

Que, el crecimiento de las zonas habitables en el cantón debe ser regulado mediante una adecuada legislación orientada en la planificación técnica para evitar un desordenado fraccionamiento del suelo;

Que, han proliferado los fraccionamientos en la zona rural, sin estructuración o articulación a la planificación municipal, además han propiciado la venta de lotes en los que no se cuenta con la cobertura de servicios básicos, causando graves perjuicios a la comunidad necesitada de un predio para implantar allí su vivienda; y,

En el ejercicio de las atribuciones legales que otorga la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**LA CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE USO DE SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCÚA**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**

**Art. 1.-** **Ámbito.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa ejerce el control del uso y ocupación del suelo en todo el territorio del Cantón Sucúa, por ello en esta ordenanza se establece la normativa para la administración del área rural, así como los lineamientos para la división o cualquier forma de fraccionamiento del suelo rural; para la administración de dicho territorio, la presente ordenanza lo divide de la siguiente forma:

1. La superficie comprendida en la zona donde se han realizado procesos de fraccionamiento del suelo, es decir, aquella delimitada de la siguiente forma:

Por el Norte con el límite con el Cantón Morona (Río Arapicos); por el Este con el río Upano; por el Sur hasta la unión de los ríos Upano y Tutanangoza; y, por el Oeste aguas arriba por el Tutanangoza hasta encontrar la desembocadura del Miriumi en este último, se sigue aguas arriba el Miriumi hasta encontrar la cota 1000 establecida en la hoja Cartográfica Sucúa del Instituto Geográfico Militar –IGM-, se sigue dicha cota hasta intersectar el afluente del Arapicos que nace en la cordillera y luego por este afluente hasta su desembocadura en el Arapicos. En dicha zona tendrá vigencia la presente ordenanza, en la que se identificarán los siguientes sectores con características especiales, para los que se deberá establecer un tratamiento particular: (Grafico 1).

- a) El corredor generado en torno a la Troncal Amazónica, es decir, desde el sector “El Tesoro” hasta el Río Arapicos, a excepción de los tramos que se encuentran en las áreas urbanas y los corredores de crecimiento establecidos en los planes existentes;

- b) Los corredores que conforman las vías de acceso o penetración a las diferentes parroquias, caseríos, comunidades, Centros Shuar o anejos; y

2. Los centros poblados de la parroquia Asunción, de las comunidades, centros Shuar, anejos y demás asentamientos humanos en proceso de consolidación dentro de la jurisdicción cantonal. En los que, hasta que se cuente con la norma particular pertinente, se aplicará lo establecido en esta norma para el territorio ajeno a la zona ya descrita.

3. Los territorios ancestrales asignados mediante escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Sucúa, a la etnia Shuar. En los que esta ordenanza no será aplicable en o dentro, sino con la previa autorización de toda la comunidad o con la de la entidad estatal pertinente, conforme a ley.

4. El resto del territorio que compone el área rural del cantón Sucúa, que no se encuentra inmerso en las zonas ya descritas. En el que se debe aplicar la normativa básica detallada en el Cuadro N°5.

**Art. 2.- Porcentaje del área verde fraccionada.-**

Con fundamento en los artículos 54, lit. c); 55, lits. a) y b) y 57, lit. x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y su reforma; Disposición Transitoria Cuarta del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, pudiendo dividirse en cuotas dicho pago no superior a cinco años, para lo cual luego de solicitar al Registro de la Propiedad la correspondiente Ficha Registral de la inscripción del fraccionamiento aprobado, la dependencia que haga las veces de avalúos y catastros remitirá a la Dirección Financiera para que emita los títulos de crédito y sean cobrados dentro del plazo no superior a los 5 años, y de no registrar el fraccionamiento lo hará el Municipio dentro del plazo de 60 días a costa del interesado; sin perjuicio que se pague en una sola cuota, si no supera los seis salarios básicos unificados del trabajador privado en general desde el acto administrativo que legaliza el fraccionamiento hasta el máximo de cinco años; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de

instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud sin que supere el 50% de las mismas y la institución pública beneficiaria debe compensar el equivalente al valor del bien que recibe. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deben aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Se exigirá también, en calidad de áreas verdes y comunales, en los siguientes casos:

1. En el caso de herencias, particiones extrajudiciales y extrajudiciales, venta de derechos y acciones, disoluciones conyugales, se exigirá el porcentaje señalado en el inciso anterior al solicitar en forma administrativa la partición extrajudicial o judicial (*petición judicial*) al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa, siempre que tales actos den lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes en los términos del artículo 470 del COOTAD, considerando que las vías que para tal efecto se propongan serán responsabilidad del promotor así como la dotación de la infraestructura básica. Se exceptúan del aporte comunitario cuando la división/partición de un bien este comprendida dentro de las características definidas para los fraccionamientos del tipo agrícola, conforme lo establece el artículo 471 del COOTAD y la presente ordenanza.
2. Se exigirá el respectivo aporte, en los casos de condominios o copropiedades.
3. Quienes hayan donado o donen predios al Estado, igualmente se encuentran comprendidos en el inciso primero de este artículo.

Se considerará la posibilidad de fraccionamiento para programas de vivienda que realice el Gobierno Central a través del organismo competente, cumpliendo la normativa vigente.

**Casos especiales.-** A criterio técnico de la Municipalidad, se consideran en relación al aporte de áreas verdes y áreas comunales como el aporte de vías, las siguientes consideraciones:

1. En el caso de predios físicamente separados con características homogéneas en cuanto al valor del suelo y condiciones físicas topográficas, que pertenezcan al mismo propietario, a criterio técnico de la municipalidad (Concejo Cantonal) y a los lineamientos del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, el porcentaje de área verde fraccionada será entregado en un solo predio.
2. En terrenos que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo Cantonal y/o por el Plan de Ordenamiento Territorial, y que se hallen definidos para los usos establecidos en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el propietario podrá entregar el aporte comunitario (área verde y área comunal) en estos predios afectados, en relación con el área útil de terreno,

conforme al inciso primero de este artículo, provocando la compensación proporcional de la afección en dicho predio, en lo demás de ser el caso, continuará afectado.

3. Cuando deducida los áreas verdes y comunales, y vías proyectadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o Plan de Desarrollo Cantonal, del área útil, al aplicar los porcentajes que se establecen en el inciso primero, resultare una área inferior al lote mínimo vigente conforme al Sector y no puedan ser unificados estos aportes de los predios colindantes, se entregará las áreas verdes y comunales en dinero según el avalúo catastral, pago que se realizará de conformidad del inciso primero de este artículo.
4. Los propietarios colindantes entregarán las áreas verdes y comunales, y vías de acuerdo a la planificación municipal que buscará la posibilidad de conformar un solo cuerpo, las mismas que permitan la utilización de dichas áreas para la planificación contemplada en la Ley, que beneficien a todo el sector.
5. Quien entregue la participación para áreas verdes y comunales, cuando solicite urbanizar o fraccionar sus predios, lo harán por una sola vez, siempre y cuando conste inscrito en el Registro de la Propiedad, no siendo ni constitucional ni legal, entregar nuevamente o por segunda o más ocasiones cuando el propietario urbanice o fraccione.
6. En el caso de reestructuraciones parcelarias no se exigirá el aporte del 15% para áreas verdes y áreas comunales mientras cumplan con las exigencias del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, parte final, trámite que será aprobado por el Concejo Cantonal.
7. Cuando se fraccione un predio para el caso de integración o unificación de lotes sea mediante potestad administrativa o voluntaria que tenga como finalidad 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, llevada principalmente a mantener las características de aprovechamiento productivo y/o agrícola del sector, no se exigirá el aporte para áreas verdes ni para áreas comunales, debiendo cumplir con vías de penetración indispensable debidamente planificada en base a la normativa general vigente.

**Art. 3.- Determinación de usos de suelo rural.-** En el área rural del cantón, se regulan para los siguientes usos:

**1.- Usos Principales.-** El Agrícola, el Pecuario, el Forestal, el Piscícola, el Recreacional, los Servicios de Turismo.

**2.- Usos Complementarios.-** El de Vivienda, la Producción de Bienes Artesanales, el de Intercambio, los Servicios Personales y Afines a la Vivienda, el de Servicios de Transporte y Comunicación, Servicios de Alimentación;

**3.- Usos Compatibles.-** Se establecen los siguientes: la Minería de Áridos a pequeña escala, Centros de Acopio

de Gas al por mayor, el de Gestión y Administración, el de Equipamiento Comunal, y todos aquellos que permitan procesar la Producción Agrícola y Pecuaria del Cantón.

Todos los usos establecidos en esta Ordenanza, que impliquen un riesgo para el equilibrio Ecológico del Cantón y/o la alteración del medio físico, deben someterse a un proceso de evaluación de regulación ambiental, para lo cual los solicitantes presentarán la documentación de respaldo de la actividad en el Organismo competente, con cuyo dictamen se solicitará la autorización al Concejo para el emplazamiento del uso propuesto.

**Art. 4.- Tipos de Fraccionamiento, aporte de áreas verdes y comunales, y vías, y superficies mínimas.-** El Fraccionamiento del territorio comprendido en el área rural, es decir la división del terreno en dos o más lotes sin exceder de diez, caso contrario se convertirá en urbanización, se las denominará de manera general Fraccionamientos Rurales y pueden ser:

a) *Agrícolas.-* Son aquellos proyectos presentados por los propietarios o sus representantes, en la que los lotes que de ellos surjan, tanto por sus características, ubicación como por su superficie, son destinados en forma exclusiva a los usos o actividades productivas tales como Agropecuaria, Piscícola, Forestal y Turística. De este tipo de fraccionamiento no deben surgir más de diez (10) lotes, pueden o no proyectarse vías adicionales al tramado existente. En este fraccionamiento los lotes de manera general deben superar los siete mil quinientos metros cuadrados (7500m<sup>2</sup>) y en ellos no hay aportación comunitaria. *(Cuadro 1)*

Cuando dentro de un fraccionamiento del tipo agrícola aprobado por la municipalidad al tenor de esta ordenanza, se encuentre inmerso dentro del polígono establecido en el grafico 1 y se solicite a petición, realizar la reparcelación de los lotes resultantes de la misma y estos últimos cumplan con la superficie mínima establecido para los de tipo agrícola (7500m<sup>2</sup>), deberán dejar el 15% de aporte comunitario calculado del área útil del terreno a dividirse y los lotes que de ella surjan tendrán frente únicamente a las vías aprobadas dentro del fraccionamiento inicial; se exceptúan de la entrega del aporte comunitario las reparcelaciones que se requieran realizar en aquellos fraccionamientos agrícolas que hayan sido aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza y aquellos que se realicen fuera del polígono definido en el grafico 1. *(lotes que deben cumplir con las características mínimas establecidas para fraccionamientos agrícolas definidos en la presente ordenanza).*

b) *Lotización.-* Son aquellos presentados por los propietarios o sus representantes, en los que sus lotes tienen una superficie que permite cumplir con los usos y actividades tales como las recreacionales (casas de campo), turísticas (hostería, parador turístico, etc.) y labores agrícolas de supervivencia y recreativas. De este tipo de fraccionamiento no deben surgir más de diez (10) lotes, se establece la entrega del 15% del área útil del terreno para áreas verdes y/o comunales, no se

proyecta ninguna vía adicional al tramado existente. En este fraccionamiento los lotes de manera general deben superar los mil trescientos cincuenta metros cuadrados (1350m<sup>2</sup>); mientras que, los que se proyecten fraccionar con frente a la troncal amazónica el lote mínimo será de 1600m<sup>2</sup>.

El aporte comunitario será entregado en función al lote mínimo establecido para los fraccionamientos de tipo urbanización, esto es, superficie de 450 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 15 metros.

c) *Urbanización.-* Son aquellos en los que, el uso de vivienda es el principal, por lo tanto, en acorde al área donde se ubican, sus lotes tienen las características necesarias para favorecer el cumplimiento de esta actividad, de forma holgada, es decir su morfología, dimensiones, superficie etc. resultan adecuadas. Además el promotor o propietario tiene la obligación de realizar los estudios y la construcción: de la apertura de calles, de la dotación del servicio de agua potable, del alcantarillado, de la energía eléctrica y veredas, también se debe dejar una área para el equipamiento comunal del sector, garantizándose así la calidad de vida de los futuros adquirientes de los lotes. Este tipo de fraccionamientos se caracterizan porque en ellos se proyecta la apertura de una o más vías adicionales al trazado existente o aprobado por la Municipalidad, o porque en ellos se divide un predio en más de diez lotes.

Excepcionalmente se considera también proyectos de urbanización a aquellos en los que se propongan lotes con una superficie menor a los mil trescientos cincuenta (1350m<sup>2</sup>) metros cuadrados pero siempre superior a los mínimos establecidos para este tipo de fraccionamiento, es decir:

1. Los lotes con frente a la vía Troncal Amazónica, deben tener como mínimo Seiscientos Ochenta y Cinco metros cuadrados (685m<sup>2</sup>), con un retiro frontal de 30 metros para la construcción, medidos desde el eje de la vía; debiendo de disponer estos lotes de todas las características mínimas de edificabilidad: relación frente fondo, área útil, área construible etc.,
2. Los lotes con frente hacia ríos o que linderen con las franjas de protección de los ríos definidos como de cuenca, microcuencas y arroyos o “Quimis” deben tener una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m<sup>2</sup>), ello sin contar con la superficie que pertenezca a la franja de protección correspondiente; y,
3. De manera general en este tipo de fraccionamiento, el lote mínimo es de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m<sup>2</sup>).
4. También serán considerados proyectos de urbanización, aquellos fraccionamientos, que se propongan en lotes resultantes de fraccionamientos aprobados al tenor de esta ordenanza o los que se realicen con una misma escritura, es decir, aquellos en los que se vuelva a fraccionar uno o más lotes resultantes de otro

tipo de fraccionamiento, ello con la sola excepción del lote de mayor cabida, del fraccionamiento denominado “Fraccionamiento de Lote Nuevo Único o Desmembración”.

5. Los lotes resultantes de este tipo de urbanización, se permitirá la subdivisión siempre que los lotes resultantes de este proceso cumplan con las dimensiones mínimas para este tipo de fraccionamiento.

d) *Fraccionamiento para programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno.-* Son aquellos cuyo propósito fundamental es la provisión de un lote mínimo para la edificación de una vivienda de interés social. El promotor o propietario tiene la obligación de realizar los estudios y la construcción de la apertura de calles, dotación del servicio de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como las veredas. Los lotes resultantes de este tipo de fraccionamiento tendrán:

1. De manera general, una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados (180m<sup>2</sup>);
2. A excepción de los que se ubiquen frente a la Troncal Amazónica, donde el lote mínimo será de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m<sup>2</sup>), con un retiro frontal de 30 metros para la construcción, medidos desde el eje de la vía;
3. Frente a una vía de penetración donde el lote mínimo será de doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>);
4. Frente a una vía colectora donde el lote mínimo será de ciento noventa metros cuadrados (190m<sup>2</sup>); y,
5. Los lotes con frente hacia ríos o que linderen con las franjas de protección de los ríos definidos como de cuenca, microcuencas y arroyos o “Quimis” deben tener una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados (180m<sup>2</sup>), ello sin contar con la superficie que pertenezca a la franja de protección correspondiente.

Además se define como proyectos de fraccionamiento para programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno, a aquellos que no tienen fines de lucro y se encuentran destinados a proveer de lotes con servicios, básicamente a los grupos vulnerables de la sociedad, es decir, adultos mayores, madres solteras, viudas, personas con discapacidades, matrimonios jóvenes, familias de bajos recursos, grupos étnicos ancestrales, siempre que los mismos demuestren la no tenencia de bienes inmuebles de índole alguna a la fecha y en un período previo a la formulación del proyecto de dos años, además dichos proyectos deben cumplir con las normas tanto urbanísticas como arquitectónicas que garanticen habitabilidad y un buen nivel de vida a dichos sectores de la sociedad, y, de ninguna manera puede ser beneficiario, con más de un lote persona alguna, además no podrán ser beneficiarios de lotes de este tipo de fraccionamiento, menores de edad, ni personas solteras menores de 30 años.

**Art. 5.- Frente y Fondo Mínimos.-** En los proyectos de fraccionamientos, se debe tener en cuenta las siguientes condiciones para los lotes, según su ubicación:

a) El fondo mínimo del lote es el siguiente:

1. En los que se ubiquen junto a la vía primaria: Troncal Amazónica, los lotes propuestos con frente a las citadas vías deben tener como mínimo cuarenta y cinco metros (45m) de fondo, medidos desde el bordillo correspondiente.
2. En los que se ubiquen junto a las vías secundarias: Los lotes que se propongan con frente a estas vías deben tener como mínimo veinte y dos metros (22m) de fondo, medidos desde la cerca (o línea de fábrica) que delimite el terreno de la vía.
3. En los que se ubiquen junto a vías terciarias o colectoras, los lotes que se propongan con frente a ellas no deben tener menos de veintiún metros (21m) de fondo, medidos desde la cerca (o línea de fábrica) que delimite el terreno de la vía.
4. En los que se ubiquen junto a vías locales, los lotes que se propongan con frente a ellas no deben tener menos de veinte metros (20m) de fondo, medidos desde la cerca que delimite el terreno de la vía (o línea de fábrica).
5. En los que se ubiquen junto a caminos vecinales, de herradura, senderos, etc., los lotes que se propongan con frente a ellos no deben tener menos de Veinte metros (20m) de fondo, medidos desde la cerca que delimite el terreno del camino vecinal, de herradura.
6. Los fraccionamientos que dan hacia franjas de protección de ríos categorizados como de cuencas hidrográficas, de microcuencas, y los accidentes conocidos como quebradas, esteros, arroyos, riachuelos o los llamados “Quimi”, en ellos se debe salvaguardar las franjas de protección establecidas para cada caso, y a partir de la misma debe tener un fondo mínimo de Veinte metros, medidos desde el límite de la referida franja. (20m).

b) El frente mínimo del lote es el siguiente:

1. Para fraccionamientos agrícolas, de manera general cuarenta metros (40m).
2. Para Lotizaciones, de manera general treinta metros (30m), a excepción de la Troncal Amazónica en el que es de treinta y seis metros (36m).
3. En Urbanizaciones, de quince metros (15m), a excepción de la Troncal Amazónica en el que es de dieciocho metros (18m).
4. En fraccionamientos para programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de gobierno, de nueve metros (9m), a excepción de la Troncal Amazónica en el que es de doce metros (12m).

5. Para los predios esquineros se deberá tomar en cuenta un incremento del 20% para el área mínima y el 10% para el frente mínimo del predio.

Los lotes que son producto de los fraccionamientos y que se encuentren destinados a los usos recreativos y de vivienda, tendrán una relación máxima 1/3 entre frente y fondo, además de una relación óptima de 1/2,5 y mínima de 1/1. Para el caso de los fraccionamientos agrícolas estas proporciones serán referenciales, pero de ninguna manera deben surgir lotes que dupliquen los máximos establecidos (1/6), ello considerando las lógicas irregularidades de los predios en obediencia a los accidentes geográficos.

**Art. 6.- Vialidad.-** Las vías que se proyecten dentro de un fraccionamiento rural, deben cumplir lo siguiente:

1. En la Troncal Amazónica, se establece de manera general un área de circulación peatonal de tres metros (3,00m) y dos metros (2,00m) adicionales para ciclovía, la misma que será medida desde el bordillo lateral hacia cada lado, por lo tanto la línea de fábrica provisional se extenderá considerando la distancia señalada.
2. Las vías secundarias o de penetración que atraviesen un fraccionamiento rural, -es decir en aquellas vías que se dirigen hacia las parroquias o sirven de caminos de penetración hacia las comunidades tales como: la vía a Asunción, a Seipa - Sera, a Tambache, a Tuntaim, a Utunkus, a Nuevo Israel, a San Luis del Upano, a Nuevos Horizontes, a Cusuimi, al Triunfo, etc., y todas aquellas que sean establecidas en base al análisis de los procesos de consolidación o de interconexión entre las comunidades, debiendo tener un recorrido total referencial mínimo de Mil Doscientos metros (1.200m)- tendrán una sección transversal mínima en el referido tramo de dieciséis metros (16m), de doble sentido con: veredas a cada lado de un ancho mínimo de 3,00; arcén o área de parqueo mínimo a cada lado de 2,1m; doble carril de circulación de un ancho mínimo de 2,9m. (*Gráfico 2.1*)
3. Las vías terciarias o colectoras, es decir, aquellas que conducen el tránsito hacia las vías de penetración, deben tener una sección transversal mínima de catorce metros (14m), de doble sentido con: veredas a cada lado de un ancho mínimo de 2,4m; arcén o área de parqueo mínimo a un solo lado de 2,3m; doble carril de circulación de un ancho mínimo de 3,45m. (*Gráfico 3.1*)
4. Las vías Locales que por el diseño del fraccionamiento deben ser bidireccionales, tendrán una sección transversal mínima de doce metros (12m): veredas a cada lado de un ancho mínimo de 2,4m; sin parqueo (eventual); un carril mínimo de circulación de 3,6m. (*Gráfico 4.1*)
5. Las vías Locales Unidireccionales, es decir aquellas que recogen el flujo del tránsito hacia las vías terciarias o colectoras, deben tener una sección transversal mínima de Diez metros (10m), de un solo sentido con: veredas a

cada lado de un ancho mínimo de 2,1m; arcén o área de parqueo a un solo lado de 2,5m como mínimo; un carril mínimo de circulación de 3,3m. (*Gráfico 4.2*)

6. Las vías peatonales deben tener una sección transversal mínima de seis metros (6m), su longitud máxima será de sesenta metros (60m a 100m). (*Gráfico 5.1*).
7. Las vías que se propongan en los fraccionamientos rurales denominados “Parcelación Agrícola”, tendrán una sección mínima de seis metros, las que deben tener como único propósito el acceso a los predios que surjan del mismo, sin que esto involucre generar un tramado vial; de igual forma, las vías que sirvan de enlace entre los fraccionamientos propuestos y la red vial secundaria, deben tener una sección mínima de seis metros; en donde se establece la posibilidad de generar una sección mayor en relación directa con la longitud de la vía propuesta y/o de la planificación vial para el sector en el caso de existir.
8. Las vías que permiten el acceso hacia las playas de los ríos, tendrán una sección mínima de 10m.

A todos los lotes resultantes de un proceso de fraccionamiento, debe accederse desde una vía, sea existente o proyectada; debiendo garantizarse el acceso a los lotes propuestos de manera libre y directa.

Las referidas vías en su trazado deben respetar un radio de giro interno en las esquinas, de cinco metros (5m), mientras que en las vías secundarias que se interceptan con la Troncal Amazónica, la intersección debe ser canalizada y debidamente señalizada, debiendo tener un radio de giro mínimo de quince metros y, en las demás al interceptarse con la Troncal tendrán un radio igual a su sección.

El uso de uno u otro tipo de vía, debe ser resuelto en función del respeto a sus características y en el afán de favorecer una adecuada circulación tanto peatonal como vehicular, salvaguardando la seguridad del ciudadano.

En las vías que no se propongan continuidad o articulación con la red vial existente, se debe proyectar una zona para el cambio de sentido del vehículo, teniendo como referencia un automotor de 6m de largo, pudiendo ser dicha zona en forma de “L”, “T” o “cuchara”, según. (*Gráfico 6.1, 6.2, 6.3*).

Para el trazado o proyección de las nuevas vías en un fraccionamiento, se debe tener como condicionantes fundamentales, las vías, caminos o senderos existentes, la topografía, los accidentes naturales y el deslinde predial del sector; luego se procurará que los lotes sean perpendiculares a las vías de tal forma que los mismos sean aprovechables en un máximo posible.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 7.- Fraccionamientos rurales agrícolas y urbanizaciones.-** Se debe presentar una solicitud a la

Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces para su trámite, al cual debe adjuntarse el anteproyecto correspondiente.

**Art. 8.- Proyectos de Urbanización.-** El Promotor debe presentar una solicitud al Alcalde del cantón Sucúa, para que se cambie el uso del suelo del predio, en la que se debe hacer conocer sobre el anteproyecto de fraccionamiento, se fundamente la necesidad de realizar este tipo de fraccionamiento y se dé a conocer los compromisos que asumiría para la realización de las obras de infraestructura, inclusive las necesarias para la conexión a la red o redes existentes. A ella debe anexarse el anteproyecto arquitectónico y la documentación en la que:

1. Se defina la o las fuentes hídricas a ser usadas en el proyecto, el nivel y forma de tratamiento del agua, o en su defecto la forma de conectarse a los sistemas existentes, para lo cual la entidad responsable deberá extender la certificación, en la que se establezca la posibilidad de abastecer al fraccionamiento propuesto, sin menoscabar la calidad del servicio a los actuales usuarios; así también si la empresa, tiene o no dentro de su planificación anual, quinquenal, etc., previsto realizar la correspondiente extensión de red, en el caso que la existente no llegue hasta el proyecto.
2. Se debe detallar la forma en la que se prevé disponer de las aguas servidas, incluso aquellas alternativas que sean temporales, así como el nivel de ejecución de cada propuesta.
3. También se debe establecer la factibilidad de que el fraccionamiento propuesto pueda contar con el Servicio de Energía Eléctrica, el transformador o poste de donde puede servirse el sistema interno y si estos están distantes, si la empresa tiene o no dentro de su planificación extender la Red.

Todo ello junto con la documentación de respaldo necesaria (emitidos por los respectivos administradores o titulares de cada sistema), servirá de base para la tramitación del cambio de uso de suelo, para lo cual se debe solicitar a la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya y a las Direcciones y/o Departamentos y/o Jefaturas involucrados los respectivos informes, remitiéndoseles la documentación pertinente; en donde la Dirección de Planificación Estratégica (responsable de la gestión del Plan de Desarrollo Cantonal), establezca de acuerdo a la vocación productiva del suelo rural las condiciones pertinentes que permitan o no el fraccionamiento del suelo.

Recibida la documentación, la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya o la que la sustituya) y las demás Direcciones deben proceder a su revisión, además se debe inspeccionar y fotografiar el predio y las vías de acceso, con particular interés en los servicios y su accesibilidad, en base a lo cual se realizarán los informes con las observaciones y, de existir, se hará notar las incongruencias con la normativa arquitectónica y de fraccionamiento del suelo, informes que se remitirán al seno del Concejo Cantonal para que se pronuncie sobre la factibilidad o no del cambio de uso

de suelo y consecuentemente sobre la autorización para la tramitación del anteproyecto en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya o la que la sustituya. Recibida la resolución de autorización del cambio de uso de suelo, el promotor solicitará en la referida Dirección el informe sobre el anteproyecto presentado, en la que deberá hacerse constar lo resuelto por el Concejo.

Con las correcciones y observaciones realizadas, se debe presentar el anteproyecto en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, el mismo que una vez revisado y verificado el cumplimiento de lo solicitado será aprobado.

Con el Anteproyecto aprobado el promotor podrá elaborar el Proyecto de fraccionamiento definitivo, que involucra el proyecto urbano arquitectónico, así como los proyectos: vial (capa de rodadura, veredas), hidrosanitario (Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, Agua Potable y sus acometidas), eléctrico (Red Eléctrica y de Alumbrado Público) y regulación ambiental.

Una vez elaborado el Proyecto de fraccionamiento definitivo, el mismo debe ser presentado en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, conjuntamente con la documentación que presentó el promotor para el cambio de uso de suelo, con el reconocimiento de firmas en los documentos de su responsabilidad y, con la resolución del Concejo, ello dentro de un plazo máximo de cuatro meses, de lo contrario quedará sin efecto el cambio de uso de suelo, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

Para la tramitación del proyecto de fraccionamiento definitivo, se debe seguir el procedimiento establecido para el área urbana, que se encuentra descrito en LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA, debiendo cumplirse todo lo establecido en la referida norma, -a excepción de lo ya señalado en la presente ordenanza y en especial en lo atinente al uso y ocupación del suelo, así como de las áreas verdes y comunales, para lo cual se debe respetar los lineamientos señalados en la presente Ordenanza-también se debe seguir lo normado para los permisos de construcción y recepción de las obras de urbanización así como para la enajenación de lotes y, lo que no se encuentre contemplado en ella, el Concejo es quien autoriza o determina, para lo cual se debe contar con el informe técnico de la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya.

**Art. 9.- Fraccionamiento para programas de vivienda, de los Gobiernos de diferente nivel.-** Para este tipo de fraccionamiento, se debe seguir igual proceso que para los proyectos de urbanización.

El Concejo Cantonal de Sucúa aprobará los proyectos de urbanización y los programas de vivienda de los Gobiernos de diferente nivel con sujeción a las exigencias mínimas previstas en la Legislación pertinente, por lo que el promotor para la aprobación debe presentar la escritura pública de propiedad del predio y planos correspondientes, además de cumplir con los demás trámites establecidos en Leyes y ordenanzas vigentes, las urbanizaciones deben cancelar las tasas vigentes.

**Art. 10.- Zonas donde se cuenta con trazados viales.-**

No se podrán realizar fraccionamientos de tipo Agrícola y aquellos de tipo urbanización y los programas de vivienda de los Gobiernos de diferente nivel, sin cumplir lo ya descrito en los párrafos precedentes.

**Art. 11.- Documentación requerida para la tramitación del Fraccionamiento:****a) Anteproyecto:**

1. Ficha registral actualizada;
2. Fotocopia de la cedula de ciudadanía y el certificado de votación vigente, del propietario, y de su representante legal de ser el caso;
3. Certificado de no adeudar al Municipio, de los propietarios del predio;
4. Acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes;
5. Documento suscrito tanto por el propietario o su representante, como por el profesional auspiciante sobre la veracidad de los datos presentados, así como autorizando el fraccionamiento del predio, el mismo que debe contener descritos los linderos y la cabida del predio. (*formulario 1*)
6. Hoja con el levantamiento planimétrico del predio a ser fraccionado -con su clave catastral- que debe contener además su topografía, las curvas de nivel a cada metro, las edificaciones existentes, ríos, quebradas, cursos de agua, las vías de acceso o circundantes existentes y sus esquinas, cruces o intersecciones de ser el caso; las vías propuestas, afecciones de las redes eléctricas y demás información que permitan conocer las características propias y externas del predio. Esta hoja debe venir suscrita por el profesional responsable del levantamiento del predio, con la fecha del levantamiento, el tipo de instrumento de medición utilizado, su marca, modelo y nivel de precisión. Los levantamientos de predios de una cabida superior a 2500m<sup>2</sup> deben estar suscritos por un profesional en topografía, arquitectura o en Ingeniería civil; ajustándose para su presentación a los formatos establecidos para el efecto. (*cuadro N° 6*)
7. Hoja con los lotes que surjan de dicho fraccionamiento, secuencialmente numerados y además de ser el caso, el área o áreas verdes y comunales que serán entregados a la Municipalidad en su calidad de administrador de los bienes públicos, también debe contener un cuadro de áreas con los componentes del proyecto y otro cuadro con la información de los lotes. Esta hoja debe venir con la firma de responsabilidad de un profesional en Arquitectura. (*cuadro N° 7*)

Cada uno de los dibujos debe estar adecuadamente orientado, contar con los nombres de los colindantes actualizado, además en todos los lotes, cada lado o tramo de lado, debe estar acotado, la escala a usarse debe variar entre 1:500 y 1:5.000 ello en función de que todas las

cotas deben ser fácilmente legibles, se debe ubicar además el ancho promedio de la o las vías de acceso existentes y el ancho de las vías propuestas; las distancias entre ejes, cruces o esquinas, tanto existentes como propuestos, las edificaciones existentes deben estar acotadas y medida su separación con los linderos o frentes más próximos.

b) **Proyecto:** De ser aprobado el anteproyecto, el promotor presentará el proyecto de fraccionamiento en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya o la que la sustituya, con la siguiente documentación:

1. Ficha Registral;
2. Fotocopia de la cedula de identidad y el certificado de votación del propietario actualizados, y de su representante legal de ser el caso;
3. Certificado de no adeudar al Municipio de los propietarios del predio;
4. Acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes; y,
5. Documento suscrito tanto por el propietario o su representante, como por el profesional auspiciante, sobre la veracidad de los datos presentados así como autorizando se proceda al fraccionamiento del predio, debidamente protocolizado. (*formulario N° 1*)
6. Hoja con el levantamiento planimétrico del predio a ser fraccionado -con su clave catastral- que debe contener además su topografía, las curvas de nivel cada metro, las edificaciones existentes (número de pisos, material predominante y cubierta), ríos, quebradas, cursos de agua, la o las vías de acceso y circundantes, los cruces o esquinas de existir en el perímetro, además su ubicación, cuadro de áreas: lote total, área construida, franjas de protección, clave catastral del predio original, afecciones de las redes eléctricas y demás información que permitan conocer las características propias y externas del predio. Esta hoja debe venir suscrita por el profesional responsable del levantamiento del predio, con la fecha del levantamiento, el tipo de instrumento de medición utilizado, su marca, modelo y nivel de precisión. Los levantamientos de predios de una cabida superior a 2500m<sup>2</sup> deben estar suscritos por un profesional en topografía, arquitectura o en Ingeniería civil ajustándose para su presentación a los formatos establecidos para el efecto. (*cuadro N° 6*).
7. Hoja con los lotes que surjan de dicho fraccionamiento, convenientemente numerados, linderados y señalados en los mismos los retiros establecidos, así como los derechos de vías y franjas de protección, además contendrá un cuadro de áreas: de lotes, en vías, en franjas de protección, área verde, en equipamiento, etc. y otro cuadro con la información de los lotes de acuerdo a su numeración, con su área, frente y área construable, también se dibujará la sección transversal de las vías propuestas. Esta hoja debe venir con la firma de responsabilidad de un profesional en Arquitectura. (*cuadro N° 7*)

Para la aprobación del proyecto definitivo se tendrá que realizar el replanteo de los predios así como la colocación de referencias físicas en los predios y vías (mojones).

Cada uno de los dibujos debe estar adecuadamente orientado con las coordenadas del predio, contar con los nombres de los colindantes actualizados, además en todos los lotes deben estar debidamente acotados cada lado o tramo de lado, las escalas a usarse deben ser 1:400, 1:500, 1:1.000, 1:1.500, 1:2.000, 1:2.500, 1:4.000 y 1:5.000 ello en función de que todas las cotas deben ser totalmente legibles. Se debe ubicar además el ancho promedio de las vías de acceso o circundantes existentes, la distancia entre ejes, esquinas, cruces o intersecciones de ser el caso; el ancho de las vías propuestas; y, las edificaciones existentes deben estar acotados y, de igual forma ubicadas las distancias de estas hacia los linderos o frentes más próximos. El proyecto para su aprobación debe ser presentado en formato digital (dwg, dxf) y cinco copias de los planos elaborados.

Además se deben presentar:

- Los proyectos hidrosanitarios: Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial; debidamente aprobados por la empresa de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Sucúa.
- El Proyecto Eléctrico aprobado en la Empresa Eléctrica Centro Sur.
- Estudios de Seguridad, aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Sucúa.
- El Proyecto vial: calzada y vereda.
- Estudios de Regulación Ambiental.

Todos ellos con su Memoria Técnica, Presupuesto, Cronograma y Planos.

De ser requeridos Actas o Acuerdos para el ensanchamiento o apertura de vías, se los debe presentar con su debida protocolización.

**Art. 12.- Tolerancia.-** En todo tipo de fraccionamientos se permitirá una tolerancia de hasta el 10% en los frentes, fondos, y superficies de los lotes resultantes, en relación a las dimensiones y superficies mínimas establecidas, hasta en un 20% de los lotes que surjan del mismo.

Para los predios esquineros se deberá tomar en cuenta un incremento del 20% para el área mínima y el 10% para el frente mínimo del predio, exceptuando a estos lotes de aplicar la tolerancia mencionada en el inciso primero de este artículo.

Se permitirá una tolerancia máxima del 7%; esto es, en excedentes y diferencias entre el área legalmente inscrita en el registro de la propiedad y la superficie correspondiente al último levantamiento practicado y revisado por la municipalidad.

**Art 13.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Cuando dentro de un trámite de fraccionamiento (lotización, urbanización, partición), donación, traspaso de dominio y similares, de un bien inmueble, existiesen excedentes y/o diferencias que superen el error técnico permitido / tolerancia/, establecido en el Art. 12 de la presente ordenanza, se deberá adjuntar en el trámite administrativo el acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes que deje a salvo el derecho de terceros perjudicados; mismo que tendrá que estar debidamente notariada.

El registrador de la propiedad, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

**Art. 14.- Registro.-** La Dirección de Urbanismo o la que la sustituya a partir de la emisión de la presente ordenanza debe llevar un registro detallado de los trámites realizados, teniendo particular cuidado con el número de lotes que surgen de un mismo título de propiedad “raíz”, considerando para ello como título de propiedad “raíz” al correspondiente predio en el que se realizó el fraccionamiento original al tenor de la presente ordenanza.

**Art. 15.- Áreas Agrícolas no Fraccionables.-** Se prohíbe realizar fraccionamientos de Bosques, Humedales, y otras consideradas ecológicamente sensibles; conforme lo establece el Plan de Desarrollo Cantonal.

**Art. 16.- Áreas donde no se pueden dar usos urbanizables.-** Áreas consideradas de riqueza Paisajística, Histórica, Forestal, en zona con vestigios arqueológicos, en zonas donde se ubican las fuentes de abastecimiento de agua de los distintos sistemas de Agua Potable del Cantón, en zonas de protección ecológica o franjas de protección, además no se debe realizar proyectos de urbanización y de programas de vivienda que realicen los diferentes niveles de Gobierno en predios cuya pendiente supere el 30%; información que tendrá como fuente el Plan de Desarrollo Cantonal.

**Art. 17.- Fraccionamiento en predios internos.-** Los propietarios o promotores que deseen fraccionar predios que no tengan accesos desde vías, caminos vecinales, senderos, caminos de herradura, etc., conjuntamente con la presentación del anteproyecto de fraccionamiento,

deben plantear un acceso debidamente enlazado a la red vial existente, que no suponga alteraciones sustanciales al medio físico ni conflictos con la citada red, debiendo para el sustento de ello, presentar además los respectivos acuerdos con los colindantes que sean afectados/beneficiados por el enlace propuesto, con lo cual dicho anteproyecto debe ser conocido por las Direcciones correspondientes, las que deben emitir los respectivos informes para conocimiento del Concejo y resolución. De ser aprobado el anteproyecto y el enlace propuesto, al momento de presentar el proyecto de fraccionamiento, se debe adjuntar el respectivo proyecto vial para su revisión y aprobación con los acuerdos correspondientes, con el debido reconocimiento de firmas. Los trabajos de ejecución del enlace vial serán de estricta responsabilidad del promotor.

**Art. 18.- Responsabilidad en Estudios y Obras.-** En los fraccionamientos que se proyecte la apertura de vías adicionales al tramado ya existente o planificado, los costos de los estudios y su ejecución, así como los que demanden la construcción de la infraestructura complementaria, tales como el sistema de agua potable, el sistema de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias, la electrificación, veredas, etc., según lo establece LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA o la respectiva norma que lo sustituya, son de entera obligación del o los promotores del proyecto.

En los fraccionamientos que se propongan en zonas que cuentan con trazado vial aprobado, de igual forma, los estudios y las obras que se requieran para dotar a los proyectos de la infraestructura básica y la accesibilidad necesaria, serán de absoluta responsabilidad del o los promotores, incluso las obras para conectarse a los sistemas existentes.

Para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura, por parte del promotor, deberá otorgar hipoteca u otra forma de garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa, del o los lotes u monto total que garanticen la ejecución de éstas obras. Concluidas dichas obras -y realizado el replanteo del fraccionamiento (dibujo de los lotes en el terreno)- el promotor al entregarlas a la Municipalidad se levantará la hipoteca. En caso del incumplimiento de los cronogramas de trabajo presentado, y de no existir el justificativo legal y oportuno correspondiente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa iniciará el proceso judicial respectivo para que el promotor o propietario pague el valor de las obras o del remate de los bienes hipotecados para proceder a ejecutar las obras que faltaren.

**Art. 19.- Áreas de Participación Comunitaria.-** En los fraccionamientos que así ameriten, el promotor está obligado a ceder gratuitamente en calidad de áreas verdes y comunales, una fracción del predio del área útil, dicha área estará destinada para dotar del equipamiento necesario a los beneficiarios de los fraccionamientos, de acuerdo a los siguientes condicionantes:

1. **En fraccionamientos Agrícolas.-** No se debe dejar áreas verdes ni comunales.

2. **En lotizaciones.-** se debe dejar en calidad de Participación Comunitaria el 15% del área útil del predio.

3. **En Urbanizaciones.-** En todas las urbanizaciones, se debe dejar en calidad de Participación Comunitaria el 15% del área útil del predio.

4. **En programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno.-** Se debe dejar en calidad de áreas verdes y comunales el 15% del área útil del predio.

5. No pueden ser entregados en calidad de áreas verdes y comunales, áreas remanentes del fraccionamiento propuesto, las áreas correspondientes a los derechos de vía, de preservación ecológica, terrenos con determinación de riesgo, deslizables o inundables, las áreas previstas para los equipamientos cantonales (salvo informe favorable de la dependencia que administre el Plan de Desarrollo Cantonal), parroquiales o las afectadas por líneas de alta tensión y lotes que en más del 20% de su superficie tenga una pendiente superior al 30%.

El área a entregarse a la municipalidad en calidad de áreas verdes y comunales, será destinada a área de equipamiento comunitario y áreas verdes; se procurará la proporcionalidad entre ellas, dicha área de preferencia deberá ser ubicada en un solo predio y equidistante de los límites o linderos de los fraccionamientos. Estas áreas tendrán la calidad de bienes de dominio público. En el caso de los predios con frente hacia la Troncal Amazónica, al ser fraccionados, para el cálculo de áreas verdes y comunales, no se tomará en cuenta la superficie establecida como derecho de vía.

El cálculo áreas verdes y comunales, se debe realizar en base al área debidamente escriturada, debiendo considerarse para ello la escritura del predio debidamente inscrita y el historial actualizado del mismo, así como el levantamiento del predio y las aclaraciones pertinentes de existir.

Los bienes inmuebles que forman parte de áreas verdes y comunales, estarán bajo la responsabilidad del administrador de los bienes Municipales, mismo que será responsable de su legalización, uso, mantenimiento y protección.

Cuando la superficie a cederse fuere inferior al área mínima establecida en la presente ordenanza para ese tipo de fraccionamiento, el promotor no entregará dicha área, sino debe cancelar a la municipalidad el valor que corresponda al porcentaje a cederse, según el avalúo catastral.

**Art.- 20.- Área de influencia.-** Se establece un área de influencia inmediata del área urbana, delimitada por una paralela que dista a 300 metros hacia fuera del límite urbano y/o de la franja establecida por las cabeceras parroquiales para su respectivo límite urbano, en esta área que forma parte del área rural, se establecen los siguientes condicionantes:

- Se prohíbe la realización de Parcelaciones Agrícolas, en los predios o en la parte de ellos que se ubican dentro de esta área.

- Los fraccionamientos, que se den en esta área, tienen la obligatoriedad de entregar en calidad de áreas verdes y comunales el 15% del área útil.
- Toda edificación a realizarse en esta área debe cumplir con los requisitos establecidos para el área urbana; con la presentación de los planos arquitectónicos para su valoración y aprobación.

**Art. 21.- Áreas verdes y comunales en zonas con Trazados Viales.-** Los trazados viales realizados por la Municipalidad con el fin de organizar el territorio, de ninguna manera dividen los predios a los que atraviesan, pues siguen siendo un solo inmueble cuyo sustento jurídico es una escritura pública o ficha registral, por ello previo a la tradición, sucesión por causa de muerte, de una manzana, varias o parte de ellas, la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, elaborarán un expediente en el que se establezca el área del lote original, el área afectada por el trazado vial y el de áreas verdes y comunales, siempre que dicho trazado sea aprobado con fundamento en la Ley por parte del Concejo Cantonal.

De no contar con información confiable, la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya realizará el levantamiento del predio así como el replanteo de las vías aprobadas y, elaborará el citado expediente. La Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, con la participación de la Comisaría Municipal, una vez aprobado el trazado vial, debe notificar del particular a los propietarios o poseedores del predio afectado dándoles a conocer del citado expediente, notificándoles además, que cuando se requiera enajenar, donar, permutar, suceder por causa de muerte, una, algunas o todas las parcelas que surgen como resultado del trazado, o en su defecto legalizar la planificación municipal debe realizar la entrega a la Municipalidad de un área en calidad de áreas verdes y comunales conforme manda la Ley.

El cálculo de áreas verdes y comunales, se debe realizar en base al área debidamente escriturada, debiendo considerarse para ello la escritura del predio debidamente inscrita y según la ficha registral del mismo, así como el levantamiento del predio y las aclaraciones pertinentes de existir; considerando una tolerancia máxima del 7% entre la superficie escriturada con la superficie levantada del predio.

**Art. 22.- Restricciones para la construcción.-** Se prohíbe construir en áreas consideradas de riqueza Paisajística, Histórica, Forestal, en zona con vestigios arqueológicos, en zonas donde se ubican las fuentes de abastecimiento de agua de los distintos sistemas de Agua Potable del Cantón, o en áreas cuya pendiente supere el 30%. Además no se puede realizar edificaciones o construcciones en franjas de protección de: ríos, esteros y cuerpos de agua naturales; Barrancos y Taludes; ni en las zonas establecidas como derecho de vía, en las que, no se puede realizar cerramientos definitivos, sino tan solo cerramientos provisionales de malla o similares.

**Art. 23.- Construcciones en Lotes Aprobados.-** Para la implantación de edificaciones, se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. El tipo de implantación de la vivienda es aislada con retiro frontal a excepción de los programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno, en las que cuando su frente predial no supere los trece metros (13m), en su planta baja se permitirá el adosamiento hacia los linderos laterales, siempre que se garantice el soleamiento, iluminación y ventilación de las áreas internas y la cubierta del área adosada no supere los 4,2m de altura, mientras que para la planta alta solo se permitirá el adosamiento a uno de los colindantes, debiendo respetar hacia el otro obligatoriamente tres metros de retiro. Los retiros mínimos son de cinco metros (5m) el frontal, mientras que los laterales y el posterior son de tres metros (3m).
2. Las edificaciones deben tener como máximo dos pisos, con la posibilidad de uso de la buhardilla hasta en un 50% de la superficie correspondiente a la planta que le antecede.
3. Derecho de Vía.-
  - a. En los lotes que dan hacia la vía primaria: Troncal Amazónica, obligatoriamente se debe respetar un derecho de vía de treinta metros (30m), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo además el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (ver Gráfico 1.1 y 1.2).
  - b. En los lotes que dan hacia las vías secundarias o de penetración: vía a Asunción, a Seipa - Sera, a Tambache, a Tuntaim, a Utunkus, Nuevo Israel, Triunfo, etc., obligatoriamente se debe respetar un derecho de vía de Trece metros (13m), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (ver Gráfico 2.1).
  - c. En los lotes que dan hacia las vías Terciarias o colectoras: Son las que nacen desde las de penetración, obligatoriamente se debe respetar un derecho de vía de Doce metros (12), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo además el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (ver Gráfico 3.1).
  - d. En los lotes que dan hacia las vías locales bidireccionales: Son aquellas que nacen desde las terciarias, se respetará un derecho de vía de once metros (11m), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo además el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (Gráfico 4.1)
  - e. En los lotes que dan hacia las vías locales unidireccionales: Son aquellas que nacen desde las terciarias, obligatoriamente se debe respetar un derecho de vía de diez metros (10m), medidos desde el eje hacia

cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo además el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (Gráfico 4.2)

- f. En los lotes que dan hacia senderos, caminos de herradura, el derecho de vía es de ocho metros (8m), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda, siendo además el retiro mínimo que debe observarse hacia los linderos de tres metros. (Gráfico 5.1)
  - g. En los lotes que dan hacia vías propuestas en los fraccionamientos rurales denominados “Parcelación Agrícola”, para construir edificaciones, se debe respetar un derecho de trece metros (13m), medidos desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma.
  - h. En las vías, que permiten acceder hacia las playas y ríos, el derecho de vía es de trece metros (13m), medidos desde el eje hacia cada lado de la vía, a partir del cual se podrá levantar una edificación o vivienda.
4. Franjas de protección de cuencas, microcuencas y esteros o “Quimis”, las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que limiten con ríos de cuencas, microcuencas y esteros o “Quimis”, deben respetar sus franjas de protección de cincuenta metros (50m), veinte metros (20m), y de diez metros (10m) respectivamente y, además un retiro adicional de cinco metros (5m, en lo demás se debe respetar los retiros señalados en esta ordenanza.
5. Franjas de protección de Barrancos y taludes:
- Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que limiten con barrancos respetarán un retiro mínimo de 15m, medidos desde el borde superior de dicho fenómeno.
  - Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que limiten con taludes, respetarán un retiro mínimo de 10m, medidos desde el borde superior de dicho fenómeno.

Si los barrancos y taludes están dentro de las franjas de protección de cuencas, microcuencas y esteros o “Quimis”, se debe respetar la distancia mayor hacia estos fenómenos.

6. Se podrá permitir la construcción de edificaciones que no involucren el uso vivienda, ni uso alguno que genere la contaminación de las aguas, en las franjas de protección de ríos y quebradas, en especial de aquellas dedicadas al uso Recreacional y los Servicios de Turismo, tales como chozones típicos, siempre y cuando su ubicación no constituya un riesgo inminente para la misma estructura, así como para la preservación de la naturaleza y la estabilidad de la cuenca misma, por ello, dicho emplazamiento debe registrarse por lo menos a un tercio del ancho determinado para cada franja, medido este desde el borde superior.

**Art. 24.- Construcción en Predios Existentes.-** Se permite la construcción de edificaciones, en los predios existentes, que justifiquen con escritura pública de propiedad, debidamente inscrita en esta área con anterioridad a la emisión y vigencia de la presente Ordenanza, que no cumplan con las superficies mínimas establecidas, con frentes a vías, caminos vecinales, de herradura, senderos, que dan hacia ríos y quebradas, de acuerdo a los siguientes condicionantes:

Los predios que superen los 15m de frente y cumplan como mínimo con los fondos detallados en el presente artículo, obligatoriamente deben respetar la normativa propuesta, aislada con retiro frontal.

Los predios que superen los 12m de frente y cumplan como mínimo con los fondos detallados en el presente artículo, podrán adosarse a los linderos en planta baja, y en la planta alta podrán adosarse a uno de los linderos laterales señalados.

Se podrá hacer uso de todo el ancho del predio, es decir sin retiro lateral, siendo entonces el tipo de implantación en estos casos continua, con retiro frontal de cinco metros y posterior de tres metros, y en los casos correspondientes deben respetarse las franjas de protección y además los retiros señalados hacia ellas en ríos y quebradas, en los predios con un frente no menor de nueve metros (9m) y, que su fondo no sea menor a:

- a) Treinta y seis metros (36m) para aquellos que den hacia las vías primarias;
- b) Veinte metros (20m) para aquellos que den hacia las vías Secundarias;
- c) Diecinueve metros (19m) en aquellos que dan hacia las vías Terciarias;
- d) Diecisiete metros (17m) en aquellos que dan hacia las vías locales;
- e) Dieciocho metros (18m) para aquellos que den frente a, caminos vecinales, de herradura, senderos;
- f) Para los casos de predios que den hacia ríos y quebradas, su fondo en relación a estos fenómenos debe superar en quince metros (15m) a las franjas de protección en las cuencas de los ríos Tutanangoza, Miriumi, Changa Changazo, Tundaime, Blanco, Upano, Arapicos, Seipa, Kumbatza y las microcuencas ubicadas dentro de la jurisdicción del cantón Sucúa y, además a las señaladas para los “Quimis”.

En los casos en los que se admite el adosamiento, es necesario que el propietario alcance un convenio de adosamiento con el o los colindantes afectados, o en su defecto la autorización correspondiente, documentos que deben ser presentados en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, con el debido reconocimiento de firmas debidamente notariada.

En estos predios se permite la edificación de un solo bloque o edificación, pudiendo quedar excepcionalmente fuera del mismo las instalaciones sanitarias. En los predios que no cumplan estas condiciones no se puede dar paso a construcción alguna.

En los predios existentes en esta área, con frente a caminos vecinales o vías carrozables, para construir edificaciones se respetará un derecho de vía de doce metros (12m), ello a excepción de los que dan hacia vías que permiten el acceso hacia las playas de los ríos, que deben respetar obligatoriamente un derecho de vía de trece metros (13m) y, los predios que dan hacia senderos, caminos de herradura, en los que se debe respetar un derecho de vía de ocho metros (8m), medidos desde el eje de la vía, hacia cada lado de la misma.

En los proyectos de edificación que involucren más de dos bloques o estructuras, que superen el área máxima establecida, el promotor debe presentar el emplazamiento o distribución de las mismas en el levantamiento del predio debidamente legalizado.

**Art. 25.- Predios Existentes Internos.-** Los predios existentes que no cuenten con acceso directo desde una vía, sea carrozable, de herradura, vecinal, etc., para permitir que en ellos se realicen edificaciones, deben tener una superficie mayor a los trescientos cincuenta metros cuadrados (350m<sup>2</sup>) y presentar la escritura pública de servidumbre de tránsito debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Sucúa, además se debe respetar un retiro mínimo hacia cada uno de los colindantes de cinco metros (5m).

**Art. 26.- Tramitación para Construir.-** Para construir edificaciones, se debe realizar el trámite correspondiente en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, la que debe llevar un registro detallado de los mismos, siendo necesaria para dicho trámite, que se cumpla con los siguientes requisitos, según sea el caso:

1. Para edificaciones a realizarse en proyectos de urbanización, se debe seguir los procedimientos para el área urbana que se encuentran establecidos en la Ordenanza respectiva de construcciones y en lo que se relaciona a la normativa se tendrá en cuenta lo estipulado en la presente ordenanza así como en el proyecto aprobado.
2. Para edificaciones a realizarse en programas de lotes con servicios y/o de vivienda que realicen los diferentes niveles de Gobierno, de igual forma se debe realizar el respectivo trámite con sujeción a lo establecido en la Ordenanza de construcciones respectiva, pudiendo para ello usar los proyectos de vivienda aprobados por la Municipalidad o presentar otros, además se tendrán en consideración las disposiciones emanadas por el Concejo para cada proyecto.
3. En los proyectos viales aprobados por la municipalidad se debe seguir los procedimientos para el área urbana que se encuentran establecidos en la Ordenanza de Control de Construcciones.

4. En los demás tipos de fraccionamientos, predios existentes y planes parciales:

- a) Si las edificaciones no superan los 200m<sup>2</sup> y las dos plantas de altura se requiere presentar en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, el plano del fraccionamiento aprobado o el levantamiento del predio, en el que debe estar convenientemente detallado, las dimensiones del mismo, los colindantes actuales y las edificaciones existentes si el caso amerita; además se deben presentar los dibujos de la edificación a nivel de anteproyecto, emplazamiento, plantas y elevación frontal.
- b) Para ejecutar edificaciones de más de dos plantas y/o una o varias que representen una superficie mayor a los 200m<sup>2</sup> en un mismo predio, el interesado debe cumplir con los requisitos exigidos para el área urbana, debiendo poner a consideración de la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, el anteproyecto correspondiente. En los proyectos que involucren más de dos bloques o estructuras, que superen el área máxima establecida, el promotor debe presentar el emplazamiento o distribución de las mismas en el lote, debidamente acotado.

Para todos los casos es necesario obtener el permiso de construcción, para lo cual se requiere: ficha registral; fotocopia de la cedula de ciudadanía del propietario del predio, o de su representante legal de ser el caso; y, certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.

**Art. 27.- Lotes Existentes Inconstruibles.-** Si un predio existente que por sus características de superficie, frente, fondo, etc., no cumple con las dimensiones mínimas detalladas en esta Ordenanza para permitir que en el mismo se dé el emplazamiento de una edificación, es considerado no construible, y en consecuencia debe incorporarse a los predios colindantes o en su defecto adquirir una área de terreno que le permita alcanzar la superficie mínima establecida para cada caso y consecuentemente le posibilite la implantación de una edificación en respeto a los retiros frontales y posteriores señalados en esta ordenanza,

**Art. 28.- Construcción de Cerramientos.-** Para los predios de esta área los cerramientos que usen y conformen elementos vegetales propios de la zona, para cualquier otro tipo de cerramiento debe tramitarse el permiso correspondiente en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya. Se puede autorizar cerramientos provisionales siempre y cuando sus elementos sean de fácil remoción y tengan un carácter provisional por ser transportables, e involucrar una baja inversión y además permitir la recuperación de la gran mayoría de sus componentes, ello previo la firma del acta correspondiente.

**Art. 29.- Norma Territorial.-** Previo a la formulación de un anteproyecto de fraccionamiento o la emisión del permiso de construcción, se debe solicitar en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, las normas de fraccionamiento para la zona, sector o corredor en el que se ubica el predio a ser fraccionado. De igual forma, en las zonas donde ya se cuenta con un trazado vial aprobado, previo a la formulación

de un anteproyecto de fraccionamiento o la obtención del Permiso de Construcción se debe solicitar en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya el otorgamiento de la línea de fábrica, para lo cual se pagarán las tasas y demás valores establecidos en la legislación vigente a la fecha.

**Art. 30.- Excepciones.-** De manera excepcional se puede aceptar el surgimiento de lotes, que no cumplan con las condiciones detalladas en los artículos precedentes para cada tipo de fraccionamiento, tanto para que los ciudadanos de bajos recursos, puedan adquirir un lote para el emplazamiento de una vivienda mínima en pos de alcanzar un mejor nivel de vida, así como regularizar ventas únicas realizadas de forma verbal o con documentos privados, con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza; siempre que se justifique la tenencia del bien y situación socio económica del beneficiario.

Estos fraccionamientos excepcionales, deben tramitarse a través de Alcaldía con la presentación de una solicitud a la que se debe adjuntar el anteproyecto con los demás documentos señalados para cada caso. De allí debe ser remitido mediante la sumilla correspondiente y la solicitud de los informes respectivos a la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, la que luego de contar con los referidos informes de las Direcciones, Departamentos o Jefaturas involucrados, autorizará o no el trámite, en lo demás se deben cumplir los procedimientos establecidos para fraccionar el suelo rural, así como con las tasas correspondientes.

Estos fraccionamientos, se los puede realizar por una sola vez, es decir con un mismo título de propiedad no se puede realizar más que un fraccionamiento excepcional y los lotes que de ellos surjan deben dar frente a una vía existente o a una aprobada dentro de un trazado vial.

a) Parcela Mínima:

1. No pueden surgir por ningún motivo, más de dos lotes, es decir el nuevo lote y el restante del original.
2. El lote restante del original, debe cumplir como mínimo las características descritas en el artículo 22 de esta ordenanza, es decir para el caso de los “predios existentes en esta área con anterioridad a la emisión y vigencia de esta ordenanza”, de no ser ese el caso no se puede dar trámite al fraccionamiento propuesto.
3. El uso de dicho predio será exclusivamente para vivienda.
4. El frente del lote no debe tener menos de nueve metros (9m).
5. El fondo del lote debe permitir el emplazamiento de una edificación respetando:
  - a. El retiro frontal obligatorio asignado para cada caso
  - b. Para el potencial emplazamiento de una edificación de dos plantas, se debe tener en cuenta adicionalmente al retiro frontal, un fondo de la edificación de seis metros (6m) y un retiro posterior de tres metros (3m).

- c. Si el lote no cumpliera con lo establecido en el numeral 2, en relación al retiro posterior, no se puede emplazar en ella edificaciones de dos plantas, pero si de una planta, siempre y cuando cumpla con los seis metros de fondo adicionales al retiro frontal

Adicionalmente a los condicionantes de uso y ocupación del suelo, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Un oficio solicitando la autorización para llevar a cabo el fraccionamiento, en el que se detallen los apellidos y nombres del beneficiario y su número de cédula de ciudadanía, se explicita el compromiso de que una vez autorizado el fraccionamiento, el propietario trasladará el dominio del nuevo lote al beneficiario en forma exclusiva.
2. El beneficiario debe asumir el compromiso de no trasladar el dominio del predio en un lapso no menor a cinco años, lo que se hará constar en la escritura correspondiente.
3. El beneficiario o adquirente del lote deber cumplir con las siguientes condiciones:
  - a. No tener registrado a su nombre predio alguno, para lo cual debe presentar la certificación correspondiente de la Dirección Urbanismo o la que la sustituya, ficha registral y la declaración juramentada de no poseer bienes inmuebles en el país.
  - b. El beneficiario debe obtener de la Dirección de Desarrollo Social, Turismo e Inclusión, un certificado que se establezca su situación. Dicha Dirección elaborará un diagnóstico sobre el cual emitirá la certificación, la que servirá para definir la pertinencia o no del proyecto.
- c. Si el beneficiario consta entre los favorecidos del Bono de Desarrollo Humano; la Dirección de Desarrollo Social, Turismo e Inclusión, sin mediar diagnóstico alguno, emitirá la certificación haciendo constar dicho particular.
  - b) Fraccionamiento de Lote Nuevo Único o Desmembración:
    1. En este caso de fraccionamiento excepcional, no puede surgir por ningún motivo, más de dos lotes, es decir el nuevo lote y el restante del original.
    2. Tanto el nuevo lote como el restante del original, deben cumplir como mínimo las características descritas para los lotes de proyectos de urbanización, según sea su ubicación, de no ser ese el caso no se puede dar trámite al fraccionamiento propuesto.
    3. En este tipo de fraccionamiento no se dejará áreas verdes ni comunales.
  - c) Fraccionamiento con Lote Único Improcedente:

1. Este caso de fraccionamiento excepcional se lo puede realizar como parte de un fraccionamiento, dentro de los llamados “Agrícolas”, “fraccionamientos” y de “Urbanización”.
  2. En este tipo de fraccionamiento excepcional, a más de los lotes que cumplen con las normas establecidas para un fraccionamiento regular o normal que se está proponiendo, se puede permitir el surgimiento de un lote que no cumpla con las mismas, el mismo que debe ser considerado para todos los efectos como otro más para el cumplimiento riguroso de las demás normas.
  3. El lote que incumple o es improcedente con las normas para los fraccionamientos llamados “Agrícolas”, “fraccionamientos”, debe cumplir como mínimo las características para los lotes de proyectos de “urbanización”, según sea su ubicación. Para el caso de “Urbanización”, el lote excepcional debe cumplir primero con el frente de este tipo de fraccionamiento y luego su área debe superar en 1,5 veces el área mínima establecida para los fraccionamientos para programas de vivienda que realicen los diferentes niveles de Gobierno, según sea su ubicación, de no ser ese el caso no se puede dar trámite al fraccionamiento propuesto
- a. El valor correspondiente al cero punto seis por mil (0,6 x1000) del salario básico unificado del trabajo privado en general, por lote, para las urbanizaciones de hasta 10 lotes.
  - b. El valor correspondiente al cero punto siete por mil (0,7 x1000) del salario básico unificado del trabajo privado en general, por lote, para las urbanizaciones de más de 10 lotes.
4. En los programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno.- No pagarán valor alguno.
  5. Los fraccionamientos denominados excepcionales, deben cancelar por concepto de esta tasa, el valor correspondiente al cero punto cuatro por mil (0,4 x1000) del salario básico unificado del trabajo privado en general, por lote.
- Todos los tipos de fraccionamientos, deben además de los valores ya señalados, cancelar el cero punto cinco por mil (0,5x1000) del avalúo del predio original, es decir el avalúo con el que consta en el catastro, o de no constar, con el que se lo registre en el mismo, para proceder a su fraccionamiento.

Una vez aprobado un fraccionamiento excepcional, se debe hacer conocer del particular de manera oportuna, con sus detalles singulares a las Direcciones involucradas para que se realice el seguimiento correspondiente.

De incumplirse uno o varios de los compromisos establecidos en el presente artículo, la Municipalidad debe dejar sin efecto el fraccionamiento ya aprobado.

El Gobierno Cantonal no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas si la obras hubieran sido iniciadas y si estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes los daños y perjuicios que tal hecho origine; además estas disposiciones se aplicarán a todas las situaciones que de hecho existieren con relación a esta materia y a las que en el futuro se presentaren.

**Art. 31.- Tasas por Fraccionamiento.-** En los fraccionamientos aprobados al tenor de la presente ordenanza se debe cancelar en concepto de tasa por servicios técnicos, los siguientes valores según sea su tipo:

1. En fraccionamientos Agrícolas, el valor correspondiente al cero punto cuatro por mil (0,4 x1000) del salario básico unificado del trabajo privado en general, por lote.
2. En fraccionamientos, el valor correspondiente al cero punto cinco por mil (0,5 x1000) del salario básico unificado del trabajador privado en general, por lote.
3. En Urbanizaciones:

**Art. 32.- Tolerancias.-** En las áreas en procesos de consolidación o con tramados viales definidos, por excepción, se podrá observar una tolerancia de hasta el 10% en los frentes, fondos y superficies de los lotes en relación a lo establecido en esta ordenanza, hasta en un 20% de los lotes que surjan de una fraccionamiento; en las nuevas áreas a desarrollarse no se tendrá tolerancia alguna.

**Art. 33.- Fraccionamientos no autorizados.-** En las parcelaciones no autorizadas por el Gobierno Municipal no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de ventas realizadas por instrumentos públicos o privado o en cualquier otra forma y la Municipalidad impondrá al vendedor o al promitente vendedor una multa por el valor del respectivo terreno, en conformidad con lo manda el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 34.- Nulidad, sus Responsabilidades y Sanciones.-** En el evento de llegar a determinarse que un fraccionamiento ha sido aprobado al margen de lo dispuesto en esta ordenanza o en base a información falsa, se presumirá de derecho su nulidad absoluta y no surtirá efecto alguno.

La Dirección de Asesoría Jurídica, hará conocer con la documentación pertinente a los organismos competentes para la sanción respectiva, de las responsabilidades de los profesionales arquitectos, ingenieros y topógrafos que hayan participado en la tramitación de los fraccionamientos que acusen la nulidad señalada en el artículo anterior. Los servidores públicos y autoridades municipales responsables de la revisión, análisis y aprobación de los fraccionamientos contrarias al ordenamiento jurídico serán sancionados de acuerdo con la Ley.

**Art. 35.- De los Notarios y Registradores.-** Los Notarios para autorizar y el Registrador de la Propiedad para inscribir una escritura pública exigirán la autorización del Concejo o de la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, concedida para el fraccionamiento de los predios.

La Dirección de Urbanismo o la que la sustituya notificará a los Notarios y al Registrador de la Propiedad sobre la aprobación de los fraccionamientos excepcionales, dando a conocer en ella los datos relevantes para alcanzar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores como beneficiarios.

**Art. 36.- Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-** En el caso de particiones presentadas por la vía judicial los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del respectivo concejo en conformidad con lo manda el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. En las particiones en las que se planteara el surgimiento de lotes con dimensiones de, frente, fondo y superficies, menores a las aquí establecidas, los copropietarios podrán pedir a la Municipalidad declarar el predio a fraccionarse bajo el régimen de propiedad horizontal a fin de efectuar la partición y la adjudicación de las alcuotas correspondientes, sin que superen los 10 lotes.

**Art. 37.- Protocolización e Inscripción de Fraccionamientos.-** Las autorizaciones y aprobaciones de nuevos fraccionamientos se protocolizarán con la documentación de soporte -las actas de autorización, de reconocimiento de linderos y la certificación de la información Registral y el plano con el levantamiento del predio- en una Notaría y se inscribirán en el 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, dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios o promotores no procedieren conforme a lo aquí previsto, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad, su costo más un recargo del 20% será cobrado por el Gobierno Municipal, vía coactiva.

**Art. 38.- Difusión de la Ordenanza.-** Para alcanzar una mayor colaboración de la ciudadanía en la aplicación de la presente ordenanza, promoverá su difusión por todos los medios posibles a su alcance, de forma obligatoria y periódica, para ello hará llegar copias de esta norma al Notario y Registrador de Sucúa, así como a los jueces de lo civil de la provincia; además se debe difundir:

- a) La necesidad de que el ciudadano, cuando vaya adquirir un predio, se acerque a la municipalidad para verificar:
- b) Si el predio es parte de un fraccionamiento y si el mismo está aprobado por el Gobierno Municipal, además de verificar las responsabilidades del promotor del fraccionamiento.

- c) Si el predio no se encuentra afectado por vías, zonas de riesgo franjas de protección, etc., y la tenencia del predio.
- d) La nulidad de cualquier acto que se oponga o contravenga a esta ordenanza; y,
- e) Las sanciones a las que se harán acreedores los ciudadanos que en ella intervengan

La difusión de los temas reseñados se la realizara de forma continua, por lo menos una vez por semana y su cumplimiento será responsabilidad del relacionador público municipal.

#### **Art. 39.- Glosario de Términos:**

**Vía Primaria:** Es la vía o vías que se encuentran bajo la administración del estado según la Constitución Política de Estado y la Ley, la Troncal Amazónica. No se debe acceder de forma directa desde este tipo de vías hacia las viviendas o residencias, debe existir una zona de amortiguamiento, entre ellos.

**Vía Secundaria:** Permite enlazar la red vial cantonal entre sí, así como esta con la estatal. Son vías conceptuadas para garantizar el tránsito vehicular bidireccional, así como posibilitar que alrededor de ellas se establezcan zonas de aprovisionamiento, de comercio menor, servicios y además el acceso a las viviendas, siempre diseñadas con una sección mínima, pudiendo ampliarse según los requerimientos.

**Vía Terciaria:** Permite trasladar el tránsito de un sector o zona hacia la red local y viceversa. Colectan el tránsito de las zonas residenciales, trasladándolo hacia las vías de penetración o secundarias y desde ellas se puede acceder a las residencias. Son vías bidireccionales, que posibilitan el surgimiento alrededor de ellas un incipiente comercio menor.

**Vía Local:** Son aquellas cuya función casi exclusiva es facilitar el acceso a las viviendas, pueden ser bidireccionales o unidireccionales.

**Vía Peatonal:** Son aquellas cuya función primordial es el acceso a las viviendas y su diseño posibilita la circulación peatonal y una eventual y restringida circulación vehicular.

**Superficie bruta:** La superficie original del predio conforme a los datos que consten en la escritura pública.

**Área útil:** Área resultante de restarle del área bruta de un terreno que se va a fraccionar, es decir sin considerar el área de la red vial, áreas verdes y comunales, así como el área correspondiente a su derecho de vía, las zonas de protección, (bordes de quebradas, barrancos, taludes, playas o riberas, zonas de riesgo, etc.), además las vías o el tramado vial del proyecto de Fraccionamiento.

**Áreas verdes y comunales:** Es la superficie que un promotor o propietario deja para que en ella se edifiquen las áreas de recreación comunitaria, tanto pasiva como activa, así

como el equipamiento comunitario básico, de educación, salud o de seguridad, ello según lo requiera la comunidad y en acorde con la planificación municipal. Estas áreas serán ingresadas al patrimonio municipal.

**Área Consolidada:** Es aquella área que cuenta con un trazado vial definido en el terreno, generalmente con las obras de infraestructura básica y, fundamentalmente que al menos el 70% de los predios de cada manzana que ya no son factibles fraccionar en atención a su cabida y dimensiones, además de que ya cuentan con una edificación construida de carácter estable y permanente.

**Área en Proceso de Consolidación:** Es aquella en la que se cuenta con un trazado vial aprobado, que puede contar o no con la infraestructura básica o parte de ella, al menos el 70% de los predios de cada manzana que ya no son factibles fraccionar en atención a su cabida y dimensiones y que por lo menos el 30% de los predios de cada Manzana cuentan con una edificación construida de carácter estable y permanente.

**Particiones:** Son aquellos fraccionamientos que posibilitan la repartición de un inmueble de carácter hereditario.

**Replanteo del Fraccionamiento:** Se trata de la actividad realizada con el personal técnico y el equipo adecuado, para dibujar en el terreno los puntos básicos que permitan definir las vías y sus ejes, así como a cada lote en la realidad, dejando hitos en los vértices para que se los pueda ubicar fácilmente a futuro.

**Barranco:** Despeñadero, precipicio. Quebradura profunda producida en la tierra por las corrientes de las aguas o por otras causas naturales.

**Talud:** Inclinación del paramento de un terreno. Pueden ser producidos de forma natural (Ladera) o artificial (cortes, taludes artificiales o taludes de excavación).

**Proyecto Urbano Arquitectónico:** Es aquel en el que se definen a detalle cada uno de los componentes de un fraccionamiento propuesto, ello por lo general en uno o varios planos, según el tamaño del proyecto. Como mínimo debe constar el dibujo acotado del predio original, las edificaciones existentes y sus colindantes, su ubicación, su relación con la vialidad o hidrografía existente; los lotes propuestos debidamente acotados; las vías propuestas; de existir, el terreno que se entregará en calidad de participación comunitaria; las franjas de protección Ecológica, de Barrancos y Taludes, derechos de vías y retiros. Proyecto que deberá estar rubricado por un profesional en la Arquitectura.

**Proyecto Vial:** En él se define el diseño de la capa de rodadura y de las aceras, ello para cada tramo previsto, para lo cual debe presentarse tanto una memoria técnica, como los planos pertinentes y también el presupuesto correspondiente. Dicho proyecto debe estar rubricado por un profesional de la Ingeniería Civil.

**Proyecto Hidro-sanitario.-** En él, debe constar el diseño del Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, Agua Potable y sus acometidas para el fraccionamiento propuesto.

Para cada diseño se debe presentar como mínimo la Memoria Técnica, Planos y su Presupuesto. Dicho proyecto debe estar respaldado por un técnico en la Ingeniería civil o un especialista en la materia.

**Proyecto Eléctrico:** En él, debe constar el diseño de la red de Energía Eléctrica y el sistema de Alumbrado Público, para lo cual debe presentar como mínimo la Memoria Técnica, Planos y su Presupuesto. Dicho proyecto debe estar respaldado por un técnico en la Ingeniería Eléctrica.

**Proyecto Ambiental.-** En aquellos proyectos que surjan más de diez lotes, debe tramitarse la Licencia Ambiental ante el Ministerio del Ambiente.

**Asentamiento Informal.-** Es una agrupación habitacional, en la cual los hogares disponen sus viviendas en terrenos sobre los cuales no disponen de dominio formal. Es decir, no poseen escrituras de propiedad de los predios ocupados y/o se encuentran al margen de lo establecido legalmente por las autoridades encargadas del ordenamiento del territorio. Por lo general las viviendas que forman parte de los asentamientos informales presentan condiciones de precariedad.

**Fraccionamiento ilegal por derechos y acciones.-** Es el fraccionamiento no autorizado de un predio a través de la figura legal de venta y/o transferencia de porcentajes de derechos y acciones.

**Fraccionamiento ilegal por sentencias judiciales.-** Es el fraccionamiento no autorizado de un predio a través de la figura legal de copropiedad (usualmente bienes hereditarios), a través de una sentencia judicial, por la cual un juez de lo civil fracciona legalmente los lotes de acuerdo a un porcentaje de participación, pero no de acuerdo a las regulaciones sobre suelo vigentes en el correspondiente GAD Municipal.

**Urbanización Ilegal.-** Es el fraccionamiento no autorizado de uno o varios predios, propiciado directamente por sus dueños o través de intermediarios. Usualmente este tipo de ocupación cuenta con algún grado de planificación urbana que puede o no respetar la zonificación del sector. Puede encontrarse dentro o fuera del límite urbano oficial. Puede tener distintos grados de consolidación en función del tiempo del asentamiento y de los servicios existentes. En muchos casos, cuenta con reserva de espacios verdes y comunales con distintos grados de calidad.

**Zonas o áreas protegidas.-** Son espacios geográficos delimitados, con reconocimiento jurídico, y gestionados por medios legales para garantizar la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de las funciones ecológicas. Su rectoría y regulación es ejercida por el Estado.

**Zonas declaradas no habitables.-** Son espacios geográficos delimitados, dentro de los cuales se encuentra prohibida la presencia de asentamientos humanos. Uno de los casos que se inscribe en esta categoría es el de las Zonas de Seguridad. Según el Art. 38 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado,

las Zonas de Seguridad son aquellas del “espacio territorial ecuatoriano cuya importancia estratégica, características y elementos que la conforman, requieren de una regulación especial con la finalidad de garantizar la protección de esta zona ante eventuales graves afectaciones o amenazas a la seguridad objeto de esta ley”.

**Art. 40.-** Para la emisión del avalúo predial se otorgará únicamente cuando el particular haya legalizado el fraccionamiento de su predio según las normas de esta ordenanza y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, excepto en predio que cuente con título escriturario que no requiera fraccionamiento.

#### DISPOSICIONES GENERALES.-

**PRIMERA.- Convenio Municipalidad-SigTierras.-** Durante la vigencia de dicho convenio, se autoriza la legalización de los predios, que durante el trabajo en el mismo, se puedan establecer que ya existían o que se encuentran vendidos con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** En particiones extrajudiciales, el costo de la línea de fábrica será del 0.1 % (cero punto uno por ciento) del salario básico unificado por metro lineal.

**TERCERA.-** Se prohíbe la destrucción o explotación de las defensas naturales de la playa, ríos, esteros, acantilados; la ocupación de las bermas o de la zona activa de la playa ríos, esteros, acantilados, con estructuras fijas, como cabañas de atención al público, viviendas o cualquier otro tipo de estructura; la extracción de arena o material rocoso frente o cerca de obras de importancia o de interés social, como carreteras y otras estructuras; y, la ocupación de salidas o bocanas y esteros y canales.

**CUARTA.-** Con fundamento en los artículos 383, 384, y 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Cantonal y la Alcaldía delega a la Dirección de Ordenamiento Territorial o dependencia que lo sustituya, proceda previo trámite administrativo a la unificación voluntaria de lotes; en tanto que, cuando las unificaciones sean de oficio, lo aprobará el Concejo Cantonal.

**QUINTA.- Rebajas especiales para personas con discapacidad, adultos mayores y situación de vulnerabilidad.-** En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 37, numeral 5) de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con la Codificación de la Ley del Anciano y la Ley Orgánica de Discapacidades; se exonera los valores por concepto de pago del porcentaje previsto en el Art. 424 del COOTAD y artículo 2 de la presente ordenanza, a los contribuyentes que cumplan con las siguientes condiciones:

a) A las personas de la tercera edad cuyo patrimonio no supere los quinientos salarios básicos unificados o sus ingresos mensuales a la fecha del inicio del trámite no excedas las cinco remuneraciones básicas unificadas,

se les exonera el 60% del valor total del pago. Si la renta o patrimonio excede las cantidades antes determinadas, tendrán una exoneración únicamente del 30% del valor.

b) A las personas con discapacidad cuyo patrimonio no supere los quinientos salarios básicos unificados o sus ingresos mensuales a la fecha de la solicitud no exceda las cinco remuneraciones básicas unificadas, se les exonera el 60% del valor total del pago. Si la renta o patrimonio excede las cantidades antes determinadas, tendrán una exoneración únicamente del 30% del valor total de la contribución. Las personas con discapacidad demostrarán su condición de tal, con la presentación de su respectivo carné, debiendo tener además un grado igual o superior al 30% de discapacidad para ser acreedor a este beneficio.

Para el caso de contribuyentes que cumplan con dos de las condiciones establecidas en los literales que anteceden, el subsidio será del 80%, siempre y cuando sus ingresos mensuales no excedan las cinco remuneraciones básicas unificadas y su patrimonio no exceda las quinientas remuneraciones básicas unificadas. Si la renta o patrimonio excede las cantidades antes indicadas, tendrán una exoneración únicamente del 60%.

Estas exenciones se hacen también extensivo a favor de las personas que son beneficiarias del Bono de Desarrollo Humano, debiendo demostrar su condición mediante la certificación o documento habilitante emitido por el Ministerio pertinente.

Estos subsidios se mantendrán mientras no cambien las condiciones del contribuyente que motivaron esta rebaja.

Si se comprobare que el beneficiario de este subsidio es propietario de más predios en otros cantones, se realizará el cobro total del aporte.

Cuando el aporte consista en terreno conforme lo legislado en la presente ordenanza, se considerará igual porcentaje de rebaja, esto es, el 60% en la cabida de terreno a dejar como áreas verdes o comunales.

Estas exenciones no se aplicará en los fraccionamientos tipo urbanizaciones.

**SEXTA.- Exención para dejar área verde o comunal.-** Se exceptúa la entrega del 15% de área verde o comunal cuando el propietario done al Estado para un fin social. Si la entrega del área verde o comunal no alcance el 15% previsto en la presente ordenanza este porcentaje deberá completarse cuando se fraccione el predio o se vuelva a donar, de preferencia esta área faltante deberá ser colindante al área donada en primer término.

**SEPTIMA.-** En el caso de nuevas urbanizaciones planificadas por el proponente, en lo que se refiere a la provisión de energía eléctrica se estará a lo que prevé la ley.

**OCTAVA.-** Queda derogada la Ordenanza que Regula el Régimen de Uso de Suelo en el Área Rural del cantón Sucúa publicada en la Edición Especial N° 303 del Registro Oficial del 20 de Junio del 2012.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

**PRIMERA.- Asignación de Responsabilidades.-** Las clasificaciones de vías, sistema hídrico y otras que se requieran aclarar o complementar, se deberá realizar en un plazo máximo de doce meses, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial. Los resultados de dichas clasificaciones deben ser conocidas por el Concejo, para su aprobación.

De igual forma se elaborarán los usos y ocupación del suelo para los centros poblados de las parroquias Asunción y Santa Marianita de Jesús, así como para las comunidades, centros Shuar y anejos.

La aplicación de las disposiciones estipuladas en la presente ordenanza, será responsabilidad de la Dirección de Ordenamiento Territorial, la Comisaría Municipal, además debe contar con la activa participación de las demás dependencias Municipales, también se debe establecer la coordinación y la capacitación necesaria con los Gobiernos Parroquiales Rurales, para que coadyuven en esta labor. Se deja a salvo Acción Popular.

El personal de control de construcciones, visitará por lo menos una vez por mes los predios donde se han aprobado anteproyectos de fraccionamiento, en los que los promotores o propietarios tengan que realizar obras de infraestructura básica, y vialidad, debiendo elaborar un archivo fotográfico y presentar los informes pertinentes, hasta que se culminen las obras.

**Segunda.-** Los lotes remanentes resultantes de un fraccionamiento, no serán considerados dentro de la sumatoria total de los lotes que correspondan conforme al artículo 470 del COOTAD.

**DISPOSICION FINAL.-**

**UNICA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de Enero del 2015, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Sucúa, a los 30 días del mes de diciembre del 2014.

f.) Dr. Gilberto Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General y del Concejo.

**SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SUCÚA.-** CERTIFICO: Que la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE USO DE SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCÚA, fue discutida y aprobada en las sesiones del 28 de octubre del 2014 y 30 de diciembre del 2014. En tal virtud se la remite al señor Alcalde para su sanción y puesta en vigencia.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General y del Concejo.

**ALCALDIA DEL CANTÓN SUCÚA.-** Sucúa, a 5 de enero de 2015, a las 09h00, recibido en tres ejemplares la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE USO DE SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCÚA, suscrito por el señor Secretario General y del Concejo; una vez revisado la misma, expresamente sanciono la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE USO DE SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCÚA, para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.

f.) Dr. Gilberto Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa.

**SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SUCÚA.-** Sancionó y firmó la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE USO DE SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCÚA, el señor Dr. Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Sucúa, a 5 de enero de 2015.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General y del Concejo.

# GRÁFICO 1

CANTÓN SUCÚA: PARROQUIAS, AREA DE FRACCIONAMIENTOS REALIZADOS

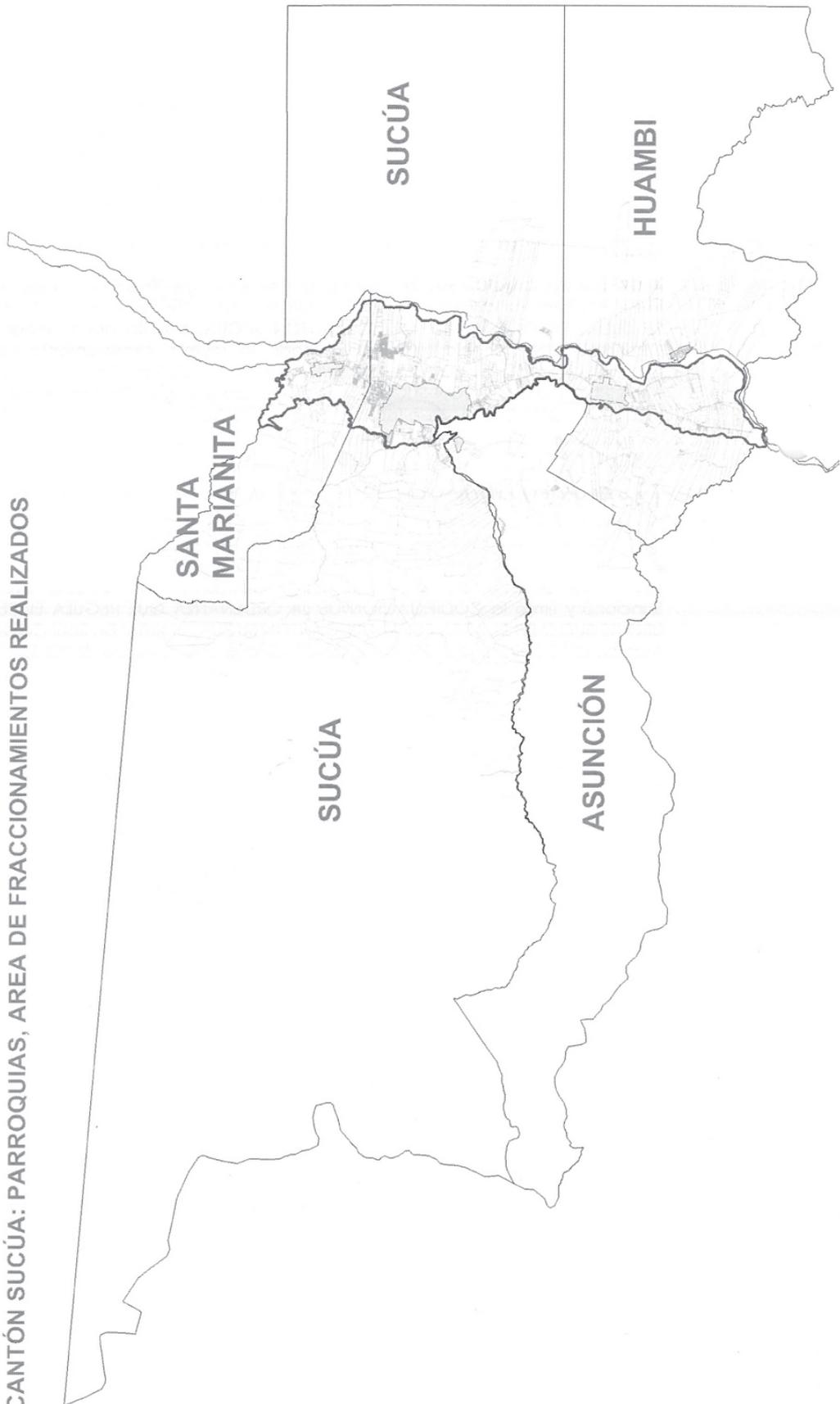


GRÁFICO 1.1

VÍA PRIMARIA - TRONCAL AMAZÓNICA RURAL - PROPUESTA SEIS CARRILES BIDIRECCIONAL

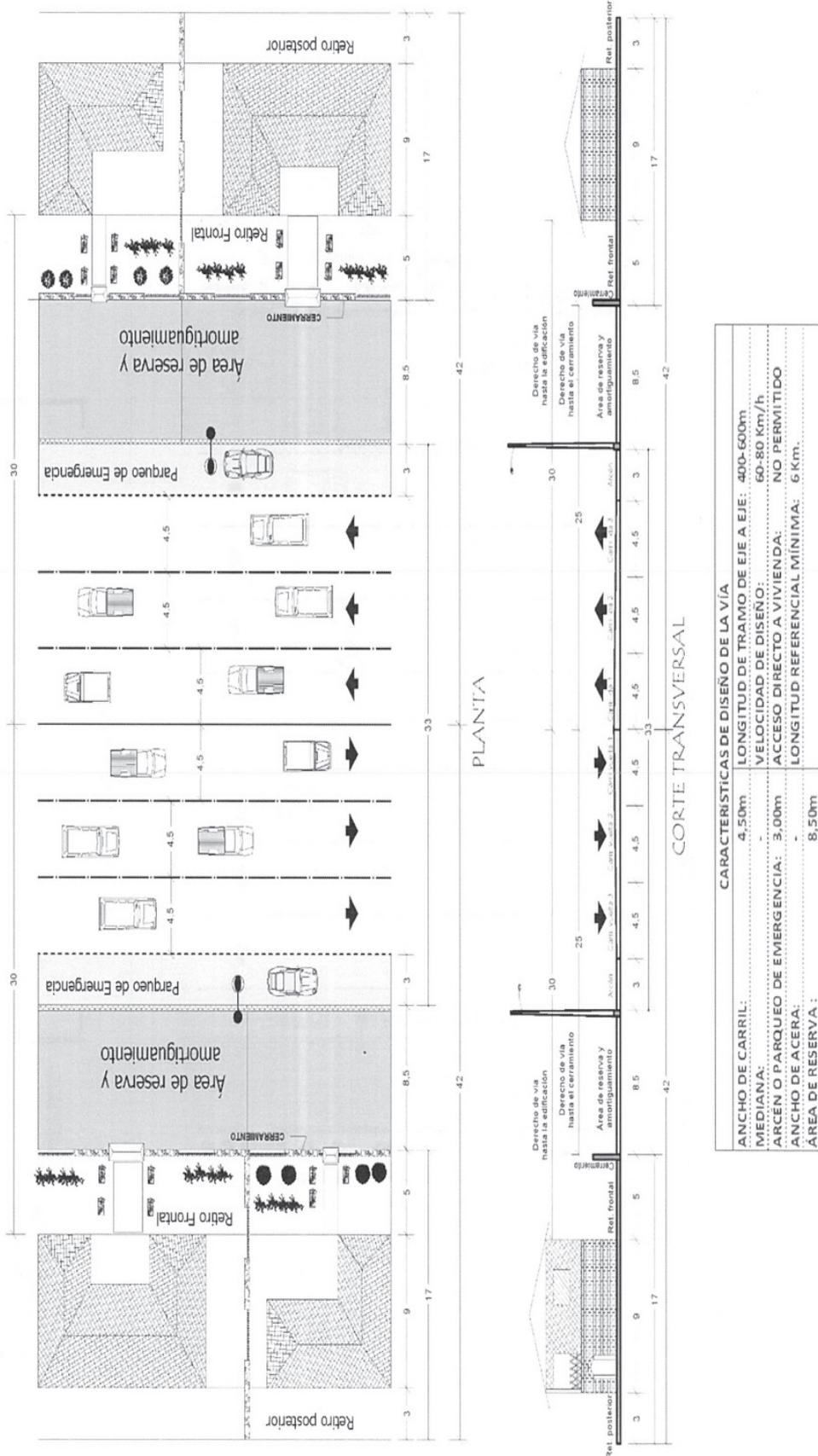
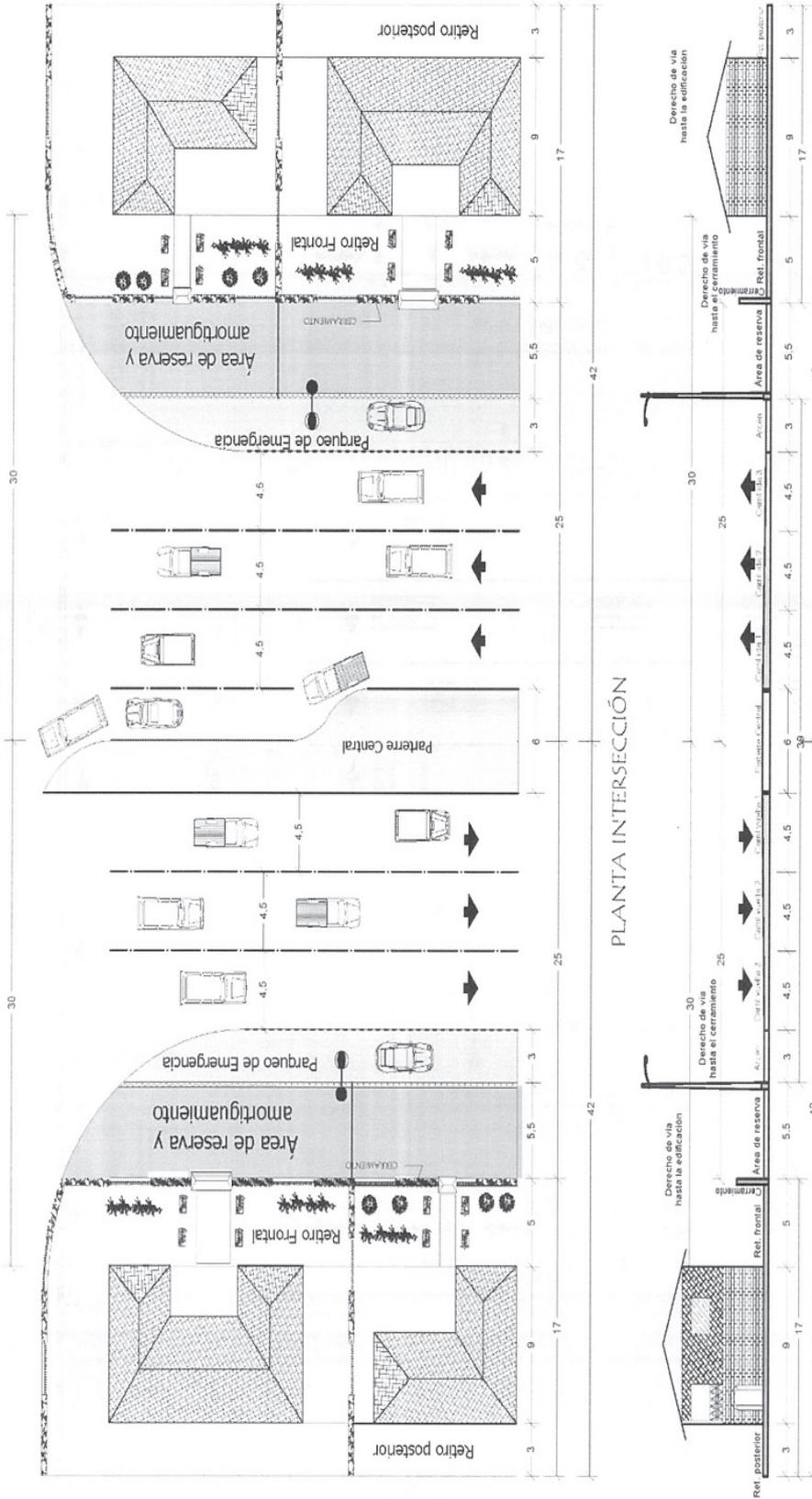


GRÁFICO 1.2

VÍA PRIMARIA - TRONCAL AMAZÓNICA URBANA - PROPUESTA SEIS CARRILES BIDIRECCIONAL.



PLANTA INTERSECCIÓN

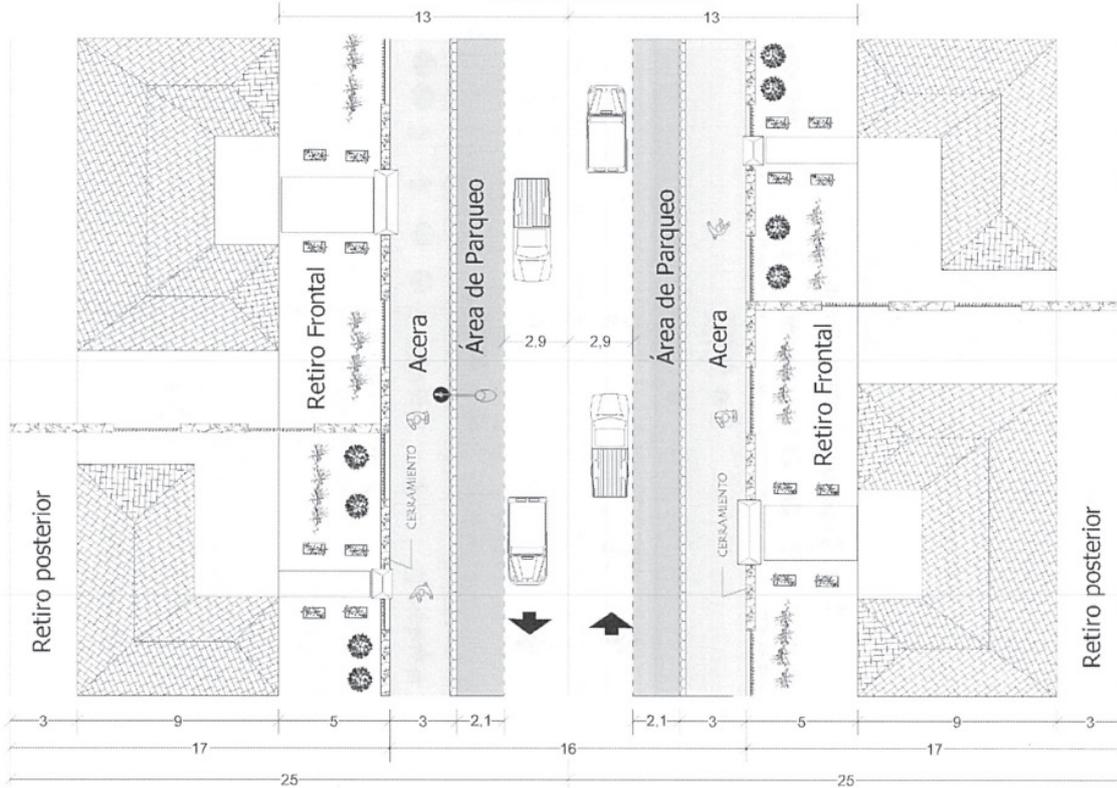
CORTE TRANSVERSAL

CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA	
ANCHO DE CARRIL:	4,50m
MEDIANA:	LONGITUD DE TRAMO DE EJE: 400-600m
VELOCIDAD DE DISEÑO:	60-80 Km/h
ÁRCEN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	3,00m
ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	NO PERMITIDO
ANCHO DE ACERA:	LONGITUD REFERENCIAL MÍNIMA: 6 Km.
ÁREA DE RESERVA:	5,50m
PARTERRE CENTRAL:	6,00m

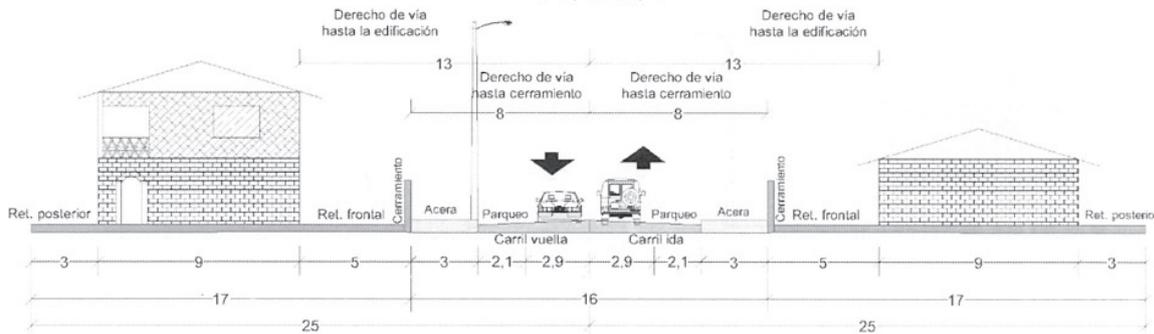
# GRÁFICO 2.1

## VÍA SECUNDARIA O VÍA DE PENETRACIÓN, SECCIÓN DE 16m:

BIDIRECCIONAL, PARQUEO A AMBOS LADOS  
 VEREDA DE TRÁNSITO MEDIO  
 USO: ZONA COMERCIAL Y RESIDENCIAL  
 CALIFICACION: Adecuada



### PLANTA

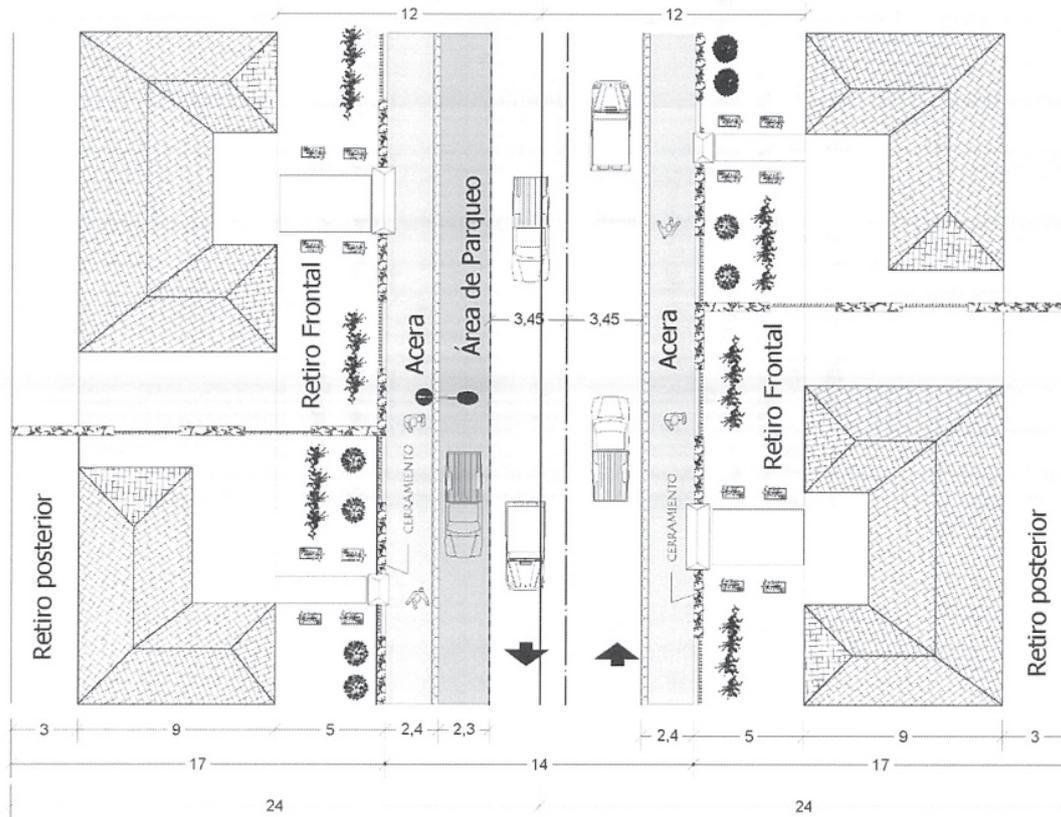


### CORTE TRANSVERSAL

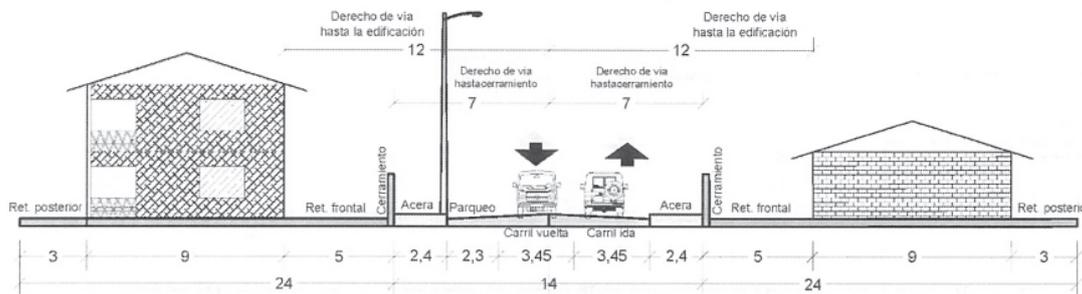
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA	
ANCHO DE CARRIL:	2,90m
MEDIANA:	-
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-
ANCHO DE ACERA:	3,00m
ÁREA DE RESERVA :	-
LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	200-300m
VELOCIDAD DE DISEÑO:	40-50 Km/h
ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
LONGITUD REFERENCIAL MÍNIMA:	2 Km.
PARQUEO:	2,10m.

**GRAFICO 3.1**

**VÍA Terciaria o Colectora, Sección de 14m:**  
 BIDIRECCIONAL, PARQUEO A UN LADO  
 VEREDA DE TRÁNSITO MEDIO  
 USO: RESIDENCIAL-COMERCIO OCASIONAL  
 CALIFICACIÓN: Adecuada



PLANTA

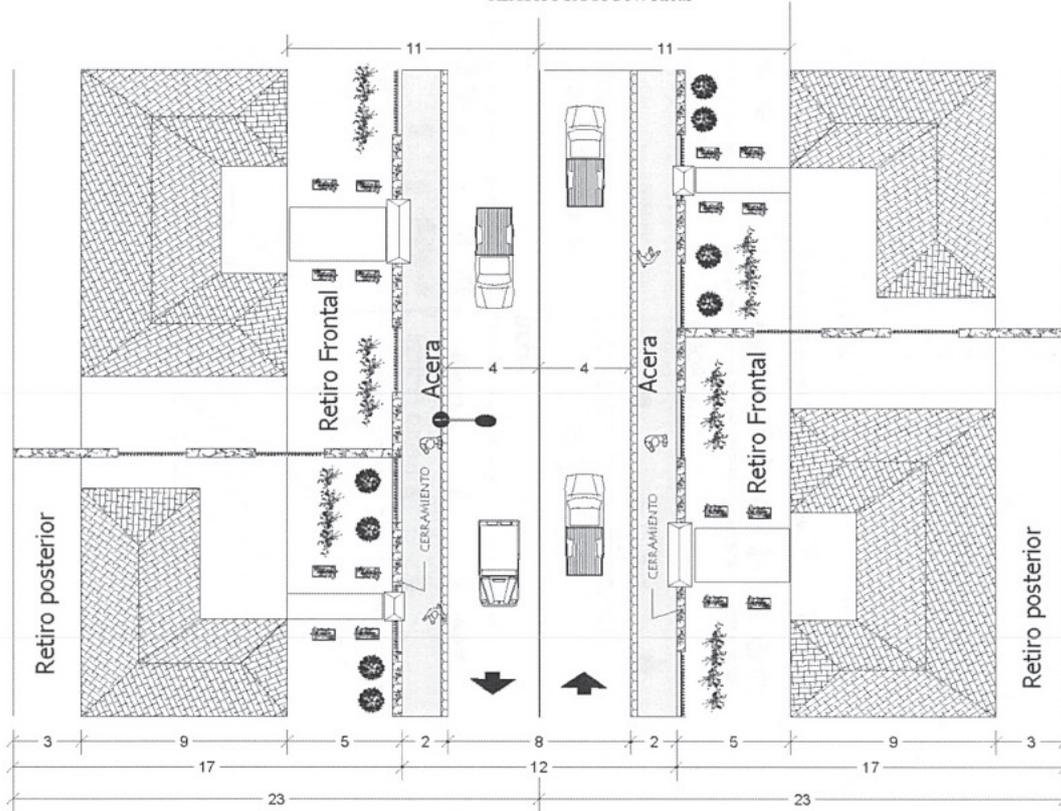


CORTE TRANSVERSAL

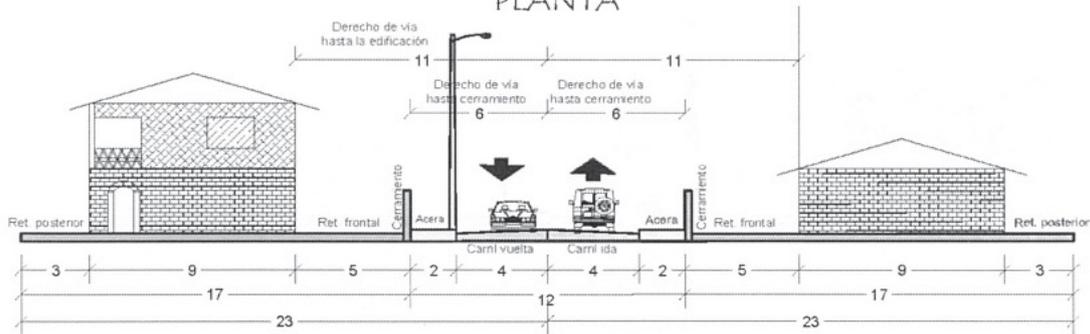
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA			
ANCHO DE CARRIL:	3,45m	LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	150-300m
MEDIANA:	-	VELOCIDAD DE DISEÑO:	30-40 Km/h
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-	ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
ANCHO DE ACERA:	2,40m	LONGITUD REFERENCIAL MÁXIMA:	600m
ÁREA DE RESERVA:	-	PARQUEO:	2,30m

GRÁFICO 4.1

VÍA LOCAL, SECCIÓN DE 12m: UNIDIRECCIONAL, CON PARQUEO A UN LADO  
 VEREDA DE TRÁNSITO MEDIO  
 ZONA RESIDENCIAL  
 CLASIFICACIÓN: Ideal



PLANTA

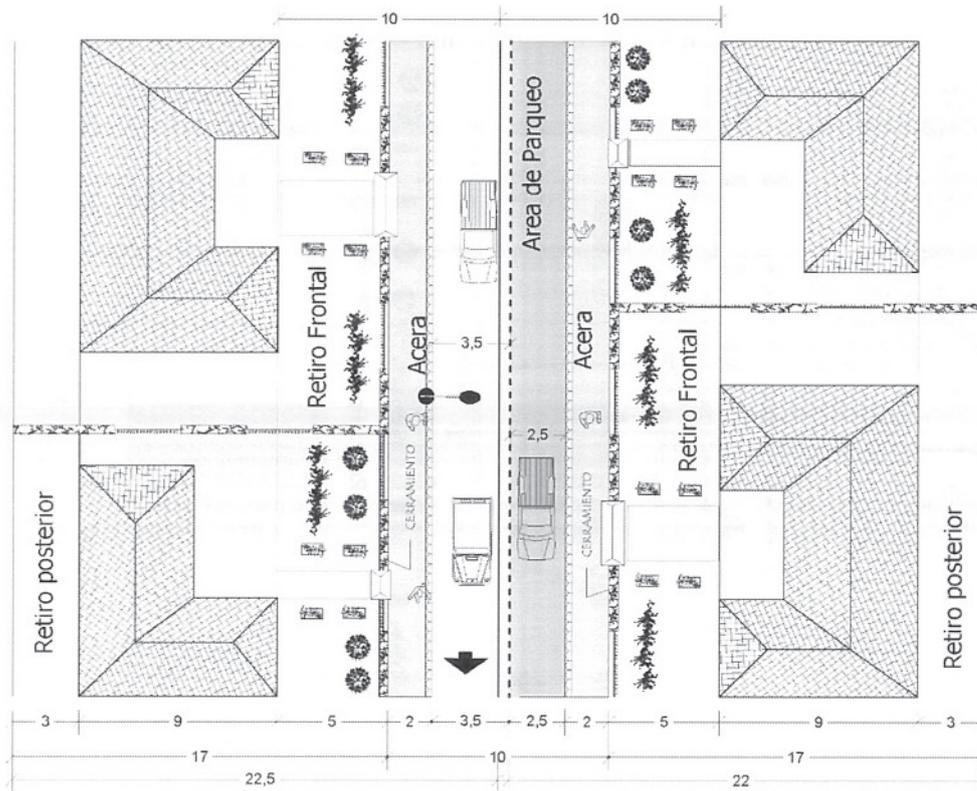


CORTE TRANSVERSAL

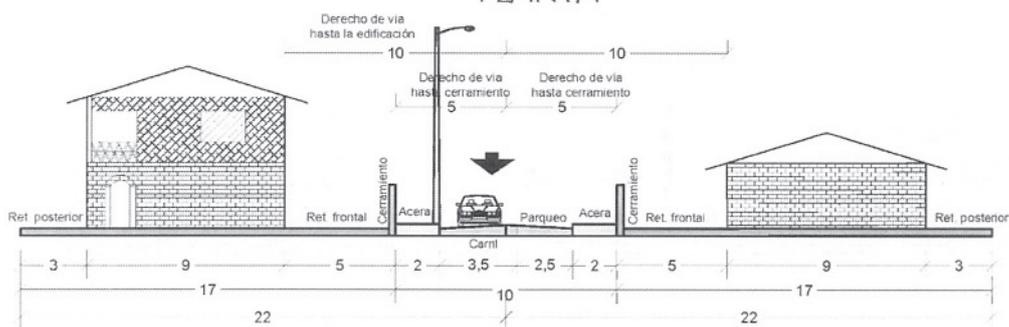
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA	
ANCHO DE CARRIL:	4,00m
MEDIANA:	-
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-
ANCHO DE ACERA:	2,00m
ÁREA DE RESERVA:	-
LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	100-150m
VELOCIDAD DE DISEÑO:	10 Km/h
ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
LONGITUD TOTAL REFERENCIAL:	400m
PARQUEO:	0,00m

GRÁFICO 4.2

VÍA LOCAL, SECCIÓN DE 10m: UNIDIRECCIONAL, CON PARQUEO A UN LADO  
 VEREDA DE TRANSITO MEDIO  
 ZONA RESIDENCIAL  
 CLASIFICACIÓN: Ideal



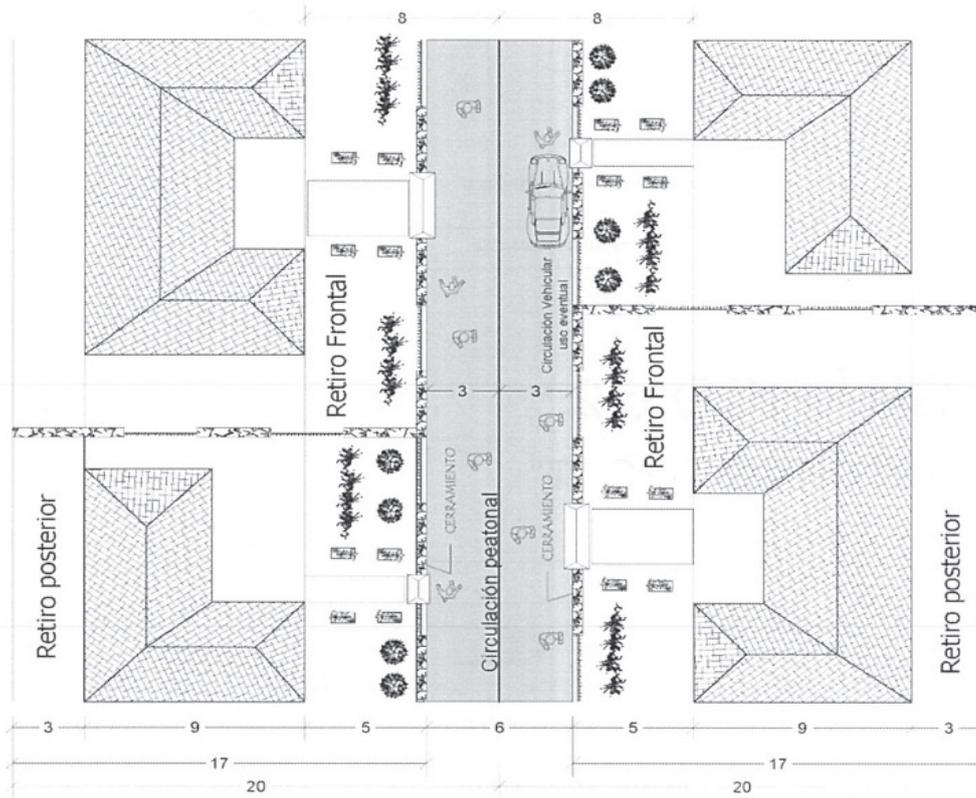
PLANTA



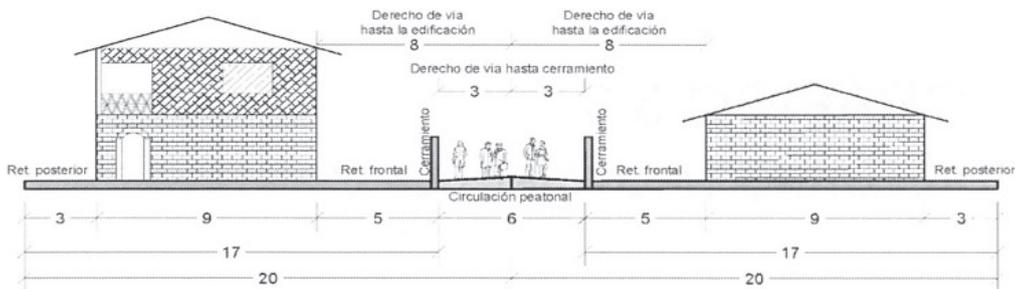
CORTE TRANSVERSAL

CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA			
ANCHO DE CARRIL:	3,50m	LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	100-150m
MEDIANA:	-	VELOCIDAD DE DISEÑO:	10 Km/h
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-	ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
ANCHO DE ACERA:	2,00m	LONGITUD TOTAL REFERENCIAL:	400m
ÁREA DE RESERVA:	-	PARQUEO:	2,50m

**GRÁFICO 5.1**  
**VÍA PEATONAL, SECCIÓN 6m: CIRCULACIÓN PEATONAL**  
 EVENTUAL USO Y PARQUEO VEHICULAR  
 USO: ZONA RESIDENCIAL.



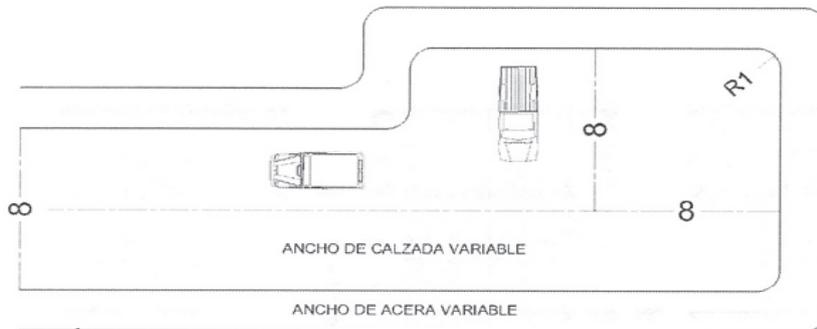
PLANTA



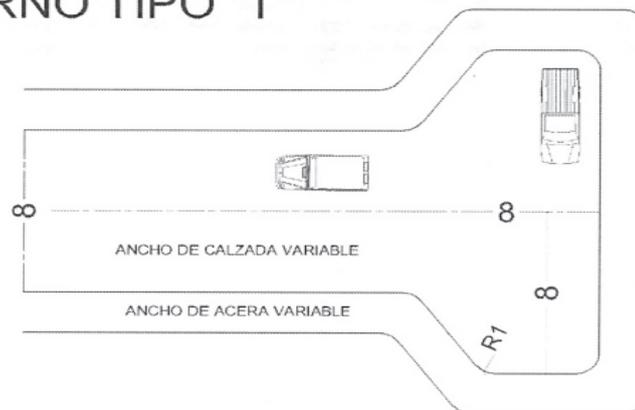
CORTE TRANSVERSAL

CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA		
ANCHO DE CARRIL:	3,00m	LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE: -
MEDIANA:	-	VELOCIDAD DE DISEÑO: HASTA 10 Km/h
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-	ACCESO DIRECTO A VIVIENDA: PERMITIDO
ANCHO DE ACERA:	-	LONGITUD REFERENCIAL MÍNIMA: 60 a 100m
ÁREA DE RESERVA:	-	PARQUEO: -

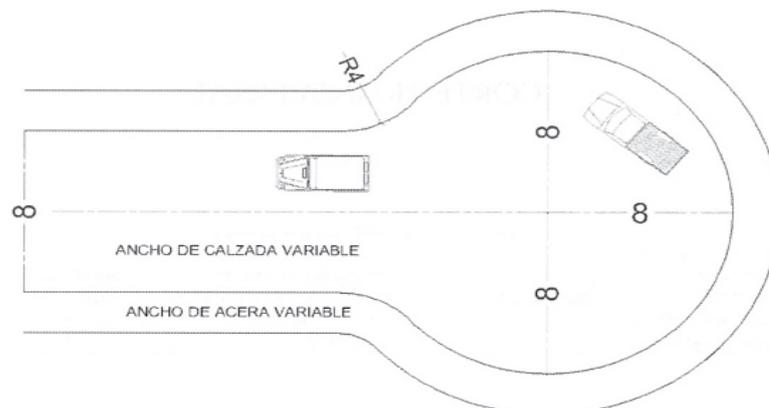
### GRÁFICO 6.1 RETORNO TIPO "L"



### GRÁFICO 6.2 RETORNO TIPO "T"



### GRÁFICO 6.3 RETORNO TIPO "CIRCULAR"



**CUADRO N° 1**

**FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL:  
ÁREA, FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS, POR SU UBICACIÓN SEGÚN TIPO DE FRACCIONAMIENTO.**

TIPO DE TRÁMITE	EN EL PROYECTO SE PROPONE APERTURA DE VÍAS	ÁREA MÍNIMA							FRENTE MÍNIMO		FONDO MÍNIMO					
		GENERAL	TRONCAL	RÍOS Y QUEBRADAS	VÍAS DE PENETRACIÓN	VÍAS TERCARIAS	VÍAS LOCALES	GENERAL	TRONCAL	GENERAL	TRONCAL	VÍAS DE PENETRACIÓN	VÍAS TERCARIAS	VÍAS LOCALES Y SENDEROS	RÍOS Y QUEBRADAS	
AGRÍCOLAS	SI	7.500m <sup>2</sup>	40	50m	150m											
LOTIZACIONES	NO	1.350m <sup>2</sup>	1.600m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	30	36m	37m	45m	37m	37m	37m	37m	
URBANIZACIONES	SI	450m <sup>2</sup>	685m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	15	18m	30m	37m	30m	30m	30m	30m	
Programas de lotes con servicios y/o de vivienda, que realicen los diferentes niveles de gobierno.	SI	180m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	9	12m	20m	37m	22m	21m	20m	20m	

## CUADRO N° 2

**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA, RETIROS MÍNIMOS, APORTACIÓN COMUNITARIA Y MONETARIA Y ÁREA DE APORTACIÓN SEGÚN TIPO DE FRACCIONAMIENTO.**

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	CARACTERÍSTICA DE LA VIVIENDA			RETIROS MÍNIMOS			APORTACIÓN COMUNITARIA				APORTACIÓN MONETARIA	PORCENTAJE MÁXIMO DE APORTACIÓN EN ÁREAS CON TRAZADO VIAL APROBADO
	TIPO SUPERFICIE	ALTURA	IMPLANTACIÓN	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	EN VÍAS	HASTA 10 LOTES	POR HERENCIA	ZONA DE INFLUENCIA		
AGRÍCOLAS	UNIFAMILIAR HASTA 350m <sup>2</sup>	DOS PISOS CON BUHARDILL A	AISLADA	5m	3m	3m	SEGÚN DISEÑO	0%	0%	NO ES FACTIBLE REALIZAR ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO	NO	NO ES FACTIBLE REALIZAR ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO
LOTIZACIONES	UNIFAMILIAR HASTA 350m <sup>2</sup>	DOS PISOS CON BUHARDILL A	AISLADA	5m	3m	3m	NO TIENE VÍAS	15%	15%	15%	SI EL ÁREA A ENTREGARSE ES MENOR QUE EL LOTE MÍNIMO	NO CREA VÍAS POR LO TANTO NA HAY APORTE EN VÍAS
URBANIZACIONES	UNIFAMILIAR HASTA 350m <sup>2</sup>	DOS PISOS CON BUHARDILL A	AISLADA	5m	3m	3m	SEGÚN DISEÑO	15%	15%	15%	SI EL ÁREA A ENTREGARSE ES MENOR QUE EL LOTE MÍNIMO	35% Área total
Programas de lotes con servicios y/o de vivienda, que realicen los diferentes niveles de gobierno.	UNIFAMILIAR HASTA 350m <sup>2</sup>	DOS PISOS CON BUHARDILL A	CONTINUA 1° PLANTA Y PAREADA 2° PLANTA, CUANDO EL FRENTE NO SUPERE LOS 13 METROS	3m	3m A UN LADO EN SEGUNDA PLANTA	3m	SEGÚN DISEÑO	15%	15%	15%	SI EL ÁREA A ENTREGARSE ES MENOR QUE EL LOTE MÍNIMO	35% Área total

## CUADRO N° 3

## CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES SEGÚN TIPO

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	NÚMERO DE LOTES MÁXIMO SEGÚN TIPO DE FRACCIONAMIENTO		USO SUELO PRINCIPAL	PROCESO DE APROBACIÓN	ESTUDIOS ADICIONALES REQUERIDOS PARA LA APROBACIÓN	OBRAS A CARGO DEL PROMOTOR	REPARCELACIÓN
	NORMAL	POR HERENCIA					
AGRÍCOLAS	10	DE ACUERDO A HEREDEROS	AGRÍCOLA	DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O QUIEN LA SUSTITUYA	NINGUNO	APERTURA DE VÍAS	ENTREGANDO EL 15% Y ACOPLÁNDOSE AL LOTE MÍNIMO
LOTIZACIONES	10	DE ACUERDO A HEREDEROS	RECREATIVO	DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O QUIEN LA SUSTITUYA	NINGUNO	NINGUNA	SI COMO URBANIZACIÓN
URBANIZACIONES	INDETERMINADO	DE ACUERDO A HEREDEROS	VIVIENDA	CAMBIO DE USO DE SUELO POR CONCEJO, EN BASE A ANTEPROYECTO Y SOLUCIÓN A SERVICIOS BÁSICOS	AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ELECTRIFICACIÓN, GEOMÉTRICOS DE VÍAS Y REGULACIÓN AMBIENTAL	APERTURA DE VÍAS, RED DE AGUA POTABLE, RED DE ALCANTARILLADO, RED DE ELECTRIFICACIÓN Y VEREDAS	NO SE PUEDE VOLVER A DIVIDIR , INDIVISIBLE
Programas de lotes con servicios y/o de vivienda, que realicen los diferentes niveles de gobierno.	INDETERMINADO	DE ACUERDO A HEREDEROS	VIVIENDA	CAMBIO DE USO DE SUELO POR CONCEJO, EN BASE A ANTEPROYECTO Y SOLUCIÓN A SERVICIOS BÁSICOS	AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ELECTRIFICACIÓN, GEOMÉTRICOS DE VÍAS Y REGULACIÓN AMBIENTAL	APERTURA DE VÍAS, RED DE AGUA POTABLE, RED DE ALCANTARILLADO, RED DE ELECTRIFICACIÓN Y VEREDAS	NO SE PUEDE VOLVER A DIVIDIR , INDIVISIBLE

## CUADRO N° 4

**ÁREA RURAL: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS EXISTENTES PARA SER CONSTRUIBLES, TIPO DE EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN SEGÚN SU FRENTE A VÍA, RÍO O QUEBRADA, O ACCESO.**

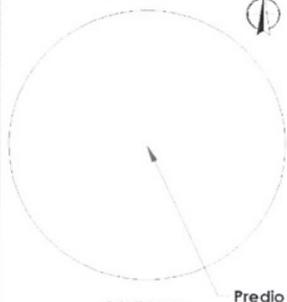
FRENTE A:	DIMENSIONES MÍNIMAS			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA A IMPLANTARSE EN ESTOS PREDIOS						
	FRENTE	FONDO	ÁREA	TIPO DE VIVIENDA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DERECHO DE VÍA / FRANJA DE PROTECCIÓN	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
VÍA TRONCAL	9m	36m	324 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	30 m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
VÍA SECUNDARIA	9m	20m	180 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	13m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
VÍA Terciaria	9m	19m	171 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	12m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
VÍA LOCAL UNIDIRECCIONAL	9m	17m	153 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	10,5m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
VÍA LOCAL BIDIRECCIONAL	9m	17m	153 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	11m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
SENDEROS	9m	18m	162 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	8m DESDE EL EJE	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
QUEBRADAS	9m	15m	135 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	10m DEL BORDE SUPERIOR	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
RÍOS	9m	15m	135 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	20m - 50m DEL BORDE SUPERIOR	5m	No existen retiros laterales, superados los 12 m y menor a 15 m de frente, será pareada con retiro frontal.	3 m	
EN CALLEÓN (3m)			350 m <sup>2</sup>	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 SOLO BLOQUE	AISLADA		5m	5 m	3 m	

## CUADRO N° 5

## FRACCIONAMIENTO EN EL RESTO DEL TERRITORIO

PARCELACIÓN	CONDICIONANTES	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
AGRÍCOLAS	NO ENTREGA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA NI ECONÓMICA ALGUNA A LA MUNICIPALIDAD, SALVO LAS VÍAS	7.500m <sup>2</sup>	40m
FRACCIONAMIENTOS Y LOTIZACIONES	SE LA REALIZA SOLO EN CENTROS POBLADOS, DEBE DEJAR EL 15% DEL ÁREA ÚTIL EN CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN COMUNITARIA	1.600m <sup>2</sup>	30m
URBANIZACIONES	SE LA REALIZA SOLO EN CENTROS POBLADOS, DEBE DEJAR EL 15% DEL ÁREA ÚTIL EN CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN COMUNITARIA, ELLO A MÁS DE LAS VÍAS PROYECTADAS	450m <sup>2</sup>	15m
Programas de lotes con servicios y/o de vivienda, que realicen los diferentes niveles de gobierno.	SE LA REALIZA SOLO EN CENTROS POBLADOS, DEBE DEJAR EL 15% DEL ÁREA ÚTIL EN CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN COMUNITARIA, ELLO A MÁS DE LAS VÍAS PROYECTADAS	180m <sup>2</sup>	9m
EXCEPCIONALES	SE LA REALIZA SOLO EN CENTROS POBLADOS	180m <sup>2</sup>	9m



<b>LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO / TOPOGRÁFICO PARA:</b>																								
		 <p style="text-align: center;">UBICACIÓN</p> <p style="text-align: center;">SIN ESCALA</p> <p style="text-align: right;">Predio</p>																						
		Leyenda:																						
<b>INFORME DE LINDEROS</b>		<b>CUADRO DE COORDENADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Pto</th> <th style="width: 45%;">ESTE</th> <th style="width: 45%;">NORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P01</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P02</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P03</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P04</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">Proyección Cartográfica: UTM Datum: WGS 84 ZONA: 17 S</p>		Pto	ESTE	NORTE	P01			P02			P03			P04								
Pto	ESTE	NORTE																						
P01																								
P02																								
P03																								
P04																								
NORTE: _____ SUR: _____ ESTE: _____ OESTE: _____	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Cuadro de Áreas</th> </tr> <tr> <th style="width: 60%;">Descripción</th> <th style="width: 20%;">Área (m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 20%;">(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: center;">00.00</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área Ochave R = 5 m</td> <td style="text-align: center;">00.00</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área en planificación Vial</td> <td style="text-align: center;">00.00</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área de Protección Ecológica</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td><b>Área Total</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0.00</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0.00</b></td> </tr> </tbody> </table>			Cuadro de Áreas			Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	(%)	Área Útil	00.00	0.00	Área Ochave R = 5 m	00.00	0.00	Área en planificación Vial	00.00	0.00	Área de Protección Ecológica	0.00	0.00	<b>Área Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Cuadro de Áreas																								
Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	(%)																						
Área Útil	00.00	0.00																						
Área Ochave R = 5 m	00.00	0.00																						
Área en planificación Vial	00.00	0.00																						
Área de Protección Ecológica	0.00	0.00																						
<b>Área Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>																						
<b>MEDICIÓN DEL PREDIO DEL / LA SR/A: Apellidos y Nombres</b>		LEGALIZACIÓN:																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i></td> <td style="width: 20%;">CANTÓN: <i>SUCÚA</i></td> <td style="width: 20%;">PARROQUIA: <i>SUCÚA</i></td> <td style="width: 20%;">BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i></td> <td style="width: 20%;">CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i></td> </tr> </table>	PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i>	CANTÓN: <i>SUCÚA</i>	PARROQUIA: <i>SUCÚA</i>	BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i>	CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; height: 100px; vertical-align: top;">                 Firma Propietario/Poseedor:                    NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR  <small>Numero de Cedula del Propietario</small> </td> <td style="width: 30%; height: 100px; vertical-align: top;">                 Técnico Responsable:                    NOMBRE DEL TÉCNICO  <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small> </td> <td style="width: 20%; height: 100px; vertical-align: middle; text-align: center;"> <i>Logo del técnico responsable</i> </td> <td style="width: 20%; height: 100px; vertical-align: top;">                 Fecha actualizada:                  Día / Mes / Año                  Topógrafo:                  Nombre del Topógrafo                  Escala:                  1:1000                  Hoja N°:                  1 / 1             </td> </tr> </table>			Firma Propietario/Poseedor:   NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR <small>Numero de Cedula del Propietario</small>	Técnico Responsable:   NOMBRE DEL TÉCNICO <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small>	<i>Logo del técnico responsable</i>	Fecha actualizada: Día / Mes / Año Topógrafo: Nombre del Topógrafo Escala: 1:1000 Hoja N°: 1 / 1												
PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i>	CANTÓN: <i>SUCÚA</i>	PARROQUIA: <i>SUCÚA</i>	BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i>	CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i>																				
Firma Propietario/Poseedor:   NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR <small>Numero de Cedula del Propietario</small>	Técnico Responsable:   NOMBRE DEL TÉCNICO <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small>	<i>Logo del técnico responsable</i>	Fecha actualizada: Día / Mes / Año Topógrafo: Nombre del Topógrafo Escala: 1:1000 Hoja N°: 1 / 1																					



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

# 120 años

de servicio al país





**REGISTRO OFICIAL**<sup>®</sup>  
 ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR  
 Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
 Presidente Constitucional de la República

# El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

