividad agropecuaria de la zona.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 8 días del mes de mayo de 2025

Mgs. **Oswaldo Santiago Bonifaz Vicuña**  
**ALCALDE DEL CANTÓN CUMANDÁ**

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

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

#### CERTIFICO:

**Que**, la presente norma **ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ**, Fue analizada y aprobada en primer y segundo debate en sesion extraordinaria el 5 de mayo y ordinaria el 8 de mayo de 2025.- lo certifico.-

Cumandá, 9 de mayo de 2025

**Abg. Sofia Yépez Bimboza**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

#### 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 04-2025 denominada ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION DE**

**URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRICOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ**, PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Cumandá, 9 de mayo de 2025 a las 13h00

**Mgs. Oswaldo Santiago Bonifaz Vicuña**  
**ALCALDE DEL CANTÓN CUMANDÁ**

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

**CERTIFICO:** Que el, Alcalde del cantón Cumandá, Sancionó y firmó la ordenanza que antecede, el 9 de mayo de 2025 .- Lo certifico.-

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