

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCÚA

CONSIDERANDO:

Que, una parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial es la adopción de una normativa clara y precisa para regular las lotizaciones y urbanizaciones que se practiquen dentro de las áreas urbanas del cantón;

Que, la Municipalidad requiere la implementación de sistemas técnicos-administrativos que le permitan optimizar su gestión en el ámbito local, especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda (Art. 54, lits. c), e), m), o) "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; ... e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de la metas establecidas; ... m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes y señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; ..."; (Art. 55, lits a) y b) "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; ... b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; ..."; (Art. 57, lits. a), e), w), x), "Al concejo municipal le corresponde: ... a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; ...w) Expedir las ordenanzas de construcción que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; ... x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con la leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ..." ; (Art. 60, lits. d, f) "Le corresponde al alcalde o alcaldesa: ... d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de sus competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; .. f) Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo

cantonal de planificación y promoverá la constitución de la instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley; ..."; (Art. 424) "**Porcentaje de área verde fraccionada.**- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de 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; 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 de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe./Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo."; (Art. 466.1) "**Soterramiento y adosamiento de redes.**- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado./La Función Ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, expedirá las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo./Dichas políticas y normas, son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas./Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo."; (Art. 470) "**Fraccionamiento y reestructuración urbana.**- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas./Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas, sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada./Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de esos fines:/a) Regularizar la configuración de los lotes; y,/b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los

beneficios y cargas de la ordenación urbana."; (Art. 474) "Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terrenos comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes./La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen./Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su calor comercial.";)Art. 476) "**Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.-** Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados."; **(Art. 479) "Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.-**Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse./En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento(20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal."; **(Art. 480) "Irrevocabilidad de las autorizaciones.-** Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, ya las que en el futuro se presentaren."; **(Art. 483) "Integración de lotes.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos./ En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes."; **(Art. 484) "Obligatoriedad de la integración.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos."; **(Art. 485) "Régimen legal de la propiedad integrada.-** El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto."; **(Art. 486) "Potestad de Partición Administrativa.-** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa,

siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:/a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;/b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados./Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie./El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano./Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano./El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo./c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;/d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;/e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;/f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo./Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario./En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula./La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad./g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado,

corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio."; (Disposición General décima) "En todo juicio en que se demanda la adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un inmueble situado en el área urbana o rural se citará al respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El incumplimiento de esta disposición será causal de nulidad del juicio."; **(Disposición general décimo cuarta)** "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos."; **(Disposición general décimo quinta)** "Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción."; **(Disposición transitoria décimo cuarta)** "En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.";

Que, el Ministro de Electricidad y energía renovable, emite el Acuerdo N° 211 de 30 de julio de 2013, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 51 de lunes 5 de agosto de 2013, disponiendo en sus **"Art. 1.-** Disponer a cada una de las Empresas Eléctricas del país, que los nuevos diseños y construcciones de redes eléctricas en urbanizaciones y lotizaciones, sean subterráneos, aplicando para el efecto las disposiciones contenidas en la Norma Técnica Homologada de las Unidades de Propiedad y Unidades de Construcción del Sistema de Distribución Eléctrica de Redes Subterráneas, así como las correspondientes políticas, ambas circunstancias emitidas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable."; **(Art. 2)** "Los diseños que con anterioridad al presente acuerdo, fueron presentados en las Empresas Eléctricas de Distribución del país, para urbanizaciones y lotizaciones, barrios consolidados, vías y autopistas deberán ser actualizados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, previo a su aprobación e implementación."; **(Art. 3)** "Todos los diseños de redes soterradas no ejecutados, que consten en los registros de las Empresas Eléctricas de Distribución del país, deberán ser actualizados considerando las políticas impartidas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable, así como, la aplicación de la normativa vigente."; **(Art. 4)** "Dentro de la planificación anual que elabore cada Empresa Eléctrica de Distribución del país, debe considerarse el cambio de redes aéreas a soterradas en: accesos a ciudades, patrimonios culturales, centros turísticos e

históricos, accesos a puertos, aeropuertos, puntos o pasos fronterizos internacionales y lugares que ponen en riesgo la seguridad ciudadana.”; **(Art. 5)** “Las Empresas Eléctricas de Distribución del país, enviarán al Ministerio de Electricidad y Energía Renovable toda su planificación anual de los proyectos de soterramiento para la inclusión en el Plan Nacional de Soterramiento de Redes. Dichos proyectos presentados deberán ser alineados a las políticas del Plan Nacional en mención.”; **(Art. 6)** “Aquellos proyectos de soterramiento que por su naturaleza no se encuentren dentro del ámbito del presente Acuerdo, deberán sujetarse a las disposiciones internas existentes en cada empresa y a las políticas impartidas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.”; **(Art. 7)** “Las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo, no son aplicables para los proyectos urbano marginales y rurales considerados dentro del Programa FERUM o aquellos de similares características.”; **(Art. 8)** “De la ejecución del presente Acuerdo Ministerial, encárguese a la Subsecretaría de Distribución y Comercialización de Energía del Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.”;

El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, dicta el Acuerdo No. 0028 “OFICIALIZAR LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN”, de 19 de agosto de 2014 (publicado en el 2S-R. **O. N° 319 de martes 26 de agosto de 2014**), **que contempla (Art. 1) “Aprobación y Oficialización.-** Por el presente Acuerdo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda aprueba y oficializa el contenido de las normas NEC-SECG CARGAS (NO SISMICAS), NEC-SE-DS CARGAS SISMICAS Y DISEÑO SISMO RESISTENTE, NEC-SERE REHABILITACION SISMICA DE ESTRUCTURAS, NEC-SE-GM GEOTECNIA Y DISEÑO DE CIMENTACIONES, NEC-SE-HM ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO, y, NEC-SE-MP ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL, relacionadas con la seguridad estructural de las edificaciones, las cuales integran la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, y se dispone su difusión y promoción. La ejecución de las acciones pertinentes para el cumplimiento de este Acuerdo se delegan a la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, en coordinación con los órganos de la Función Ejecutiva y otras entidades relacionadas.”; **(Art. 2) “Contenido.-** El contenido detallado y pormenorizado de las normas que se oficializan, relacionadas con la seguridad estructural y el cálculo y el dimensionamiento para el diseño sismo resistente de las edificaciones, se integrarán a la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y serán publicadas en la página web institucional del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. **1. NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas):** Contempla los factores de cargas no sísmicas que deben aplicarse para el cálculo estructural de las edificaciones, así como propiedades físicas y mecánicas de los materiales a tener en consideración en el comportamiento estructural. **2. NEC-SE-DS: Cargas Sísmicas y Diseño Sismo Resistente:** Contiene los requerimientos técnicos y las metodologías que deben ser aplicadas para el diseño sismoresistente de las edificaciones, estableciéndose como un conjunto de especificaciones básicas y mínimas adecuadas para el cálculo y el dimensionamiento de las edificaciones que se encuentran sujetas a los efectos de sismos o terremotos en algún momento de su vida útil. **3. NEC-SE-RE: Rehabilitación Sísmica de Estructuras:** Se vincula con las normas NEC-SE-DS para la rehabilitación sísmica de edificios existentes (evaluación y diseño de sistemas para mejorar estructuras), así como establece los lineamientos para la evaluación del riesgo sísmico en edificios, incluyendo parámetros para inspección y evaluación rápida de estructuras con la valoración probabilística de las pérdidas materiales para una gestión efectiva del riesgo sísmico. **4. NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones:** Contempla criterios básicos a utilizarse en los estudios geotécnicos para edificaciones, basándose en la investigación del subsuelo, geomorfología del sitio y características estructurales de la edificación; provee recomendaciones geotécnicas de diseño para cimentaciones futuras, rehabilitación o reforzamiento de edificaciones existentes. **5. NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado:** Contempla el análisis de los elementos estructurales de hormigón armado (pórticos especiales y/o muros estructurales) para edificaciones, en cumplimiento con las especificaciones técnicas de normativa

nacional e internacional. Establece una clasificación para las estructuras de hormigón armado en función del mecanismo dúctil esperado en tablas y cuadros de aplicación al momento del diseño. **6. NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural:** Contempla criterios y requisitos mínimos para el diseño y la construcción de estructuras de mampostería estructural en estrecha correlación con el resto de los capítulos contemplados en la NEC, para lograr un comportamiento apropiado bajo condiciones de carga vertical permanente o transitoria, bajo condiciones de fuerza laterales de viento o sismo y bajo estados ocasionales de fuerzas atípicas. Las autoridades competentes, tienen la obligación de hacer cumplir esta Norma en todas las etapas integrantes del proceso constructivo, y especialmente, ordenar la realización de los ensayos y pruebas que determinen las excelentes propiedades físicas y mecánicas de los materiales utilizados y verificar que éstos cumplan con las especificaciones y normativa correspondientes." **(Art. 3.- Planificación y Coordinación)** "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tienen la obligación de emitir la normativa local de construcción, mediante ordenanza, observando las disposiciones de las normas establecidas como parte de la Norma Ecuatoriana de Construcción."; **(Art. 4) "Normativa Técnica.-** El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, elaborará y formulará la normativa técnica que se incorporará y formará parte integrante del presente instrumento, considerando la numeración que consta en el presente Acuerdo y que será de observancia obligatoria.";

Que, es menester regular los porcentajes de contribución comunitaria que deben ceder los propietarios de lotizaciones y urbanizaciones;

Que, es menester contar con un instrumento que determine en forma precisa los procedimientos para la aprobación de lotizaciones y urbanizaciones; y,

Que, se fundamenta en los principios de autonomía y en las garantías respecto de los deberes y atribuciones que gozan los gobiernos seccionales según los artículos 228, 230, 234 de la Constitución Política de la República;

Que, la Asamblea Nacional, dicta la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Suplemento del Registro Oficial N° 166 de martes 21 de enero de 2014), siendo entre otros uno de los considerandos que la legislatura consideró **"(...)** es necesario desarrollar un marco legal que regule y controle la actividad fiscalizadora por parte de los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, a fin de evitar que se violenten garantías constitucionales y disposiciones legales, integrando en el proceso una instancia imparcial, a fin de que sea esta, quien verifique el cumplimiento del procedimiento de la resolución adoptada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado;...", para reformar el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Director de Urbanismo del Municipio de Sucúa mediante oficio N° 0141- DU-GMCS-2014 de 4 de junio de 2014, emite informe sobre la necesidad de reformar entre otras normas la "Ordenanza Sustitutiva que regula el régimen de uso del suelo en el área rural del cantón Sucúa, publicada en la Edición Especial N° 303 del Registro Oficial de miércoles 20 de junio de 2012" con el propósito de actualizar la normativa ante la reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y como la necesidad de regular realidades del territorio que se han presentado como consecuencia de la vigencia de la norma municipal;

Que, en el ejercicio de las atribuciones legales, expide,

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA

CAPITULO I

OBJETO

Art. 1.- El objeto de la presente ordenanza es regular la división del suelo en las zonas urbanas del cantón Sucúa. Todos los predios urbanos se someterán obligatoriamente a la presente ordenanza.

Todo predio ubicado en las zonas urbanas del cantón Sucúa que pretenda ser fraccionado para ser vendido, donado, permutado, en definitiva transmitido o transferido de cualquier modo, previamente deberá ajustarse a las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 2.- Definiciones.- Para la aplicación de la presente ordenanza y de las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las definiciones siguientes:

Lotizaciones.- Se considera lotización a la parcelación de un predio que tenga frente a una vía pública existente o planificada por la Municipalidad y que por el fraccionamiento no requiera nuevas vías, es decir se someterán a la traza vial y los perfiles existentes. De este tipo de fraccionamiento no deben surgir más de 10 lotes.

Urbanización.- Urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que tenga frente a una vía pública existente o planificada por la Municipalidad y además contemplen vías propuestas por los urbanizadores; las mismas que tienen que ser dotadas de la infraestructura básica que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión, con el fin de habilitar las superficies de terreno destinadas al uso público como al uso privado; quedando establecido que los lotes que de ella surjan tanto por sus características en superficie, morfología, dimensiones etc., son destinados como uso principal el de vivienda.

Terrenos Urbanizados.- Se consideran urbanizados a los terrenos que cumplan con la siguiente condición: Que hayan sido aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Sucúa, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente dispongan de todas las obras de infraestructura básica tales como: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, redes de energía eléctrica, alumbrado público.

Área total.- Superficie de un predio individualizado, con linderación precisa según su ficha registral.

Área de protección natural.- Es aquella no edificable, destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de los ríos, bordes de quebradas, barrancos, lagunas naturales, canales de riego, taludes, zonas de riesgo, terrenos con pendientes superiores al 30%, etc.

Área no edificable.- Es aquella que por restricciones físicas o de zonificación, no es susceptible de construcción.

Área Útil.- Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

Área Afectada.- Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que conforme al Plan de Ordenamiento Territorial se encuentran ocupadas y destinadas a:

- a) Los proyectos municipales de vialidad y equipamiento.
- b) Los derechos de vías estipuladas en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
- c) Las franjas de protección de las líneas de transmisión eléctricas.
- d) Los acueductos o tuberías de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- e) Las áreas de protección natural.
- f) No se consideraran como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10,00 m y se integren al sistema vial planificado. (Planes Parciales).

Área Verde.- Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres o arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Área de Equipamiento Comunal.- Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

Centros educativos.

Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (sub-centros, consultorios o puesto de salud).

Puestos o retenes de policía (UVC, UPC o similares).

Coefficiente de Ocupación de Suelo.- (COS): Relación porcentual entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de Utilización del Suelo.- (CUS): Relación porcentual entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel del terreno y el área de lote.

Densidad Bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse o parcelarse.

Densidad Neta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área neta.

Anteproyecto.- Se trata de un dibujo de carácter esquemático (croquis) con datos y detalles generales, que sirven para realizar una primera evaluación del objeto o motivo de diseño.

Proyecto.- Es el conjunto de Planos y documentos, detallados de forma amplia y precisa y que deben cumplir con las especificaciones dadas para cada caso, de tal forma que permitan la ejecución y/o construcción del objeto del mismo.

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. 3.- Serán predios indivisibles:

- a) Aquellos que tengan dimensiones iguales o menores a los establecidos en el Plan de Ordenamiento de la ciudad de Sucúa.
- b) Aquellos que por la división impliquen cambios del uso previsto para el sector.
- c) Aquellos predios ubicados en los márgenes de los ríos y quebradas, en la denominada franja de protección de los ríos y quebradas. Se permitirá el fraccionamiento siempre que la superficie correspondiente al área útil del lote resultante sea igual o mayor al mínimo establecido para el sector de planeamiento.
- d) Aquellos que se encuentran en zonas en las que debido a sus características geológicas (inestabilidad del suelo), de paisaje, topográficas (pendientes superiores al 30%) se considera la no conveniencia de que se den asentamientos humanos.
- e) Los predios resultantes de una urbanización, con la excepción de los que cumplan con el lote mínimo para el sector.

CAPÍTULO II

PORCENTAJE DEL ÁREA VERDE FRACCIONADA Y CASOS ESPECIALES

Art. 4.- Porcentaje de área verde fraccionada.- Con fundamento en los artículos 54, lit. c); 55, lits. a) y b) y 57, lit. x) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (S-R.O. N° 303 de 19 de octubre de 2010) y su reforma (S-R.O. N° 166 de martes 21 de enero de 2014) y Disposición Transitoria Cuarta del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas(2S-R.O. N° 306 de viernes 22 de octubre de 2010), en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, se entregará a criterio técnico de la Municipalidad, 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 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, de donde se establece dicho pago en un tiempo máximo de cinco años desde el acto administrativo que legaliza el fraccionamiento, sin perjuicio que se pague en una sola cuota, si no supera los seis salarios básicos unificados del trabajador privado en general, para lo cual luego de revisado el respectivo trámite de fraccionamiento por parte de la Dirección de Urbanismo se remitirá un informe a la dependencia que haga las veces de Avalúos y Catastros solicitando el avalúo de la superficie de terreno correspondiente al porcentaje por concepto de aporte comunitario desde donde se remitirá los informes respectivos a la Dirección Administrativa Financiera para el cobro correspondiente a la primera cuota (o pago único de ser el caso) y la emisión de los títulos de crédito para los pagos posteriores; de donde el comprobante de pago se considerará documento habilitante para la aprobación del trámite definitivo y de no registrar el fraccionamiento lo hará el Municipio dentro del plazo de 60 días a costa del interesado; 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 en obras. 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.

El Registrador de la Propiedad antes de la inscripción de una partición judicial, exigirá el cumplimiento del inciso anterior, esto es, el pago correspondiente del aporte comunitario tal como lo manda el inciso segundo del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Así mismo exigirá en las particiones judiciales el cumplimiento del inciso primero del artículo en mención en concordancia con la Ordenanza que regula la División del Suelo en las áreas urbanas del cantón Sucúa.

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

1. En el caso de herencia, particiones judiciales y extrajudiciales, venta de derechos y acciones, disolución de sociedades 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 la dotación de la infraestructura básica.

2. Se exigirá el respectivo aporte, en los casos de condominios o copropiedades.
3. Quienes hayan donado o donen predios al Estado, será considerada la superficie entregada como deducible del aporte comunitario en los porcentajes y usos que exige la ley; trámite que será aprobado por el Concejo Cantonal.
4. **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 del terreno, conforme al inciso primero de este artículo, provocando la compensación proporcional de la afección en dicho predio, en lo demás de ser 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 de Planeamiento y no puedan ser unificados estos aportes a 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 comunitaria 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 cuando el propietario urbanice o fraccione nuevamente o por segunda o más ocasiones.
 6. Cuando como consecuencia de los trazados viales aprobados por el Municipio, quedaren lotes no aptos técnicamente para fraccionar o urbanizar, se podrá aceptar el aporte comunitario en dinero según el avalúo catastral, pagaderos en la forma establecida en el inciso primero de este artículo.
 7. Cuando se requiera realizar un fraccionamiento o urbanización circunscrito dentro de los trazados viales aprobados por el Municipio, y sean afectados estos predios por vías superior al 20% de la propiedad, los propietarios

afectados entregarán por concepto de áreas verdes y áreas comunales la diferencia para completar el 35%, según este artículo.

8. En los trazados viales aprobados por el Municipio, los servicios básicos, infraestructura será de cuenta del Municipio.
9. 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.
10. 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, no se exigirá el aporte para áreas verdes ni para áreas comunales.
11. Los propietarios legalizarán el fraccionamiento de su predio conforme al trazado vial aprobado por el Municipio, previo a la entrega del 15% para áreas verdes y áreas comunales calculado del área útil del terreno, sin perjuicio de que el propietario fraccione su propiedad posterior a la entrega de dicho aporte, debiendo legalizar el fraccionamiento conforme a ley.
12. En una partición existirá fraccionamiento si el patrimonio indiviso se compone de un terreno que admita división material o física en dos o más lotes representativos de los derechos que a cada asignatario corresponda, y que se adjudican como especies y por separado

Art. 5.- La determinación de las áreas destinadas al uso comunitario, la realizará la Dirección de Urbanismo o la dependencia que lo sustituya, en la presentación del anteproyecto de lotización o urbanización, las mismas pasarán a constituir bienes de dominio público conforme con lo manda el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Dicha determinación se la hará en base a lo establecido en el Capítulo VII de esta ordenanza.

Art. 6.- No podrán ser consideradas como áreas destinadas al uso comunitario, las áreas afectadas por riberas de ríos, márgenes de quebradas y lagunas naturales, terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendiente superiores al 30%, zonas de riesgo, zonas en donde se ponga en peligro la integridad o la vida de las personas; y todo cuando se encuentre considerado en el Art. 2, áreas de afección, de la presente ordenanza.

Art. 7.- En ningún caso se permitirá la realización de lotizaciones o urbanizaciones que afecten el lecho de quebradas y márgenes de protección de los ríos, márgenes de quebradas y lagunas naturales, terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendiente superiores al 30%, debiendo considerar para las edificaciones que se proyecten construir en lotes que limiten con barrancos y taludes respetar un retiro mínimo de 15 metros y 10 metros respectivamente, medidos desde el borde superior de dicho fenómeno.

Art. 8.- Para los proyectos de urbanización se tendrán en consideración las siguientes normas para el diseño de vías, y los gráficos correspondientes.

- a) Perfiles transversales mínimos (incluido veredas).

- | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| - Vías Colectoras | 12.00m unidireccional | 16.00m bidireccional |
| - Vías locales | 12.00m unidireccional | 14.00m bidireccional |
| - Vías peatonales | 6.00m | |
- b) Longitudes de tramo
- | | |
|-------------------|---------------------------|
| - Vías colectoras | 100m mínimo – 200m máximo |
| - Vías locales | 60m mínimo - 150m máximo |

Las nuevas vías de coincidir con linderos de predios podrán ser emplazadas coincidiendo en todo o en parte el eje de la vía con el lindero, en base a las siguientes disposiciones excluyentes:

- a) Por aprobación escrita de los propietarios afectados.
- b) Por disposición escrita del Concejo Municipal.

Art. 9.- Al proyecto de urbanización propuesto, se deberá anexar:

- a) Proyección de alcantarillado Sanitario y pluvial; proyecto completo de alumbrado público y redes eléctricas, de agua potable y el de vías.
- b) En caso de servidumbre de las redes de alcantarillado se incluirá en el proyecto, autorización escrita del propietario del predio afectado por la servidumbre.
- c) Regularización ambiental de la urbanización.

Art. 10.- Queda terminantemente prohibido la división de los lotes de una urbanización aprobada, si dentro de tal acto se proyectan nuevas vías y no cumplan **con** la cabida mínima aprobada para el sector.

Art. 11.- El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones deberán establecerse conforme las dimensiones contempladas en los sectores de planeamiento que se hallen definidas dentro de las zonas urbanas y sus cabeceras parroquiales; en donde no podrá ser el frente menor de nueve metros de los lotes que se propongan dentro de los programas de vivienda de interés social, aplicando las normas técnicas vigentes.

Art. 12.- El área mínima de lotes propuestos en los distintos proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, estarán en concordancia con la zonificación del sector donde se emplazarán; y en donde no podrá ser menor de 135 m² los lotes que se propongan dentro de los programas de vivienda de interés social, cumpliendo las normas técnicas aprobadas por el INEC.

Art. 13.- Como resultado de un proceso de parcelación, no podrán surgir lotes interiores, es decir aquellos que no poseen vía, sea peatonal o vehicular, que le permita acceder de forma directa hacia el predio, sino que tienen que servirse del área o superficie de otro u otros predios. Por lo tanto todo anteproyecto que presentare lotes resultantes interiores deberá ser rechazado.

Art. 14.- 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 en los sectores de planeamiento, 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 5%; 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 15.- 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. 14 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. 16.- El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubieren adquirido con la municipalidad, conforme lo manda el artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 17.- EXEPCIONES.- Se considera las siguientes excepciones:

1.- Se permitirá la generación de parcelas interiores, con un frente y/o superficie inferiores a las mínimas establecidas, siempre y cuando las mismas pasen a formar parte de otros predios, de tal forma que el lote resultante debe cumplir con todas las normas establecidas en esta ordenanza; siendo necesario que el propietario, presente en sindicatura, los instrumentos jurídicos necesarios y suficientes que garanticen el cumplimiento de las referidas anexiones, pues sin ellos y el consiguiente informe de sindicatura no podrá darse paso al fraccionamiento mediante actas de compromiso. Cualquier propuesta de Parcelamiento del suelo urbano que contravenga a una o más disposiciones de esta ordenanza y que no esté contemplada en la misma, previo informe técnico escrito de la Dirección de Urbanismo o la dependencia que lo sustituya.

2.- Se legalizará mediante resolución del órgano legislativo los asentamientos irregulares e informales de interés social considerando las políticas establecidas en los Planes de Desarrollo Cantonal y Plan de Ordenamiento Territorial, sin que sea exigible

el área correspondiente al 15% para espacios verdes y comunales, y si el propietario dispone de otro bien dentro del área de influencia del sector, será de su obligación entregar el área deducible por concepto de aporte comunitario; en tal caso la entidad determinará la posibilidad de adquirir espacios verdes y/o comunales que permitan satisfacer la demanda de éstos equipamientos comunales, siempre y cuando dichos espacios no se encuentran establecidos en los Planes de Desarrollo Cantonal y de Ordenamiento Territorial, previo informe técnico.

En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del COOTAD, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes.

Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

CAPITULO III

TRAMITE DE APROBACIÓN

Art. 18.- Para toda división del suelo se deberá seguir los siguientes pasos o trámites:

- a) Solicitud de línea de fábrica.
- b) Levantamiento topográfico y planimétrico. *CUADRO ANEXO*
- c) Elaborar un anteproyecto de división del suelo o fraccionamiento que tendrá que ser presentado en la Dirección de Urbanismo o la que haga sus veces para su estudio y aprobación;
- d) Para el caso de las lotizaciones, una vez aprobado el anteproyecto, se procederá a elaborar el proyecto y se lo presentará en la Dirección de Urbanismo o la que haga para su aprobación.
- e) Para las Urbanizaciones y Lotizaciones, que se proyecten dentro de un trazado vial existente y aprobado por la municipalidad, una vez aprobado en la Dirección de Urbanismo o la que haga el anteproyecto, se tendrá que considerar previa la aprobación del proyecto definitivo, los compromisos necesarios que permitan: la constatación de los datos de campo correspondientes al total de los lotes propuestos, áreas comunales y vías del fraccionamiento a ser aprobado.
- f) Para las urbanizaciones que se proyecten dentro de un trazado vial existente y aprobado por la Municipalidad, una vez aprobado en la Dirección de Ordenamiento Territorial o la que la sustituya, el anteproyecto se tendrá que considerar previa la aprobación del proyecto definitivo, que el propietario sea el responsable de la ejecución de la apertura y afirmado de vías que den frente al total de los lotes propuestos por el promotor, previo a la aprobación del proyecto definitivo; y,
- g) Para las Urbanizaciones, en donde se propongan vías adicionales al trazado vial existente y aprobado por la municipalidad, una vez aprobado en la Dirección de Ordenamiento Territorial o la que la sustituya el anteproyecto, se tendrá que considerar previa la aprobación del proyecto definitivo los estudios contemplados en el Art. 24 de la presente ordenanza. (apertura de vías).

Art. 19.- Documentos que deben ser entregados en la dirección de urbanismo para la revisión de los estudios a nivel de anteproyecto.- Estos son:

- 1.- Solicitud al Director de Urbanismo o quien haga sus veces, suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto: área total, área útil, área construible, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, franjas de protección, número de lotes, y demás consideración expuestas en el artículo 2 (áreas de afección); con sus respectivos porcentajes.
- 2.- Línea de fábrica actualizada de las calles planificadas por la Municipalidad que dan frente al predio objeto de la lotización o urbanización, así como las demás normas urbanísticas que deberán aplicarse en la división del suelo urbano.
- 3.- Certificado de no afectación de la propiedad.
- 4.- Ficha registral actualizado.
- 5.- Carta de pago del impuesto predial del último año emitido.
- 6.- Comunicación suscrita por el profesional proyectista y el propietario sobre la veracidad de la información total presentada a la Municipalidad, de acuerdo con el texto que se proporcionará en la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.
- 7.- Anteproyecto que se realizará en base a un plano topográfico del terreno y de planimetría del terreno cuya escala será de 1:500, cuando las dimensiones del terreno no permitan el uso de esta escala se optará por la de 1:1000. Las curvas de nivel serán cada metro debiendo estar con coordenadas geográficas y geo-referenciadas; se indicará además en el dibujo los hitos (mojones) colocados en el terreno y que corresponden a las señales de línea de fábrica.
- 8.- Para la presentación del anteproyecto se requerirá la certificación de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Sucúa, sobre la situación de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la zona, su proyección y la viabilidad del proyecto.

En base a lo establecido en este artículo la Dirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces decidirá sobre la aprobación o no del anteproyecto; y,

- 9.- En caso de juzgarlo indispensable, la Dirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, como son: perspectivas, maquetas, etc.

Art. 20.- EL ANTEPROYECTO CONTENDRÁ:

- a) La propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica otorgadas por el municipio, así como también, a las normas establecidas en la ordenanza del plan de ordenamiento de la ciudad y el cantón y su normativa complementaria. En la que se deberá explicar lo siguiente:
 - Dimensiones del lote;
 - Los lotes estarán adecuadamente identificados (numerados);

- Demarcadas y detallada las áreas de emplazamiento de las edificaciones; con alturas, estado y materiales de las edificaciones existentes;
 - Señalados y dimensionados convenientemente los retiros, frontal, laterales y posteriores de cada tipo de lote;
 - Ubicación del Predio; y,
 - Cualquier otro detalle o información que facilite el establecimiento de la forma de implantación, altura de edificación, acotación de franjas de protección, nombres actualizados de los colindantes de acuerdo a la información del catastro municipal, etc.
- b) Cuadro de estadística general: Que contendrá las áreas total, útil y las destinadas a vías, áreas verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes y de igual forma el número de lotes resultantes. *CUADRO ANEXO*
- c) De igual forma se elaborará un cuadro Estadístico de Lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Área total del lote, Área construible, Áreas de afección, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Número máximo de pisos permitidos de la edificación propuesta, retiros mínimos a nivel de planta baja y otras plantas y demás observaciones y salvedades propuestas. *CUADRO ANEXO*
- d) Se identificará el área de uso comunitario, de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la presente ordenanza.

Toda esta documentación se adjuntará a una carpeta. El tamaño de los planos y el membrete serán de acuerdo a las normas INEN.

Art. 21.- Para la aprobación de una Lotización, la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces luego de cumplir con la revisión del estudio del anteproyecto y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas autorizará al propietario para la elaboración del proyecto definitivo.

Los lotes resultantes de este tipo de fraccionamiento deberán mantener una configuración apropiada que permitan el óptimo aprovechamiento de los mismos; en donde se deberán generar los lotes perpendiculares hacia la vía.

Art. 22.- Para la aprobación de urbanizaciones, la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces luego de la revisión del expediente y, de encontrarlo ajustado a las normas establecidas enviará al Alcalde, quien remitirá al Concejo Cantonal para su aprobación, previo informe de la Comisión de Urbanismo o quien haga sus veces.

Los lotes resultantes de este tipo de fraccionamiento deberán mantener una configuración apropiada que permitan el óptimo aprovechamiento de los mismos; en donde se deberán proyectar los lotes perpendiculares hacia la vía.

Art. 23.- Documentos que deben ser entregados en la dirección de urbanismo para la aprobación del proyecto.- Cuando sea el caso, se deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Urbanismo o la que haga sus veces:

1. Solicitud al Alcalde del cantón, suscrita por el propietario.
2. Certificado de afección
3. Línea de fábrica de la propiedad actualizados, conferido por la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces, así como la demás normativa del sector.

4. Títulos de propiedad debidamente inscrito y certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
5. Acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes; documento que será exigible a criterio técnico de la municipalidad.
6. Oficio del Director de Urbanismo o la que haga en el que se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto;
7. Carta de pago del impuesto al predio urbano del último año emitido.
8. Comunicación suscrita por el profesional proyectista y el propietario sobre la veracidad de la información total presentada a la Municipalidad, de acuerdo con el texto que se proporcionará en la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.
9. Aprobación del proyecto, presupuesto y cronograma de ejecución de obras otorgadas por las dependencias pertinentes.

Art. 24.- El Proyecto contendrá:

- a) Propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica otorgadas por el Gobierno Municipal del Cantón Sucúa, que debe contener:
 - Dimensiones del lote
 - Los lotes estarán identificados (numerados)
 - Demarcadas correspondientemente las áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - Señalados y dimensionados convenientemente los retiros, frontal, laterales y posteriores de cada tipo de lote.
 - Informe de linderación del lote respectivo, cuyas superficie y dimensiones se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad (ficha registral) y de los lotes resultantes del fraccionamiento propuesto así como de las áreas verdes y comunales.
 - Ubicación del predio a escala 1: 1000 o 1: 2000 abarcando un área de inclusión de 300m de radio, con trama vial, ríos equipamiento, etc.; y,
 - Cualquier otro detalle o información que facilite el establecimiento de la forma de implantación, altura de edificación, etc.
 - De ser requeridos Actas o Acuerdos para la apertura de vías, se los debe presentar con su debida protocolización.
 - Cada uno de los dibujos debe estar adecuadamente orientado, 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 1:500, 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 de las vías de acceso o circundantes existentes, la distancia entre ejes, esquinas, cruces o intersecciones de ser el caso, radios de giro, el ancho de las vías propuestas; y, las edificaciones existentes deben estar acotadas 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 (DXF, DWG) y cinco ejemplares originales de los planos elaborados.
- b) Cuadro de estadística general: Que contendrá las áreas total, área útil y las destinadas a vías, áreas verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes y de igual forma el número de lotes resultantes.

- c) De igual forma se elaborará un cuadro Estadístico de Lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Área total del lote, Área construible, Áreas de afección, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Número máximo de pisos permitidos de la edificación propuesta, retiros mínimos a nivel de planta baja y otras plantas y demás observaciones y salvedades propuestas.
- d) Se identificará el área de uso comunitario, de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la presente ordenanza.
- e) Proyecto de equipamiento urbano: diseño de plazas, plazoletas y parques, zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc., a escala 1: 100
- f) Proyecto vial que contendrá:
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala 1:500, en el que constarán: la demarcación de calzadas, aceras y bordillos, carriles de circulación vehicular y de longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las circulaciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado al BM (punto referencial base).
 - El diseño vertical de la red vial propuesta, a escala: 1: 500, horizontal y 1: 100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas de proyecto, cortes y rellenos (respetando los radios de giro, secciones de vías y demás requisitos establecidos por la municipalidad, tipo de recubrimiento de vías a utilizar, sea éste: pavimento, asfalto, adoquín, etc., proyecto de construcción de aceras y bordillos).
 - Memoria técnica: Antecedentes, Introducción, Ubicación, Vías de Acceso, Levantamientos Topográficos, Información Demográfica, Especificaciones Técnicas, Presupuestos y cronograma de ejecución de obras, etc. (estudios especiales en el caso que corresponda).
- g) Proyecto de Agua Potable que contendrá:
- Memoria de Cálculo: Diseño de la red, Especificaciones Técnicas, Impacto Ambiental, Presupuesto, Cronograma de Ejecución de Obras, etc.
 - Planos Planta de agua Potable, de la red de distribución y sus características, Escala 1: 500 (en el caso de proyectar una nueva planta de agua por no existir la posibilidad de conectarse y abastecerse del sistema público.)
 - Estudios especiales en el caso que corresponda.
- h) Proyecto de diseño de Alcantarillado Sanitario, que contendrá:
- Memoria de cálculo: Diseño de la Red, Especificaciones Técnicas, Impacto Ambiental, Forma de disposición y/o tratamiento de las Aguas Residuales, Presupuesto, Cronograma de Ejecución de Obras, etc.
 - Planos: Planta de la red de distribución y sus características, Escala 1: 500, perfiles a escala 1:500 horizontal y 1:50 vertical.
 - Solución y facilidades de conexión del sistema existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto.
 - Bases y Normas del Diseño.
 - Manual de operación y mantenimiento del sistema.

- i) Proyecto de diseño de Alcantarillado Pluvial, que contendrá:
 - o Memoria de Cálculo: Diseño de la Red, Especificaciones Técnicas, Impacto Ambiental, Forma de disposición de las Aguas Lluvias, Presupuesto, Cronograma de Ejecución de Obras.
 - o Planos: Planta de la Red de distribución y sus características, Escala 1:500, Perfiles, a escala 1:500 horizontal y 1:50 vertical.
 - o Manual de operación y mantenimiento del sistema.
- j) Estudio eléctrico (Red Eléctrica y de Alumbrado Público), aprobado por la empresa eléctrica.
- k) Regularización ambiental.
- l) Los estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial será aprobado por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, EPMAPA-S, y el informe que establezca la posibilidad de dotación de los servicios. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado y en el caso de alcantarillado establezca el sistema de redes, la existencia de ríos, quebradas y su tratamiento final.

Art. 25.- La documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta que incluya, a más de los planos urbano-arquitectónicos, los documentos descritos en el Artículo 26.
- b) Dos carpetas que incluyan, los planos urbano- arquitectónicos.
- c) Los proyectos viales, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, eléctrico, bomberos, ambiental; serán presentados de forma separada, cada uno en una carpeta y por triplicado, de tal forma que se entregarán en total 12 carpetas.
- d) El tamaño de las carpetas y los planos que regirán a lo dispuesto por las normas del INEN.
- e) El tamaño de los planos será en formato A1 y A0 acompañados de un CD con todos los planos en formato digital (DWG, DXF).

Art. 26.- Una vez recibida la documentación, la Dirección de Urbanismo o la que haga, remitirá los proyectos de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial a la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Sucúa, mientras que el proyecto Vial se lo enviará a la Dirección de Obras Públicas , y estudio eléctrico a la Dirección de Planificación (o la que lo sustituya) para que luego del estudio y evaluación de los referidos proyectos se servirán emitir informe sobre ellos en donde se aprobara el presupuesto de obras de la urbanización propuesta, en un plazo no mayor de 30 días laborables, mientras que la Dirección de Urbanismo (o la que la sustituya) emitirá también informe sobre los planos urbano arquitectónicos en un plazo similar.

Art. 27.- Cuando se trate de una Urbanización y/o Lotización, una vez que sean entregados los referidos informes con las carpetas correspondientes, por las distintas Direcciones o empresas asignadas a la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya y si los mismos son favorables, se procederá por parte del propietario a cancelar los valores correspondientes al 2 por mil por concepto de revisión y aprobación de los

proyectos Urbano Arquitectónico, Vial, Agua potable, Alcantarillado Sanitario, y de Alcantarillado Pluvial, de acuerdo a los presupuestos presentados para cada proyecto y el avalúo del predio a dividirse, según sea el caso.

De no ser favorable el o los informes se procederá a entregar al propietario por escrito los correctivos y cambios que se deberá implementar en el o los proyectos para su nueva presentación.

Art. 28.- Con el informe favorable de la Dirección de Urbanismo (o quien haga sus veces) a Alcaldía y previo a remitir al concejo cantonal, el interesado rendirá la correspondiente garantía equivalente al monto total corresponde a las obras a ejecutarse ,en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, cuyo plazo estará en función del cronograma de ejecución de obras, a través de la Dirección Jurídica, luego de lo cual por alcaldía se remitirá el proyecto al concejo cantonal para su aprobación y su posterior protocolización e inscripción en el registro de la propiedad a cargo del interesado; caso contrario realizará este acto administrativo el Gobierno Municipal del Cantón Sucúa según manda el artículo 479 del COOTAD. El promotor previa aprobación del proyecto realizará la delimitación y adecentamiento de las áreas verdes y comunales.

CAPITULO IV

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art. 29.- Para la iniciación de las obras de urbanización, los propietarios o las personas autorizadas para ello, deberán obtener el permiso de construcción correspondiente, en la Dirección de Urbanismo (o quien haga sus veces), para lo cual deberán presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Director de Urbanismo o quien haga sus veces.
- Los planos urbano-arquitectónicos aprobados.
- Una copia aprobada de cada proyecto: vial, de agua potable, de alcantarillado sanitario alcantarillado pluvial, plano eléctrico y regularización ambiental, con los cronogramas de ejecución de la obra y los presupuestos correspondientes, actualizados.
- Visto Bueno del cuerpo de bomberos.
- Autorización, por parte de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur o la que corresponda para la iniciación de los trabajos de Electrificación.
- Certificado de gravamen actualizado (ficha registral) en donde conste la inscripción de la lotización o urbanización aprobada por la municipalidad. (transferencia de áreas verdes y/o comunales a favor del municipio de Sucúa).
- Las garantías de ejecución de Obras.
- Carta de pago al impuesto al predio urbano del último año emitido.
- Formulario para permiso de construcción.
- Toda esta documentación deberá presentarse en una carpeta y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN.

Art. 30.- Verificada la documentación, la Dirección de Urbanismo o la que haga remitirá a la Dirección de Obras Públicas los estudios correspondientes para que remita los informes técnicos de validación del presupuesto y cronograma de ejecución

de obras presentado por el propietario y, además se deberá designar al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en las respectivas áreas. Luego de ello el propietario deberá cancelar por concepto de permiso de construcción y supervisión de trabajos de los proyectos Urbano Arquitectónico, Vial, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, el dos por mil, para lo cual se tendrá en cuenta los presupuestos presentados para cada proyecto y el avalúo del predio a dividirse, según sea el caso, una vez cumplido aquello se lo otorgará el permiso de construcción correspondiente. Para la sustanciación del referido permiso se tendrá un plazo de 30 días.

Art. 31.- En caso de que las obras no se cumplan en los plazos y cronogramas previstos, las respectivas Direcciones encargadas de supervisar los diferentes trabajos, podrán prorrogar el plazo por causas debidamente justificadas, luego de lo cual, de no ejecutarse las obras se harán efectivas las garantías. Los fondos resultantes de la efectivización de las garantías, servirán para la ejecución de las obras.

El permiso de Construcción al que se refiere este capítulo tendrá validez de dos años, pasados los cuales caducará, debiendo actualizarlo y cumpliendo la normativa municipal vigente.

CAPITULO V

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 32.- El propietario o promotor de una urbanización, o un programa de vivienda de interés social, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento de las áreas verdes y comunales, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en el plazo establecido en el cronograma valorado de ejecución de obras, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados y justificada. La prórroga la otorgará la máxima autoridad ejecutiva, previo informe de fiscalización de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 33.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y del equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones de Obras Públicas y Urbanismo o la que haga.

Art. 34.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y fiscalización de Obras Públicas de la municipalidad, debiendo aplicarse lo procedente a la Ley orgánica del sistema nacional de contratación pública su reglamento general y la normativa aplicable dictada por la Contraloría General del Estado.

Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a cuatro hectáreas. Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras y equipamiento se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las reparaciones y mejoramientos que sean necesarios.

Art. 35.- Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamientos, corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 36.- En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente la Municipalidad, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la colaboración de la comunidad y de los otros niveles de gobierno.

CAPITULO VI

ENAJENACIÓN DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 37.- Los lotes resultantes de una lotización y urbanización podrán ser enajenadas según sea el caso:

- a) En lotizaciones una vez que sea aprobada la misma por la Dirección de Urbanismo (o quien haga sus veces).
- b) En Urbanizaciones, deberán obligatoriamente y previa enajenación de los lotes realizar las siguientes obras de infraestructura.
 - Apertura de Vías
 - Construcción de sistemas de alcantarillado Sanitario y Pluvial bajo fiscalización del personal técnico asignado por la Dirección de Obras Públicas.
 - Instalación de redes de agua potable bajo fiscalización del personal técnico asignado por la Dirección de Obras Públicas.

Art. 38.- El Municipio de Sucúa permitirá la venta anticipada de lotes de una Urbanización, una vez que se hubieren realizado y recibido a entera satisfacción de los Departamentos responsables las obras de agua potable y energía eléctrica, acto mediante el cual se dará factibilidad para la emisión del permiso de construcción de viviendas.

CAPITULO VII

ADECUACIONES DEL AREA VERDE Y COMUNALES

Art. 39.- AREAS DE USO COMUNITARIO.- Los propietarios de terrenos ubicados en las áreas urbanas del cantón, que procedan a lotizar o urbanizar su inmueble cederán gratuitamente a la comunidad en calidad de áreas de uso comunitario, una superficie de terreno que será calculada conforme a lo que dispone el artículo 4 de esta ordenanza.

Art. 40.- Los propietarios sean personas naturales, públicas o privadas o cualquier forma de organización que sean propietarios de urbanizaciones y lotizaciones a ser aprobadas y en su ejecución cumplirán con las normas del Acuerdo N° 211 de 30 de julio de 2013, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 51 de lunes 5 de agosto de 2013, dictado por el Ministerio de Electricidad y energía renovable, en lo que sea aplicable.

Art. 41.- Las personas que construyan obligatoriamente cumplirán con el Acuerdo No. 0028 "OFICIALIZAR LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN", cuya seguridad estructural, cálculo y dimensionamiento para el diseño sismo resistente de las edificaciones son parte de dicha norma, dictada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de 19 de agosto de 2014 (publicado en el 2S-R. O. N° 319 de martes 26 de agosto de 2014) y que la dependencia municipal de Urbanismo o la que lo sustituya es la responsable de emitir dicha normativa con sujeción a la vigente en el país.

CAPITULO VIII

DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 42.- Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG's u otras personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.

Art. 43.- Los lotes de terreno tendrán mínimo nueve metros (9,00 m) de frente a una vía pública existente o proyectada, y ciento ochenta metros cuadrados (180,00 m²) de superficie.

Art. 44.- Deberán presentar planos del tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado.

Art. 45.- Para que el Concejo Municipal califique como programa de vivienda de interés social, debe indicarse: el área de cada terreno, área de construcción, el valor en el que se venderá al público, el mismo que no puede superar al que determine el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o de quien haga sus veces, lo que se comprobará con la certificación respectiva; y cumplir con los demás requisitos previstos en la normativa del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, o la entidad que lo sustituya.

Art. 46.- Para obtener la aprobación y/o autorización del proyecto, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, en esta ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.

CAPITULO IX

GESTIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 47.- ÁREAS DE USO COMUNITARIO.- Los propietarios de terrenos ubicados en las áreas urbanas del cantón y las demás áreas urbanas del cantón, que procedan a lotizar o urbanizar su inmueble cederán gratuitamente a la comunidad, en calidad de áreas de uso comunitario, una superficie de terreno que será calculada conforme a lo que dispone el artículo 4 de esta ordenanza.

Art. 48.- DE LA ADMINISTRACION DE LAS ÁREAS VERDES.- La Dirección de Obras Públicas, administrará el adecuado uso y destino de las áreas verdes comunitarias con fines recreativos, precautelando la conservación de la flora y fauna de estas áreas, al igual que la infraestructura deportiva o recreativa existente.

CAPITULO X

DE LOS CONVENIOS CON OTRAS INSTITUCIONES.

Art. 49.- La Municipalidad de Sucúa suscribirá convenios con agrupaciones como: Colonias, Clubs, Comités, etc., para que cuiden y mantengan los espacios verdes de uso comunitario. La Dependencia de Gestión Ambiental o quien haga las veces, proveerá las plantas que se disponga en el Vivero Municipal, así como brindará el asesoramiento respectivo y la entrega del abono orgánico a través de las dependencias que correspondan.

Art. 50.- La Municipalidad de Sucúa suscribirá convenios con el Ministerio de Educación y Ministerio de Cultura para que a través de éstos, los estudiantes de los diversos planteles de la Ciudad y del Cantón Sucúa realicen labores de desarrollo comunitario encaminadas a la siembra y mantenimiento de áreas verdes y protección de las márgenes de los ríos de la Ciudad contando con el asesoramiento de la Dependencia de Gestión Ambiental o quien haga las veces, así como realizar actividades en la Comunidad sobre el campo de la Educación Ambiental.

Art. 51.- La Municipalidad de Sucúa suscribirá convenios con personas naturales o jurídicas para el cuidado y mantenimiento de las áreas verdes y parques. A cambio de este aporte para la Ciudad, el interesado podrá hacer uso del beneficio de publicidad, de acuerdo a lo que establezca la Municipalidad a través de la Dependencia de Gestión Ambiental y Dirección de Urbanismo (o quien hagan sus veces).

CAPITULO XI

DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 52.- Está prohibido la utilización de las áreas verdes, como causar daño a las plantas existentes, como medio de soporte de: señalización, cables, avisos, letreros, propaganda, etc.

Art. 53.- Ninguna Institución o ciudadano podrá utilizar espacios verdes de uso público para labores de pastoreo u otras diferentes al establecido en la presente Ordenanza.

Art. 54.- Cualquier persona natural o jurídica que viole las disposiciones constantes en los artículos precedentes, será sancionada con una multa no menor a la de un salario mínimo vital, de acuerdo a la gravedad de la falta, independientemente de que se efectivice el cobro del daño causado, previamente valorado por la Dependencia de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

Art. 55.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

CAPITULO XII

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Art. 56.- Los propietarios sean personas naturales, públicas o privadas o cualquier forma de organización que sean propietarios de urbanizaciones y lotizaciones a ser aprobadas y en su ejecución cumplirán con las normas del Acuerdo N° 211 de 30 de julio de 2013, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 51 de lunes 5 de agosto de 2013, dictado por el Ministerio de Electricidad y energía renovable; y Registro Oficial N° 418 de 16 de Enero del 2015.

Art. 57.- Soterramiento y adosamiento de redes.- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado. La Función Ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, expedirá las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo. Dichas políticas y normas, son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas. Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por el Municipio de Sucúa, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo.

Art. 58.- Las personas que construyan obligatoriamente cumplirán con el Acuerdo No. 0028 "OFICIALIZAR LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN", cuya seguridad estructural, cálculo y dimensionamiento para el diseño sismo resistente de las edificaciones son parte de dicha norma, dictada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de 19 de agosto de 2014 (publicado en el 2S-R. O. N° 319 de martes 26 de agosto de 2014) y que la dependencia municipal de Urbanismo o la que lo sustituya es la responsable de emitir dicha normativa con sujeción a la vigente en el país.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En caso de duda para la aplicación de las disposiciones de esta ordenanza, la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces, deberá emitir el informe técnico que lo conocerá la Comisión de Urbanismo o quien haga sus veces, para que la misma elabore un informe, en base al cual el Concejo resolverá.

Segunda.- Todos los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite

Tercera.- 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.

Cuarta.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo, conforme manda el artículo 473 del COOTAD; para el efecto, se deberá remitir un ejemplar del plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y comunales en los porcentajes previstos en

esta Ordenanza o pagarse en dinero si la superficie total del predio a partirse no supera los mil metros cuadrados.

Quinta.- Las urbanizaciones, lotizaciones, y programas de vivienda de interés social, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica, u otras especiales declaradas como tales dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Ordenamiento Territorial por los gobiernos autónomos descentralizados o el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los gobiernos autónomos descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Sexta.- Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria no se podrá lotizar ni urbanizar el suelo que tenga clara vocación agropecuaria, aunque se encuentre en el área urbanizable o de expansión urbana, salvo que exista autorización expresa del organismo nacional de tierras.

Séptima.- Si no se retiran los documentos dentro del plazo de tres años de citada la resolución, caducará y quedará sin efecto la resolución, conforme el artículo 381.1 del COOTAD, sin necesidad de trámite alguno y el Alcalde dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título de crédito por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante.

También caducará si una vez retirada la documentación no se transfieren los espacios verdes y comunales o no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la resolución.

Una vez caducada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, se podrá presentar un nuevo proyecto que cumplan con las normas de la ordenanza que esté vigente.

Octava.- Si el propietario, representante o mandatario, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, o programa de vivienda de interés social; deberá solicitar mediante oficio dirigido al Alcalde la suspensión del respectivo proceso, en donde las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

Novena.- Las construcciones existentes no podrán ser declaradas en propiedad horizontal si no tienen áreas comunales en los porcentajes previstos en esta Ordenanza para los fraccionamientos y urbanizaciones.

Décima.- Para la revisión de levantamientos planimétrico y topográficos que ingresen para la obtención del certificado de afección deberán presentarlo conforme al formato establecido en la presente ordenanza. *CUADRO ANEXO*

Décima Primera.- Para la revisión de los fraccionamientos propuestos, éstos se ajustarán al formato establecido en la presente ordenanza. *CUADRO ANEXO*

Décima Segunda.- La presente ordenanza se regirá por las normas vigentes y se adecuará a la nueva estructura orgánico-funcional como de la normativa sobre clasificación y valoración de puestos de la Entidad Municipal.

Décima Tercera.- 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 Urbanismo 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.

Décima Cuarta.- Rebajas especiales para personas con discapacidad, adultos mayores y situación de vulnerabilidad.- En uso de las atribuciones que 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 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.
- 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 aplicarán en los fraccionamientos tipo urbanizaciones.

Décima Quinta.- 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.

Decima Sexta.- 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los proyectos de lotizaciones y/o urbanizaciones que hayan ingresado al Municipio antes de la vigencia de esta Ordenanza podrán continuar con el trámite conforme al cuerpo normativo vigente en su tiempo siempre que exista un anteproyecto debidamente ingresado en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya que acredite su revisión y validación.

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.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- En caso de duda para la aplicación de las disposiciones de esta ordenanza, la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, deberá emitir el informe técnico que lo conocerá la Comisión de Urbanismo o quien haga sus veces, para que la misma, elabore un informe, en base al cual el Concejo Cantonal resolverá en una sola discusión.

Segunda.- Quedan derogadas todas las anteriores ordenanzas y reglamentos que para el efecto se haya dictado.

Tercera.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del mes de enero del 2015, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Sucúa, a los 25 días del mes de Noviembre del 2014.



Dr. Saúl Cárdenas Riera,
ALCALDE DEL CANTÓN SUCÚA



Dr. Rommel Barrera Basantes
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA.- CERTIFICO: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones de 28 de Octubre del 2014 y el 25 de Noviembre del 2014; y, con fundamento en lo que manda el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se remite por esta Secretaría una vez aprobada la norma par que en el plazo de ocho días la sancione o la observe el ejecutivo.

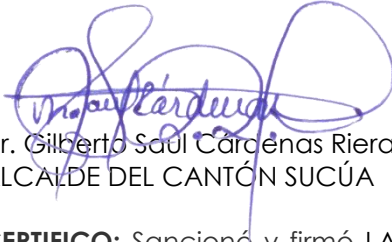


Dr. Rommel Barrera Basantes
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO



ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA.- Sucúa, a los 2 días del mes de Diciembre del 2014, a las 14h00, recibido LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA, desde Secretaría Municipal, una vez revisado la misma expresamente sanciono LA ORDENANZA QUE REGULA LA

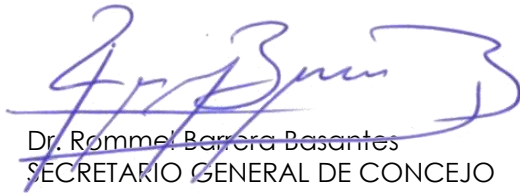
DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA, para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.



Dr. Gilberto Saúl Cárdenas Riera
ALCALDE DEL CANTÓN SUCÚA



CERTIFICO: Sancionó y firmó LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA, el señor doctor Gilberto Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Sucúa, a los 2 días del mes de Diciembre del 2014.



Dr. Rommel Barrera Basantes
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO



Cuadro General de Áreas		
Descripción	Área (m ²)	(%)
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	00.00	0.00
Área Total	0.00	0.00
Aporte Comunitario (15% Área Útil)		0.00

INFORME DE LINDEROS	
NORTE:	-----

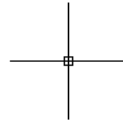
SUR:	-----

ESTE:	-----

OESTE:	-----

FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO

EMPLAZAMIENTO



UBICACIÓN



SEN ESCALA

- DATOS LEGENDARIOS:**
- Datos del certificado de fraccionamiento
 - Área construida
 - Área sembrada
 - Distancia porcentual entre áreas
 - Observaciones

CUADRO DE COORDENADAS

Dis	ESTE	NORTE
PL1
PL2
PL3
PL4

Proyección Catastral: UTM
Datum: WGS 84 ZONA: 17 S

LEGISLACIÓN

NOTA: De ser posible se colocará en esta lámina el informe de linderos, caso contrario se deberá anexar el mismo en una hoja en formato A4.

CUADRO ESTADÍSTICO DE LOTES

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE Total (m²)	Área Construida (m²)	Áreas Protegidas Ecológicas (m²)	Área ÚH (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m²)	FRENTE DEL LOTE		Nº Pasos	COCOS NARANJA (%)	REJES PLANA BAJA				REJES OTRAS PLANAS					
						Nº LADOS	LONGITUD			F	LD	P	E	LD	P	E	LD	P	
LOTE #01	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	7500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOTE #02	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	7500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOTE #03	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	7500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00												

F: FRONTAL, L: LATERAL IZQUIERDA, LD: LATERAL DERECHA, P: POSTERIOR

CUADRO GENERAL DEL LOTE

Descripción	Área (m²)	(%)
Área ÚH	0.00	0.00
Área Construida R + S m	0.00	0.00
Áreas plantación Verde	0.00	0.00
Área de Protección Ecológica	0.00	0.00
Área Total	0.00	0.00
Aporte Comunitario (15% Área ÚH)	0.00	0.00

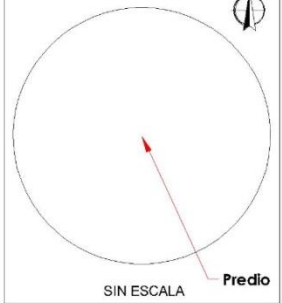
FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL / LA S/RA: Apellidos y Nombres

PROVINCIA: MOROTIA SANTIAGO	CANTÓN: SUCDA	DISTRITO: SUCDA	MUNICIPIO: YOKIJE	CLASE CATASTRAL: 0-0-000-00
Título Registrado:		Título Propietario/Usufructuario:		Fecha: Día / Mes / Año
Nombre del Titular:		Nombre del Propietario/Usufructuario:		Nombre del Topógrafo:
Fecha del Título:		Fecha del Registro/Acto:		NOVEDADA
Legado:				Folio: 1 / 1

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO / TOPOGRÁFICO PARA:



UBICACIÓN



Leyenda:

CUADRO DE COORDENADAS

Pto	ESTE	NORTE
P01
P02
P03
P04

*Proyección Cartográfica: UTM
Datum: WGS 84 ZONA: 17 S*

INFORME DE LINDEROS

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE:

Cuadro de Áreas

Descripción	Área (m ²)	(%)
Área Útil	00.00	0.00
Área Ochoave R = 5 m	00.00	0.00
Área en planificación Vial	00.00	0.00
Área de Protección Ecológica	0.00	0.00
Área Total	0.00	0.00

Sucúa,

Señor Arquitecto
Christian Pérez
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Su despacho.-

De nuestras consideraciones:

Yo propietario de un predio Urbano a fraccionarse, ubicado en las calles....., de la parroquia.....y cantón..... con frente a la calle enmetros, signado en el catastro con el número, cuyos datos generales son: una cabida dem² y una longitud total de su frente dem; autorizo el fraccionamiento del mismo, a cargo del Arq. con Certificado de Registro Profesional Nro. responsable del proyecto de fraccionamiento; además en cumplimiento a **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SUCÚA**, aprobada por el Concejo Cantonal en sesiones ordinarias del 28 de Octubre del 2014 y 25 de Noviembre del 2014, CERTIFICAMOS la veracidad de toda la información en el proyecto presentado, por lo que nos hacemos responsables de ellos, así como autorizamos la verificación de los mismos.

Atentamente,

PROPIETARIO

C.C

PROFESIONAL

REGISTRO PROFESIONAL