



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 457

**Quito, jueves 14 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 3,75 + IVA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional
116 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCÚA

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el área urbana 2
- De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2016 - 2017 20
- Que regula la división del suelo en las zonas urbanas 39
- De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el área urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús 61
- Que expide la Codificación de la Ordenanza que regula el régimen de uso de suelo en el área rural 80

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL
DE SUCUA**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda (Art. 1) “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”; (Art. 242) “El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. / Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”; (Art. 264, num. 9) “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”; (Art. 270) “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.”; (Art. 301) “Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos”; (Art. 321) “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”; (Art. Art. 426) “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda (Art. 54, lit. a) “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:/a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...”: (Art. 55, lit. i) “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”; (Art. 57, lits. a, b y c) “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;/ b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;/ d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos

particulares; ... “: (Art. 139) “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.”; (Art. 172) “Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas “: (Art. 494) “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”; (Art. 495) “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios “; (Art. 501) “Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida en la ley./Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo./Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad./Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”; (Art. 502) “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”; (Art. 504) “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de *zero punto veinticinco por mil* (0,25%) y un máximo del *cinco por mil* (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;

Que, la Codificación del Código Civil manda (Art. 599) “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.”; (Art. 715) “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da

por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre./El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”;

Que, la Codificación del Código Tributario Orgánico (Art. 68) “La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo./El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables: la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.”; (Art. 87) “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo./Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.”; (Art. 88) “La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: /1. Por declaración del sujeto pasivo; /2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.”;

Que, en Registro Oficial N° 653 de lunes 5 de marzo de 2012, se publica la “Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago”;

Que, en el Registro Oficial N° 872 de miércoles 16 de enero de 2013, se publica la “Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza de Aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2012 – 2013 en el área urbana de la Parroquia Sucúa; por la incorporación de barrios anexados al área urbana del cantón Sucúa de acuerdo a la Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago, publicado en el Registro Oficial N° 653 de 5 de marzo del 2012.”;

Que, es indispensable actualizar y definir el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirán para el bienio 2016 - 2017;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

En tal virtud y en uso de las atribuciones que le confiere la ley,

Expide:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana de la Parroquia Sucúa del Cantón Sucúa.

Art. 6.- DEDUCCIONES, EXENCIONES, EXONERACIONES Y DESCUENTOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/a Director/a Financiero/a Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio que se mantenga para todo el periodo del bienio.

Las Deducciones, Exenciones, Exoneraciones y Descuentos son los siguientes:

1.- Deducciones Tributarias.- De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 503).-

“Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.”

Cabe recalcar que la rebaja que explica el literal d) acerca de las deudas hipotecarias será del treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

Requisitos:

Deducción tributaria ante deudas hipotecarias:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a
- Copia de la cédula de identidad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto al predio actualizado
- Copia de la Escritura de constitución de la hipoteca,
- Certificado de gravámenes,
- Certificado de la entidad financiera en el que indique que el préstamo ha sido invertido en compra, construcción o mejoras del inmueble, así como el valor del mismo o saldo de capital en su caso,
- En los préstamos que otorga el IESS, presentar un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

2.- Exenciones de Impuestos.- De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 509).-

“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.”

Requisitos:

Exenciones de impuestos a Instituciones de Beneficencia y Asistencia Social de carácter particular:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, adjuntando un informe y los documentos que justifiquen la personería jurídica y objeto social, es decir donde demuestre que todos los bienes y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

3.- Exenciones Temporales. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 510).-

“Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.”

Requisitos:

Exenciones para los bienes que son declarados patrimonio familiar:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando la exoneración del impuesto al predio urbano por ser un bien de patrimonio familiar.
- Escritura del bien inmueble
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado del Registro de la Propiedad en el que certifique que el bien está amparado por la Institución del patrimonio familiar.

Exenciones para las casas que hayan construido con préstamos del iess, bev, mutualistas y cooperativas de vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Copia de la escritura del predio
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado emitido por la entidad prestamista donde conste la existencia y motivo del crédito (exclusivo para construcción de vivienda).
- Certificado de habitabilidad de la construcción, otorgado por la Dirección de Urbanismo.

Exenciones para los edificios que se construyan para hoteles:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de la Patente Municipal
- Copia de la cédula y certificado de votación
- Copia de escritura del predio
- Certificado de Uso de Suelo Actualizado

Exenciones para casas destinadas a vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Inspección del Departamento correspondiente para verificar el uso que se le esté dando a la nueva construcción.

4.- Exoneración de Impuestos.- De acuerdo a la Ley del Anciano (Artículo 14).-

“ Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”

Requisitos:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a , solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley del Anciano.
- Copia de la cédula de identidad y en caso de tener el carnet de anciano otorgado por el Ministerio de Bienestar Social, también presentar una copia.
- Copia de las escrituras o certificados del Registrador de la Propiedad de todos los predios que posea.
- Declaración Juramentada de sus ingresos mensuales. (Notaría)

5.- Descuento del Impuesto Predial para Discapacitados.- De acuerdo a Ley Orgánica de Discapacidades (Artículo 75).-

“ Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará una proporcional al excedente.”

Las solicitudes respectivas se podrán presentar antes y durante el año de recaudación del impuesto y deberán estar acompañadas de todos los documentos justificativos.

Requisitos:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando el descuento del impuesto del predio donde habita.
- Las personas que superen el 30% de discapacidad deberán presentar la copia del carnet emitido por CONADIS, y serán beneficiadas con el 50% de descuento en el impuesto.
- Documento que justifique que es la persona que tiene legalmente bajo su protección a la persona con discapacidad.

Art. 7.- EMISION DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 8.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 9.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último a multas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 11.- RECLAMOS y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 de la Codificación del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante la Dirección Financiera Municipal o quien haga sus veces, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 12.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV de la Codificación del Código Tributario.

Art. 13.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa presentación de solicitud (especie valorada) y del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 14.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 15.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro del límite de la zona urbana de la cabecera parroquial de Sucúa determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local aprobada en la “Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago” publicada en el Registro Oficial N° 653 de lunes 05 de marzo de 2012.

Art. 17.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo con sus factores de corrección.
- b) El valor de las edificaciones con sus parámetros de valoración.

Art. 18.- VALOR DEL SUELO.- Para establecer el valor del suelo hay que considerar los factores intrínsecos y extrínsecos, las variaciones en cuanto a la tendencia a la alza, a la baja, o a la estabilidad de dichos valores en el tiempo.

Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos de la Parroquia Sucúa, en función de los polígonos o manzanas y ejes urbanos definidos en los estudio de Actualización Catastral y que contienen el valor del suelo por metro cuadrado de superficie, como consta el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 19.- VALORACION INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la Parroquia Sucúa, se tomará en cuenta el valor de suelo asignado a cada polígono o manzana y eje urbano establecido o Precio Unitario Base (PUB), al cual se aplicará los siguientes factores de corrección.

a) Factores de corrección:

- Factor Fondo (fF);
- Factor Forma (fO);
- Factor Tamaño (fA);
- Factor Frente (fR);
- Factor Localización (fL);
- Factor Topografía (fT); y,
- Factor Hidrometeorológico (fS).

El procedimiento para el cálculo y determinación de cada uno de los Factores antes mencionados, se realizará de acuerdo a los modelos matemáticos que constan en los Anexos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 de la presente Ordenanza.

El Factor de corrección (FC) se calcula de acuerdo a la siguiente formula:

$$FC = 1 - [(1-fF) + (1-fO) + (1-fA) + (1-fR) + (1-fL) + (1-fT) + (1-fS)]$$

b) Avalúo del suelo del lote:

El valor individual del suelo del lote se obtendrá de acuerdo a la siguiente fórmula:

VL = PUB * AL * FC;

En donde:

VL: Valor individual lote.

PUB: Precio Unitario Base del suelo por metro cuadrado de terreno y que consta en el Plano de Valor del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Sucúa (Anexo 1).

AL: Área del lote

FC: Factor de corrección del precio del suelo.

Art. 20.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA. Para la valoración de las edificaciones en el área urbana se determinan los siguientes parámetros:

a) Precio Unitario Base (PUBC) de los Tipos de Construcción, de acuerdo a los valores que consta en el Anexo 3.1 de la presente Ordenanza

b) Factores de corrección de la edificación:

- Pisos (p);
- Tumbados (t);
- Puertas (u);
- Ventanas (v);
- Enlucidos (e);
- Instalaciones Sanitarias (s);
- Instalaciones Eléctricas (I); y,
- Baños (b).

Los valores de cada uno de los mencionados Factores para la edificación, se presentan en los Anexos 3.2, 3.3, y 3.4, que constan en la presente Ordenanza.

El Factor de corrección para la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FCc = p + u + v + e + t + b + I + s$$

c) El Precio Unitario Corregido de la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PUBCc = (PUBC) + FCc$$

En donde:

PUBCc: Precio de la edificación a valor presente.

PUBC: Precio Unitario Base de la edificación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.1.

FCc: Factor de corrección por acabados de la edificación.

d) Los Coeficientes de reducción por antigüedad de la edificación (CA) y su estado de conservación (CE) se establecen en los Anexos 3.5 y 3.6, en los cuales se presentan los periodos de vida útil, sus correspondientes tasas de depreciación anual, y los coeficientes según el Estado de Conservación.

e) La Valuación de la cimentación, que se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$PCM = (PUBCM) * (1-t)^m$$

En donde:

PCM: Precio de la cimentación a valor presente

PUBCM: Precio Unitario Base de la cimentación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.7

t: Tasa de depreciación anual

m: Antigüedad de la cimentación en años

El valor total de la cimentación (PCMT), resultará de multiplicar el PCM por el área de construcción en planta baja.

f) El Avalúo de la edificación se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento:

g) Valuación de todos y cada uno de los pisos que conforman la edificación, aplicando la siguiente fórmula:

$$VPC = PUBCc * CA * CE * AP$$

En donde:

VPC: Valuación del piso edificado.

PUBCc: Precio Unitario Base Corregido de la edificación por metro cuadrado.

CA: Coeficiente de depreciación anual.

CE: Coeficiente de depreciación por estado de conservación.

AP: Área del piso edificado.

h) Valuación de la edificación (VE), que resulta de la sumatoria de las valuaciones de todos y cada uno de los pisos edificados que conforman dicha edificación.

i) Valuación Total de la edificación (VTE), que resulta de la sumatoria de la valuación de la edificación (VE), más la valuación de la cimentación (PCM); es decir:

$$VTE = VE + PCM$$

Art. 21.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-

La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 22.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-

La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2016 - 2017 correspondiente a cada predio se determinará, de acuerdo al Artículo 504 del COOTAD, y fijándose en el porcentaje de cero punto ochenta por mil (0,80 %) del valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2016 - 2017.

Art. 23.- CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS.-

Para la valoración de las propiedades, en caso de avalúos para indemnizaciones, expropiaciones realizadas por los propietarios o la entidad municipal, la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en los anexos de esta Ordenanza.

Art. 24.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base a la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios, que en su Art. 3 manda que se unifique la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil (0,15 %) del valor de la propiedad en las parroquias urbanas.

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-

El recargo del dos por mil (2 %) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Dicho recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

Casos especiales donde no procede el cobro del recargo del dos por mil (2 %).

No se cobrará el recargo a los solares no edificados del dos por mil (2 %) con fundamento en el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador; en los artículos 54 literal a), 57 literal d) del COOTAD; y artículo 5 del Código Orgánico Tributario, cuando el predio cumpla cualesquiera de las siguientes condiciones:

1. Estar afectado por los Planes de Desarrollo, y de Ordenamiento Territorial; según informe técnico de la Dirección de Planificación;
2. Los predios que sean inconstruibles considerando afecciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya pendiente sea mayor al 30%, predios

que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Urbanismo.

Art. 26.- LIQUIDACION ACUMULADA.-

Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28.- EPOCA DE PAGO.-

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 29.- NORMA SUPLETORIA.- En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD y más normas conexas.

Art. 30.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza se aplicará a partir del 1 de Enero del 2016, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICION TRANSITORIA:

PRIMERA.- En virtud del cambio del uso del suelo en el área adyacente a la ex pista de aterrizaje, y tomando en cuenta de que en años anteriores esta zona estaba exenta al cobro por solar no edificado debido a la afección producida por la mencionada pista; se fija esta exención por un periodo de 2 años más con la finalidad de incentivar la construcción en esta zona de la ciudad de Sucúa. Concluido este bienio (2016-2017), se procederá con el cobro por solar no edificado”.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del cantón Sucúa, a los 25 días del mes de Noviembre del 2015.

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

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD DE SUCÚA.- CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA**, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 11 de noviembre del 2015 y 25 de noviembre del 2015, y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del COOTAD; se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GAD DE SUCÚA.- A los 30 días del mes de Noviembre de 2015, las 09h00, recibido en tres ejemplares **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA**, suscrito por el señor Secretario General del Concejo; una vez revisado la misma, expresamente sanciono **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA**, para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.

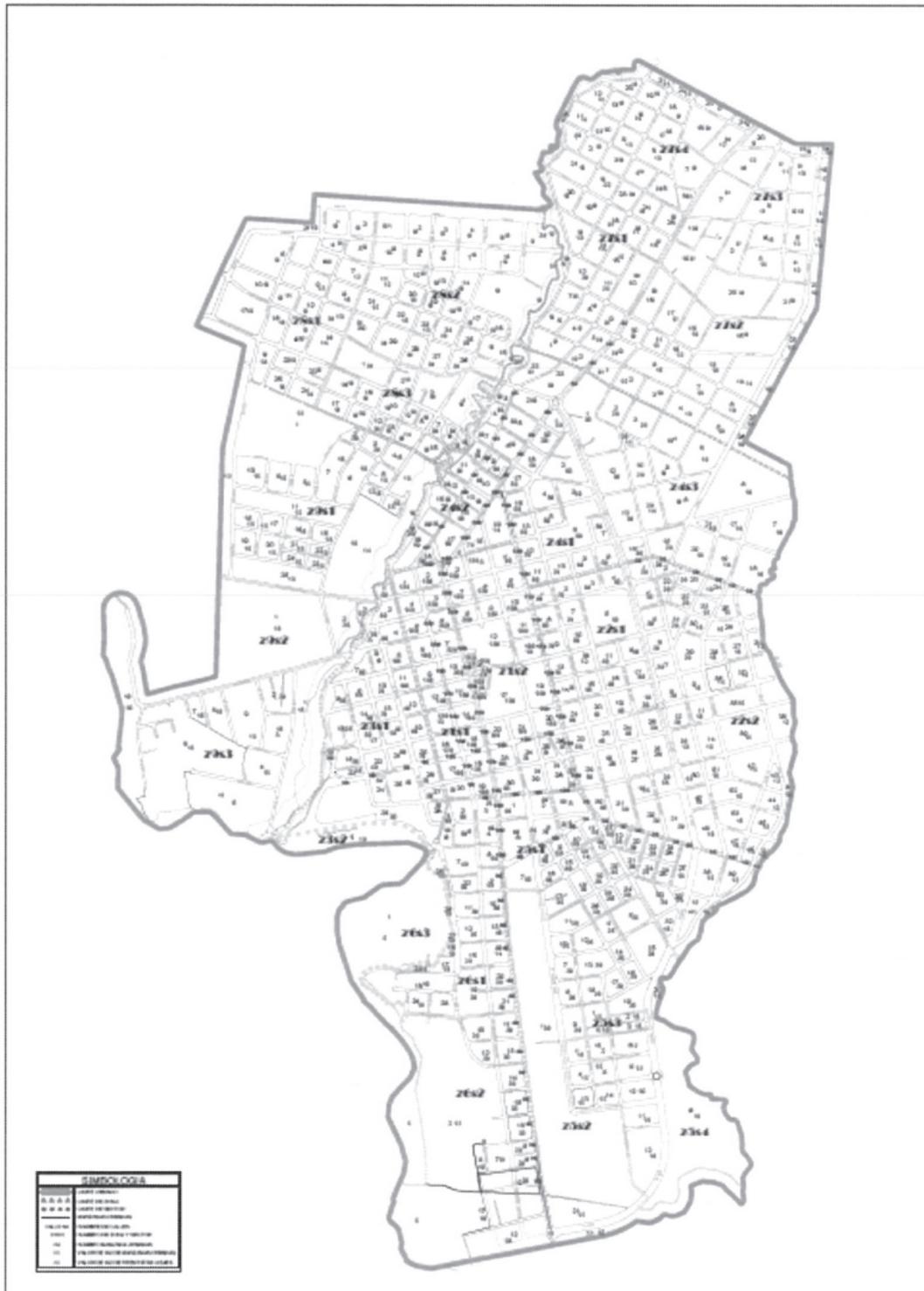
f.) Dr. Gilberto Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa.

SECRETARÍA GENERAL.- Sancionó y firmó **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA**, el señor Dr. Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa, a los 30 días del mes de Noviembre de 2015.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

ANEXO 1
 PLANO DEL VALOR DEL SUELO

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016-2017 en el Área Urbana de la Parroquia Sucúa.



ANEXO 2
VALORACION INDIVIDUAL DE PREDIOS

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el Área Urbana de la parroquia Sucúa.

ANEXO 2.1	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FONDO (fF)	
El FACTOR FONDO (fF) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FONDO (fF) =	$\frac{(A+L)N+2FT}{2FL}$
En el modelo los factores son:	
<p>A = 1 - %d = 1 - 1,50% = 0,985 L = A - (n - 1) %d n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FL-FT. FL = Fondo del lote. FT = Fondo tipo equivalente a la mediana del sector catastral. N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación. (FL - FT).</p>	
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:	
<ul style="list-style-type: none"> • El fondo tipo será igual a la mediana de los fondos de los lotes del sector catastral. • Cuando el fondo del lote es igual o menor al fondo tipo el factor es igual a 1. • Cuando el fondo del lote es mayor que el fondo tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. 	
ANEXO 2.2	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FORMA (fO)	
El FACTOR FORMA (fO) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FORMA (fO) = - 228,3 (K)2 + 21,4 (K) + 0,5	
En el modelo los factores son:	
<p>K = A / P² A = Area del lote. P = Perímetro del lote.</p>	
Pero siempre:	
F.Forma ≥ 0.5	
F.Forma ≤ 1	

Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:

aprovechamiento del área. De esta manera se tiene un lote rectangular en el que un lado es 3 veces mayor al otro. Con esta relación se establece el factor K.

ANEXO 2.3

VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:

FACTOR TAMAÑO (fA)

El FACTOR TAMAÑO (fA) está determinado por el siguiente modelo matemático:

$$\text{FACTOR TAMAÑO (fA)} = \frac{(A+L)N + AT}{2AL}$$

En el modelo los factores son:

$$A = 1 - \%d = 1 - 1,50\% = 0,985$$

$$L = A - (n - 1) \%d$$

n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de AL-AT.

AL = Área del lote.

AT = Área tipo equivalente a la mediana del sector catastral.

N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación (AL - AT).

Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:

- El Area tipo será igual a la mediana de los tamaños de los lotes del sector catastral.
- Cuando el tamaño del lote es igual o menor al tamaño tipo el factor es igual a 1.
- Cuando el tamaño del lote es mayor que el tamaño tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%).
- Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5.
- Si L<0; los valores se N y L serán: N= 1/%d y L=0, y se aplica la fórmula para el Factor Tamaño

ANEXO 2.4

VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:

FACTOR FRENTE (fR)

El FACTOR FRENTE (fR) está determinado por el siguiente modelo matemático:

$$\text{FACTOR FRENTE (fR)} = \frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$$

En el modelo los factores son:

$$A = 1 - \%d$$

$$L = A - (n - 1) \%d$$

n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FP-FrL

FrL = Frente del lote.

FP = Frente tipo equivalente a la mediana del sector catastral.

N = Número de metros faltantes que están sujetos a la depreciación. (FP - FrL).

Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:

- El Frente tipo será igual a la mediana de los frente de los lotes del sector catastral.
- Cuando el Frente del lote es igual o mayor al Frente Tipo el factor es igual a 1.
- Cuando el Frente del lote es menor que el Frente Tipo, tendrá una depreciación equivalente al %d que se determina en cada sector catastral, bajo la condición de que el frente nulo o cero tiene un factor 0,5

$$\%d = \frac{1}{(1 + \text{Frente Tipo})}$$

ANEXO 2.5
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR LOCALIZACION (fL)
El FACTOR LOCALIZACION (fL) está determinado por los siguientes modelos matemáticos:
$\text{FACTOR ESQUINA} = (\%i \times N) + 1$
%i= Porcentaje de sobrevaloración y será igual al 10% = 0,1 N = Número de esquinas que tiene el lote.
$\text{FACTOR LOTE INTERIOR} = 1 - I$
En el modelo los factores son:
I = Porcentaje de depreciación y será igual al 30% = 0,3 Factor Lote Interior = (1-0,3) = 0.7
NOTA: En el caso de Lotes Intermedios y Lotes en Callejón el Factor de Localización corresponde a: 1

ANEXO 2.6
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR TOPOGRAFIA (fT)
El FACTOR TOPOGRAFIA (fT) está determinado por el siguiente modelo matemático:
$\text{FACTOR TOPOGRAFIA (fT)} = 1 - T$
En el modelo los factores son:
T = 10% = 0,1
Pero siempre:
F.Topografía ≥ 0.5 F.Topografía ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
• Se considera la afectación a los predios que no se encuentran a nivel. En efecto los predios que se encuentren, en relación a la vía, en condición de: escarpados, hundidos, levantados o sobre el nivel serán depreciados en un 10%.

ANEXO 2.7
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCUA
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS)
El FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS) está determinado por el siguiente modelo matemático:
$\text{FACTOR HIDROGEOMETEREOLÓGICO (fS)} = 1 - S$
En el modelo los factores son:
Seco = 1 Inundable = 0,95 Pantanosos = 0,90
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
• Se considera la afectación a los predios considerados como pantanosos e inundables, sus respectivos PUB, deben también ser depreciados en un 10%.

ANEXO 3
VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el Área Urbana de la parroquia Sucúa.

ANEXO 3.1**VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):**

Determinación del costo por metro cuadrado de la construcción en dólares, según los rubros.

RUBRO	CODIGO	DE CONS TRUC	PISOS PRES UPUE	STAD UNIDA D	CANTI DAD	PRECI O UNITA RIO	PRECI O TOTAL	COST O/m2 DE CONS TRUC	DEL RUBR O/m2 DE
Columnas de Caña	B-13	9	4	ml	198,00	1,60	316,80	0,86	0,535
Columna de Hierro	B-18	17 y 18	6	ml	481,00	21,00	10.101,00	10,00	0,476
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	B-19a	2 y 5	19	m3.	42,00	450,00	18.901,80	7,22	0,016
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	B-19b	2 y 5	9	m3.	18,07	450,00	8.131,50	13,50	0,030
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	B-19c	2 y 5	5	m3.	31,75	450,00	14.287,50	21,15	0,047
Columnas de Madera	B-22	1 y 3	14	m	944,50	5,00	4.722,50	2,26	0,451
Vigas de Caña	C-13	9	4	m.	245,50	2,25	552,38	1,49	0,664
Vigas de Hierro	C-18	17 y 18	8	m.	671,15	16,00	10.738,40	7,37	0,461
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	C-19a	2 y 5	19	m3.	89,80	490,00	44.002,00	16,80	0,034
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	C-19b	2 y 5	9	m3.	45,13	490,00	22.113,70	36,26	0,074
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	C-19c	2 y 5	5	m3.	50,81	490,00	24.896,90	36,26	0,074
Vigas de Madera	C-22	1 y 3	14	m.	1.338,57	5,50	7.362,14	3,52	0,639
Entrepiso de Hierro	D-18	18	2	m2.	192,70	75,00	14.452,50	75,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Armado	D-19	5 Y 10	8	m2.	1.745,79	85,00	148.392,15	85,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Simple	D-20	2 Y 6	11	m2.	1.551,72	13,75	21.336,15	13,34	0,970
Entrepiso de Madera	D-22	1 Y 3	22	m2.	2.061,75	21,00	43.296,75	20,37	0,970
Pared de Bloque	E-10	2 y 5	11	m2.	2.212,56	13,00	28.763,28	19,16	1,474
Pared de Caña	E-13	4	8	m2.	1.274,37	9,00	11.469,33	15,37	1,707
Pared de Hierro	E.18	18	2	m2.	966,57	25,00	24.164,25	20,75	0,830
Pared de Hormigón Armado	E-19	19	2	m3.	602,57	75,00	45.192,75	45,00	0,600
Pared de Ladrillo	E-21	10	5	m2.	1.572,84	13,50	21.233,34	13,53	1,002
Pared de Madera	E-22	1 Y 3	11	m2.	1.592,45	10,00	15.924,50	17,21	1,721
Cubierta de Asbesto - Estructura de Caña	L6-F13	9	4	m2.	403,18	21,00	8.466,78	27,09	1,290
Cubierta de Asbesto - Estructura de Hierro	L6-F18	17	4	m2.	1.353,45	33,00	44.663,85	39,60	1,200
Cubierta de Asbesto - Estructura de H° A°	L6-F19	7	5	m2.	5.092,04	98,00	499.019,92	117,60	1,200

Cubierta de Asbesto - Estructura de Madera	L6-F22	11	5	m2.	906,98	18,00	16.325,64	26,47	1,471
Cubierta de Hierro - Estructura de Hierro	L18-F18	18	5	m2.	1.283,31	40,50	51.974,06	45,36	1,120
Cubierta de Hierro - Estructura de H° A°	L18-F19	8	5	m2.	1.989,46	105,50	209.888,03	131,88	1,250
Cubierta de Hierro - Estructura de Madera	L18-F22	4	10	m2.	1.213,23	25,50	30.937,37	32,64	1,280
Cubierta de H°A° - Estructura de Hierro	L19-F18	8	7	m2.	1.427,89	115,00	164.207,35	115,00	1,000
Cubierta de H°A° - Estructura de H°A°	L19-F19	6	7	m2.	1.427,89	180,00	257.020,20	187,20	1,040
Cubierta de H°A° - Estructura de Madera	L19-F22	14	3	m2.	753,84	100,00	75.384,00	106,00	1,060
Cubierta de Paja - Estructura de Caña	L25-F13	8	4	m2.	717,16	35,50	25.459,18	43,31	1,220
Cubierta de Paja - Estructura de Madera	L25-F22	5	4	m2.	443,46	32,50	14.412,45	40,95	1,260
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Hierro	L29-F18	17	15	m2.	2.566,76	33,00	84.703,08	37,62	1,140
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de H°A°	L29-F19	5	8	m2.	185,34	98,00	18.163,32	117,60	1,200
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Madera	L29-F22	3	15	m2.	2.566,76	18,00	46.201,68	20,52	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Hierro	L30-F18	17	15	m2.	2.566,76	38,00	97.536,88	43,32	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de H°A°	L30-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	103,00	264.376,28	117,42	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Madera	L30-F22	3	15	m2.	2.566,76	23,00	59.035,48	26,22	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Hierro	L31-F18	17	15	m2.	2.566,76	56,00	143.738,56	63,84	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de H°A°	L31-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	121,00	310.577,96	137,94	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Madera	L31-F22	3	15	m2.	2.566,76	41,00	105.237,16	46,74	1,140
Cubierta de Zinc - Estructura de Caña	L34-F13	9	4	m2.	524,88	19,50	10.235,16	20,09	1,030
Cubierta de Zinc - Estructura de Hierro	L34-F18	17	4	m2.	644,78	31,50	20.310,57	35,28	1,120
Cubierta de Zinc - Estructura de H°A°	L34-F19	2	11	m2.	185,34	96,50	17.885,31	115,80	1,200
Cubierta de Zinc - Estructura de Madera	L34-F22	4	10	m2.	1.341,35	16,50	22.132,28	17,49	1,060

ANEXO 3.2

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):

Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a pisos, por material de entrepisos y según rubros de pisos.

RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADERA. Cuantía por m2 de construcción
			1	1	0,97	0,97
G-5	PISO DE ALFOMBRA	18,00	18,00	18,00	17,46	29,59
G-8	PISO DE BALDOSA	26,00	26,00	26,00	25,22	
G-14	PISO DE CERAMICA	24,00	24,00	24,00	23,28	
G-21	PISO DE LADRILLO	18,00	18,00	18,00	17,46	
G-22	PISO DE MADERA	12,50	12,50	12,50	12,13	12,13
G-24	PISO DE MARMOL	165,00	165,00	165,00	160,05	
G-26	PISO DE PARQUET	35,00	35,00	35,00	33,95	

G-32	PISO DE VINIL	13,00	13,00	13,00	12,61
(*1) El entrepiso de Hierro incluye la Loseta de H° Simple.					
(*2) Para colocar piso de alfombra sobre entrepiso de madera, se supone que necesariamente se lo hará sobre un piso de madera, por ello el costo total incluye el costo del piso de madera					

ANEXO 3.3

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):

Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a tumbados, por material de entrepisos y según rubros de tumbados.

RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADE RA. Cuantía por m2 de constru cción
			1	1	0,97	0,97
K-6	TUMBADO DE ASBESTO	22,00	22,00	22,00	21,34	21,34
K-11	TUMBADO DE ARENA- CEMENTO	9,00	9,00	9,00	8,73	8,73
K-16	TUMBADO DE FIBRO MINERAL	16,00	16,00	16,00	15,52	15,52
K-22	TUMBADO DE MADERA	30,00	30,00	30,00	29,10	29,10
K-33	TUMBADO DE YESO	23,00	23,00	23,00	22,31	22,31

ANEXO 3.4

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):

Determinación del Costo por Metro Cuadrado de Construcción en dólares, según Rubros.

RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	N° DE PISOS PRESUPUESTADOS	AREA DE CONSTRUC. TOTAL(m2)	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC.	CUANTIA DEL RUBRO/M2 DE CONSTRUCC.
Puertas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H4	2,10,18,19	11	1490,33	u	85,00	165,00	14.025,00	9,41	0,057
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H15-a	2,10,18,19	7	1149,63	u.	44,00	135,00	5.940,00	5,13	0,038

Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	H15-b	1, 3 y 4	5	306,52	u.	15,00	135,00	2.025,00	6,62	0,049
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H19-a	2,10,18,19	79	9349,84	u.	559,00	125,00	69.875,00	7,50	0,060
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	H19-b	1, 3 y 4	14	1272,49	u.	14,00	125,00	1.750,00	1,38	0,011
Ventanas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	14	2,10,18,19	42	6078,00	m2	984,56	70,00	68.919,20	11,34	0,162
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H15-a	2,10,18,19	27	2547,76	m2	370,83	45,00	16.687,35	6,55	0,146
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	H15-b	1,3 y 4	10	653,49	m2	101,10	45,00	4.549,50	6,75	0,150
Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H19-a	1,10,18,19	29	3807,15	m2	508,97	48,00	24.430,56	6,42	0,134
Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	H19-b	1,3 y 4	7	732,52	m2	65,99	48,00	3.167,52	4,32	0,090
Enlucido de Arena-Cemento en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J09	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,36	2,545
Enlucido de Granillo-Resina en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J14	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,36	2,545
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, H°A° y Hierro	L-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u.	3701,00	28,00	103.628,00	8,34	0,298
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de madera o caña	L-b	1,3 y 4	19	1579,00	u.	351,00	20,00	7.020,00	4,44	0,222
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	M-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u.	1425,00	22,00	31.350,00	2,53	0,115
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de madera o caña	M-b	1,3, y 4	19	1579,00	u.	126,00	14,00	1.764,00	1,12	0,080

Baño Tipo A	Na	-	-	-	unidad	1	560,00	560,00	-
Baño Tipo B	Nb	-	-	-	unidad	1	350,00	350,00	-
Baño Tipo C	Nc	-	-	-	unidad	1	185,00	185,00	-

ANEXO 3.5

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):

Tasa de Depreciación y Período de Vida Útil según Tipos de Construcción.

TIPO CONSTRUCCION	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA			PERIODO DE VIDA UTIL	TASA DE DEPRECIACION
	(CODIGO)	COLUMNAS	VIGAS	PARED	(AÑOS)
01	Madera	Madera	Madera	20	5,842
02	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
03	Madera	Madera	Madera	20	5,842
04	Madera	Madera	Caña	20	5,842
05	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
06	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
07	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
08	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
09	Caña	Caña	Caña	20	5,842
10	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
11	Madera	Madera	Caña	20	5,842
12	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
13	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
14	Madera	Madera	Madera	20	5,842
15	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
16	Madera	Madera	Caña	20	5,842
17	Hierro	Hierro	Ladrillo	50	2,379
18	Hierro	Hierro	Hierro	50	2,379
19	H° A°	H° A°	H° A°	50	2,379

ANEXO 3.6

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2016-2017):

Coeficiente de depreciación según Estado de Conservación.

ESTADO DE CONSERVACION	COEFICIENTE
Bueno	1,00
Regular	0,95
Malo	0,90

ANEXO 3.7					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCÚA (BIENIO 2016-2017):					
Precio Unitario Base y Periodo de Vida Util, Según Tipo de Cimentación.					
TIPO DE	CUANTIA POR CADA M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA		PRECIO UNITARIO BASE	PERIODO DE VIDA UTIL	TASA DE
CIMENTACION	m3	MATERIALES	POR M2 (DOLARES)	(AÑOS)	DEPRECIACION ANUAL
H°A° -a	0,031	de Hormigón Armado	7,44	50	2,379
H°A° -b	0,067	de Hormigón Armado	16,08	50	2,379
H°A° - c	0,155	de Hormigón Armado	37,20	50	2,379
B-P	0,16	basas de piedra	0,80	40	2,965
B-H°A°	0,16	basas de Hormigón	1,28	50	2,379
M-P-a	0,23	de Mampostería de Piedra	15,64	40	2,965
M-P-b	0,28	de Mampostería de Piedra	19,04	40	2,965
M-B-P	0,16	basas H°A°+	31,56	40	2,965
	0,23	de Mampostería de Piedra			

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SUCÚA

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... “;*

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón SUCÚA conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de

otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;*

Que, el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria:

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *“El impuesto sobre la propiedad rural”;*

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *“Las*

municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;*

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Ordenamiento Territorial, por ser la Dirección competente, luego del análisis respectivo, elaboró el “Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales”; y, los cuadros que contienen los “Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural”;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”*

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del COOTAD,

Expide:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON SUCUA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016- 2017

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Sucúa, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Sucúa, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Jefatura de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Sucúa.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Sucúa y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación predial
- 2) Tenencia
- 3) Descripción del Terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso del suelo
- 6) Zonificación Homogénea
- 7) Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del cantón Sucúa.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se registrará por lo que se establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

Art. 11.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural.- Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo rural**

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del

mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1..n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1..n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE - FP				
CLAS_PEND	GRADO_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1,00
2	5 - 10	B	SUAVE	1,00
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,85
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,80
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,75
7	> 70	G	ABRUPTA	0,70

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

RIEGO - FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,10
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1,00
EN DESARROLLO	0,90
FIN DE PRODUCCION	0,80
NO APLICA	1,00

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,10
3	MODERADA	1,05
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,75
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	1,00

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	

b) *El valor de la edificaciones y de reposición***b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigon Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

CODIGO	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN USD POR M ² DE MEJORAS										
MEJORAS	HORMIGON	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOVE O TAPIA	BAHAREQUE	CAÑA	ALUMINO Y VIDIO	PLASTICO O LONA
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,5	108,7	63,06	48,62	31,7		
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,5	108,7	63,06	48,62	31,7		
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,5	108,7	63,06	48,62	31,7		
GALPON AVICOLA	109,28	109,28	115,28	93,5	108,7	63,06	48,62	31,7		
PISCINAS PISCICOLAS										11,08
ESTANQUE RESERVORIO	20,11									
INVERNADEROS				38,33	54,89				54,89	38,33
TENDALES	29,43									
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,5	108,07	63,06	48,62	31,7		

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el **0.15** por mil del avalúo total de la unidad predial.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de Republica;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección Financiera.

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director/a Financiero Municipal.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes pueden ser presentadas en cualquier tiempo del año fiscal de preferencia hasta el 30 de Noviembre, y estarán acompañadas de todos los justificativos para que surtan los efectos tributarios.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. **Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al señor Alcalde, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. **Aplicación.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- **Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria. Los beneficios tributarios previstos en esta ordenanza se aplicaran para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior al 30% de discapacidad

2.2.- **Persona con deficiencia o condición incapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición incapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medios escritos, radiales, u otro mecanismo a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio escritos, radiales, u otro mecanismo a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad municipal.

Los funcionarios municipales que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán

las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco

días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Imprudencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social y el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 45.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director/a Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente

catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director/a Financiero y el Jefe de Rentas.

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 47.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director/a Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El GAD de Sucúa en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el COOTAD.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD de Sucúa, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2016-2017.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del cantón Sucúa, a los 25 días del mes de noviembre del 2015.

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

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO: Que LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA

TIERRARURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN SUCUA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016- 2017, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 20 de noviembre del 2015 y 25 de noviembre del 2015, y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del COOTAD; se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GAD DE SUCUA.- A los 30 días del mes de Noviembre de 2015, las 09h00, recibido en tres ejemplares LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN SUCUA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016- 2017, suscrito por el señor Secretario General del Concejo; una vez revisado la misma, expresamente sanciono LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS

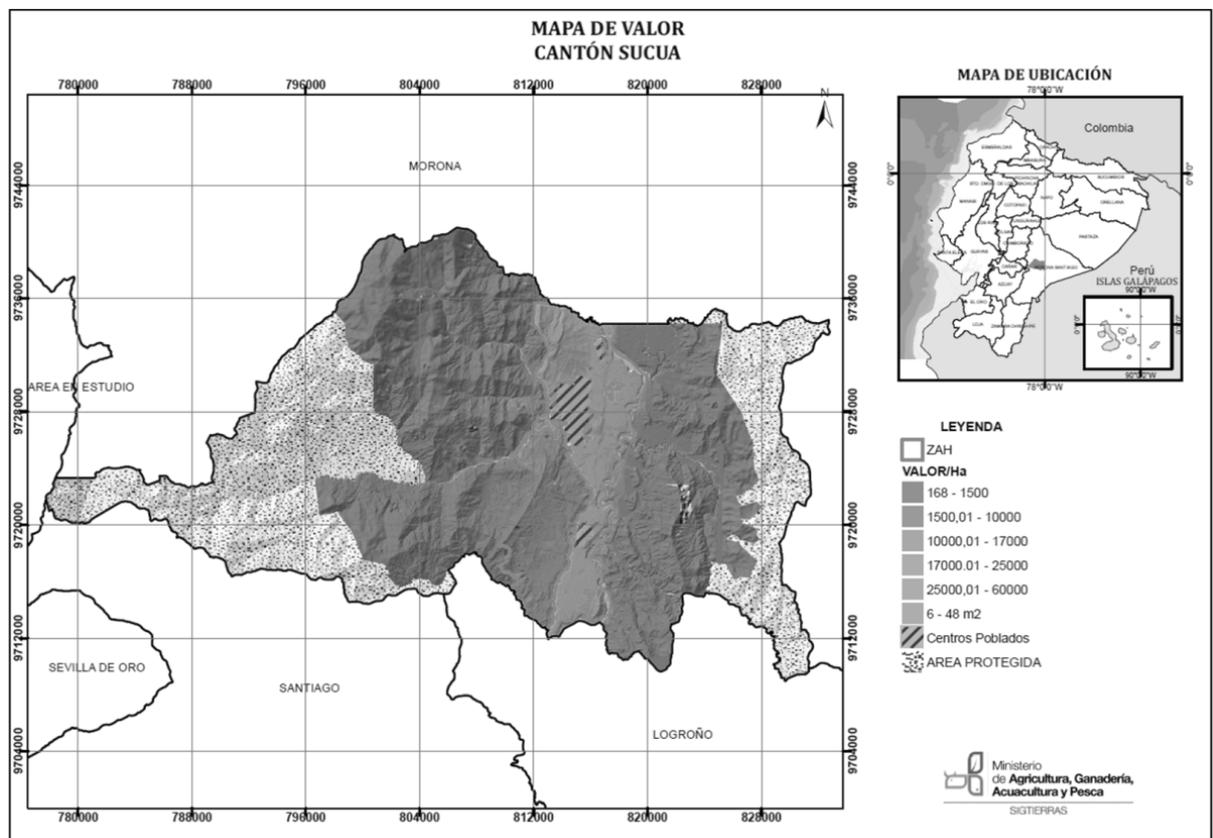
HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRARURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN SUCUA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016- 2017, para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.

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

SECRETARÍA GENERAL: Sancionó y firmó LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN SUCUA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016- 2017, el señor Dr. Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa, a los 30 días del mes de Noviembre de 2015.

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

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 2

La siguiente tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

MATERIALES	VALOR EN USD/m2
Adobe	17,42
Piedra	10,11
Ladrillo	22,81
Bloque	19,60
Tapial	42,35
Caña	1,40
Madera (Estructura)	9,92
Hierro	10,81
Ho. Armado	26,44
Caña	1,52
Madera (Estructura)	3,09
Hierro	3,15
Ho. Armado	11,13
Ho. Simple	16,50
Madera (Entrepiso)	2,78
Madera - Ladrillo	1,40
Hierro	1,69
Ho. Armado	55,97
Hormigón - Madera	38,50
Caña	6,78
Adobe	8,95
Tapial	8,95
Bahareque	10,29
Bloque	6,53
Ladrillo	18,82
Pared madera normal	19,00
Pared madera tratada	46,71
Pared prefabricada	18,82
Piedra	4,73
Aluminio	16,50
Caña (cubierta)	2,75
Madera (cubierta)	19,25
Hierro - (cubierta)	9,63
H. Armado (losa de cubierta)	59,51

**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 poseedores 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-MPESTRUCTURAS 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 Reformativa 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 (S-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 las 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:

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

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

- Proyección de alcantarillado Sanitario y pluvial; proyecto completo de alumbrado público y redes eléctricas, de agua potable y el de vías.
- En caso de servidumbre de las redes de alcantarillado se incluirá en el proyecto, autorización escrita del propietario del predio afectado por la servidumbre.
- 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, numero 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 adcentamiento 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:

- o Solicitud dirigida al Director de Urbanismo o quien haga sus veces.
- o Los planos urbano-arquitectónicos aprobados.
- o 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.
- o Visto Bueno del cuerpo de bomberos.
- o Autorización, por parte de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur o la que corresponda para la iniciación de los trabajos de Electrificación.
- o 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).
- o Las garantías de ejecución de Obras.
- o Carta de pago al impuesto al predio urbano del último año emitido.
- o Formulario para permiso de construcción.
- o Toda esta documentación deberá presentarse en una carpeta y los planos se registrarán 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.

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

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General de Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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;

CUADRO ESTADÍSTICO DE LOTES																	
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE Total (m²)	Área Ochave (m²)	Área de Protección Ecológica (m²)	Área Útil (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m²)	FRENTE DEL LOTE		N° Pisos	COS MÁXIMO (%)	RETIROS PLANTA BAJA				RETIROS OTRAS PLANTAS			
						N°. LADOS	LONGITUD			F	LI	LD	P	F	LI	LD	P
LOTE # 01	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00		75.00	-	-	-	-				
LOTE # 02	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00		75.00	-	-	-	-				
LOTE # 03	000.000	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00		75.00	-	-	-	-				
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00										

F: FRONTAL; LI: LATERAL IZQUIERDA; LD: LATERAL DERECHA; P: POSTERIOR

Cuadro General de Áreas		
Descripción	Área (m²)	(%)
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:	-----

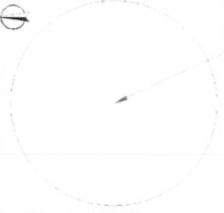
ESTE:	-----

OESTE:	-----

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO / TOPOGRÁFICO PARA:



UBICACIÓN



Predio

SIN ESCALA

Leyenda:

CUADRO DE COORDENADAS

Pto	ESTE	NORTE
P01		
P02		
P03		
P04		

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

INFORME DE LINDEROS

Cuadro de Áreas	
Descripción	Área (m²) (%)
Área Útil	00.00 0.00
Área Ocupada $R = 5m$	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

NO/STE
SUR
N/ESTE
O/ESTE

LEJANÍA DEL PREDIO DEL / LA SRA. Apellidos y Nombres

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

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL
DE SUCÚA**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda (Art. 1) “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”; (Art. 264, num. 9) “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”; (Art. 270) “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.”; (Art. 321) “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”; (Art. 426) “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda (Art. 54, lit. a) “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:/a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...”: (Art. 55, lit. i) “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; ...”; (Art. 57, lits. a, b y c) “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;/ b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; /d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; ...”: (Art. 139) “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.”; (Art. 172) “Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas”: (Art. 494) “Las

municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”; (Art. 495) “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”; (Art. 501) “Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida en la ley./Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo./Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad./Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”; (Art. 502) “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”; (Art. 504) “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de *zero punto veinticinco por mil* (0,25%) y un máximo del *cinco por mil* (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;

Que, la Codificación del Código Civil manda (Art. 599) “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.”; (Art. 715) “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre./El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”;

Que, la Codificación del Código Tributario Orgánico (Art. 68) “La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo./El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables: la composición del tributo

correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imponible, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.”; (Art. 87) “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo./Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.”; (Art. 88) “La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: /1. Por declaración del sujeto pasivo; /2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.”;

Que, en Registro Oficial N° 821 de miércoles 31 de octubre de 2012, se publica la “Ordenanza que establece la zona urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago”,

Que, es indispensable definir el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirá para el bienio 2016 - 2017;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

En tal virtud, y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016 - 2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración

de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús del Cantón Sucúa.

Art. 6.- DEDUCCIONES, EXENCIONES, EXONERACIONES Y DESCUENTOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/a Director/a Financiero/a Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el periodo del bienio.

Las Deducciones, Exenciones, Exoneraciones y Descuentos son los siguientes:

1.- Deducciones Tributarias.- De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 503).-

“Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.”

Cabe recalcar que la rebaja que explica el literal d) acerca de las deudas hipotecarias será del treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

Requisitos:

Deducción tributaria ante deudas hipotecarias:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a
- Copia de la cédula de identidad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto al predio actualizado

- Copia de la Escritura de constitución de la hipoteca,
- Certificado de gravámenes,
- Certificado de la entidad financiera en el que indique que el préstamo ha sido invertido en compra, construcción o mejoras del inmueble, así como el valor del mismo o saldo de capital en su caso,
- En los préstamos que otorga el IESS, presentar un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

2.- Exenciones de Impuestos.- De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 509).-

“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.”

Requisitos:

Exenciones de impuestos a Instituciones de Beneficencia y Asistencia Social de carácter particular:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, adjuntando un informe y los documentos que justifiquen la personería jurídica y objeto social, es decir donde demuestre que todos los bienes y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

3.- Exenciones Temporales.- De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 510).-

“Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.”

Requisitos:

Exenciones para los bienes que son declarados patrimonio familiar:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando la exoneración del impuesto al predio urbano por ser un bien de patrimonio familiar.
- Escritura del bien inmueble
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado del Registro de la Propiedad en el que certifique que el bien está amparado por la Institución del patrimonio familiar.

Exenciones para las casas que hayan construido con préstamos del iess, bev, mutualistas y cooperativas de vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Copia de la escritura del predio
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado emitido por la entidad prestamista donde conste la existencia y motivo del crédito (exclusivo para construcción de vivienda).

- Certificado de habitabilidad de la construcción, otorgado por la Dirección de Urbanismo.

Exenciones para los edificios que se construyan para hoteles:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de la Patente Municipal
- Copia de la cédula y certificado de votación
- Copia de escritura del predio
- Certificado de Uso de Suelo Actualizado

Exenciones para casas destinadas a vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Inspección del Departamento correspondiente para verificar el uso que se le esté dando a la nueva construcción.

4.- Exoneración de Impuestos.- De acuerdo a la Ley del Anciano (Artículo 14).-

“Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”

Requisitos:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley del Anciano.
- Copia de la cédula de identidad y en caso de tener el carnet de anciano otorgado por el Ministerio de Bienestar Social, también presentar una copia.
- Copia de las escrituras o certificados del Registrador de la Propiedad de todos los predios que posea.
- Declaración Juramentada de sus ingresos mensuales. (Notaría)

5.- Descuento del Impuesto Predial para Discapacitados.- De acuerdo a Ley Orgánica de Discapacidades (Artículo 75).-

“Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará una proporcional al excedente.”

Las solicitudes respectivas se podrán presentar antes y durante el año de recaudación del impuesto y deberán estar acompañadas de todos los documentos justificativos.

Requisitos:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando el descuento del impuesto del predio donde habita.
- Las personas que superen el 30% de discapacidad deberán presentar la copia del carnet emitido por CONADIS, y serán beneficiadas con el 50% de descuento en el impuesto.
- Documento que justifique que es la persona que tiene legalmente bajo su protección a la persona con discapacidad.

Art. 7.- EMISION DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 8.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 9.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último a multas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los

propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 11.- RECLAMOS y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 de la Codificación del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ante la Dirección Financiera Municipal o quien haga sus veces, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 12.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV de la Codificación del Código Tributario.

Art. 13.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa presentación de solicitud (especie valorada) y del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 14.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 15.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro del límite de la zona urbana de la cabecera parroquial de Santa Marianita de Jesús determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local aprobada en la “Ordenanza que establece la zona urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago” publicada en el Registro Oficial N° 821 de miércoles 31 de octubre de 2012.

Art. 17.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo con sus factores de corrección.
- b) El valor de las edificaciones con sus parámetros de valoración.

Art. 18.- VALOR DEL SUELO.- Para establecer el valor del suelo hay que considerar los factores intrínsecos y extrínsecos, las variaciones en cuanto a la tendencia a la alza, a la baja, o a la estabilidad de dichos valores en el tiempo.

Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos de la Parroquia Santa Marianita de Jesús, en función de los polígonos o manzanas y ejes urbanos definidos en los estudios de Actualización Catastral y que contienen el valor del suelo por metro cuadrado de superficie, como consta en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 19.- VALORACION INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús, se tomará en cuenta el valor de suelo asignado a cada polígono o manzana y eje urbano establecido o Precio Unitario Base (PUB), al cual se aplicará los siguientes factores de corrección.

a) Factores de corrección:

- Factor Fondo (fF);
- Factor Forma (fO);
- Factor Tamaño (fA);
- Factor Frente (fR);
- Factor Localización (fL);
- Factor Topografía (fT); y,
- Factor Hidrometeorológico (fS).

El procedimiento para el cálculo y determinación de cada uno de los Factores antes mencionados, se realizará de acuerdo a los modelos matemáticos que constan en los Anexos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 de la presente Ordenanza.

El Factor de corrección (FC) se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FC = 1 - [(1-fF) + (1-fO) + (1-fA) + (1-fR) + (1-fL) + (1-fT) + (1-fS)]$$

b) Avalúo del suelo del lote:

El valor individual del suelo del lote se obtendrá de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VL = PUB * AL * FC;$$

En donde:

VL: Valor individual lote.

PUB: Precio Unitario Base del suelo por metro cuadrado de terreno y que consta en el Plano de Valor del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús (Anexo 1).

AL: Área del lote

FC: Factor de corrección del precio del suelo.

Art. 20.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA. Para la valoración de las edificaciones en el área urbana se determinan los siguientes parámetros:

a) Precio Unitario Base (PUBC) de los Tipos de Construcción, de acuerdo a los valores que consta en el Anexo 3.1 de la presente Ordenanza

b) Factores de corrección de la edificación:

- Pisos (p);
- Tumbados (t);
- Puertas (u);
- Ventanas (v);
- Enlucidos (e);
- Instalaciones Sanitarias (s);
- Instalaciones Eléctricas (I); y,
- Baños (b).

Los valores de cada uno de los mencionados Factores para la edificación, se presentan en los Anexos 3.2, 3.3, y 3.4, que constan en la presente Ordenanza.

El Factor de corrección para la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FCc = p + u + v + e + t + b + I + s$$

c) El Precio Unitario Corregido de la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PUBCc = (PUBC) + FCc$$

En donde:

PUBCc: Precio de la edificación a valor presente.

PUBC: Precio Unitario Base de la edificación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.1.

FCc: Factor de corrección por acabados de la edificación.

d) Los Coeficientes de reducción por antigüedad de la edificación (CA) y su estado de conservación (CE) se establecen en los Anexos 3.5 y 3.6, en los cuales se presentan los períodos de vida útil, sus correspondientes tasas de depreciación anual, y los coeficientes según el Estado de Conservación.

e) La Valuación de la cimentación, que se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$PCM. = (PUBCM) * (1-t)^m$$

En donde:

PCM: Precio de la cimentación a valor presente

PUBCM: Precio Unitario Base de la cimentación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.7

t: Tasa de depreciación anual

m: Antigüedad de la cimentación en años

El valor total de la cimentación (PCMT), resultará de multiplicar el PCM por el área de construcción en planta baja.

f) El Avalúo de la edificación se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento:

g) Valuación de todos y cada uno de los pisos que conforman la edificación, aplicando la siguiente fórmula:

$$VPC = PUBCc * CA * CE * AP$$

En donde:

VPC: Valuación del piso edificado.

PUBCc: Precio Unitario Base Corregido de la edificación por metro cuadrado.

CA: Coeficiente de depreciación anual.

CE: Coeficiente de depreciación por estado de conservación.

AP: Área del piso edificado.

h) Valuación de la edificación (VE), que resulta de la sumatoria de las valuaciones de todos y cada uno de los pisos edificados que conforman dicha edificación.

i) Valuación Total de la edificación (VTE), que resulta de la sumatoria de la valuación de la edificación (VE), más la valuación de la cimentación (PCM); es decir:

$$VTE = VE + PCM$$

Art. 21.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2016 - 2017 correspondiente a cada predio se determinará, de acuerdo al Artículo 504 del COOTAD, y fijándose en el porcentaje de cero punto treinta por mil (0,30 ‰) del valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2016 - 2017.

Art. 23.- CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS.- Para la valoración de las propiedades, en caso de avalúos para indemnizaciones, expropiaciones realizadas por los propietarios o la entidad municipal, la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en los anexos de esta Ordenanza.

Art. 24.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base a la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios, que en su Art. 3 manda que se unifique la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el *cero punto quince por mil* (0,15 ‰) del valor de la propiedad en las parroquias urbanas.

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Dicho recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

Casos especiales donde no procede el cobro del recargo del dos por mil (2 ‰).- No se cobrará el recargo a los solares no edificados del dos por mil (2 ‰) con fundamento en el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador; en los artículos 54 literal a), 57 literal d) del COOTAD; y artículo 5 del Código Orgánico Tributario, cuando el predio cumpla cualesquiera de las siguientes condiciones:

1.- Estar afectado por los Planes de Desarrollo, y de Ordenamiento Territorial; según informe técnico de la Dirección de Planificación,

2.- Los predios que sean inconstruibles considerando afecciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya

pendiente sea mayor al 30%, predios que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Urbanismo,

Art. 26.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 29.- NORMAS SUPLETORIA.- En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más normas conexas.

Art. 30.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de Enero del 2016, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa, a los 25 días del mes de Noviembre del 2015.

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

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD DE SUCÚA.- Certifico que LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 11 de noviembre del 2015 y 25 de noviembre del 2015, y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del COOTAD; se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GAD DE SUCÚA.- A los 30 días del mes de Noviembre de 2015, las 09h00, recibido en tres ejemplares LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2016 - 2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS, suscrito por el señor Secretario General del Concejo; una vez revisado la misma, expresamente sanciono LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS, para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.

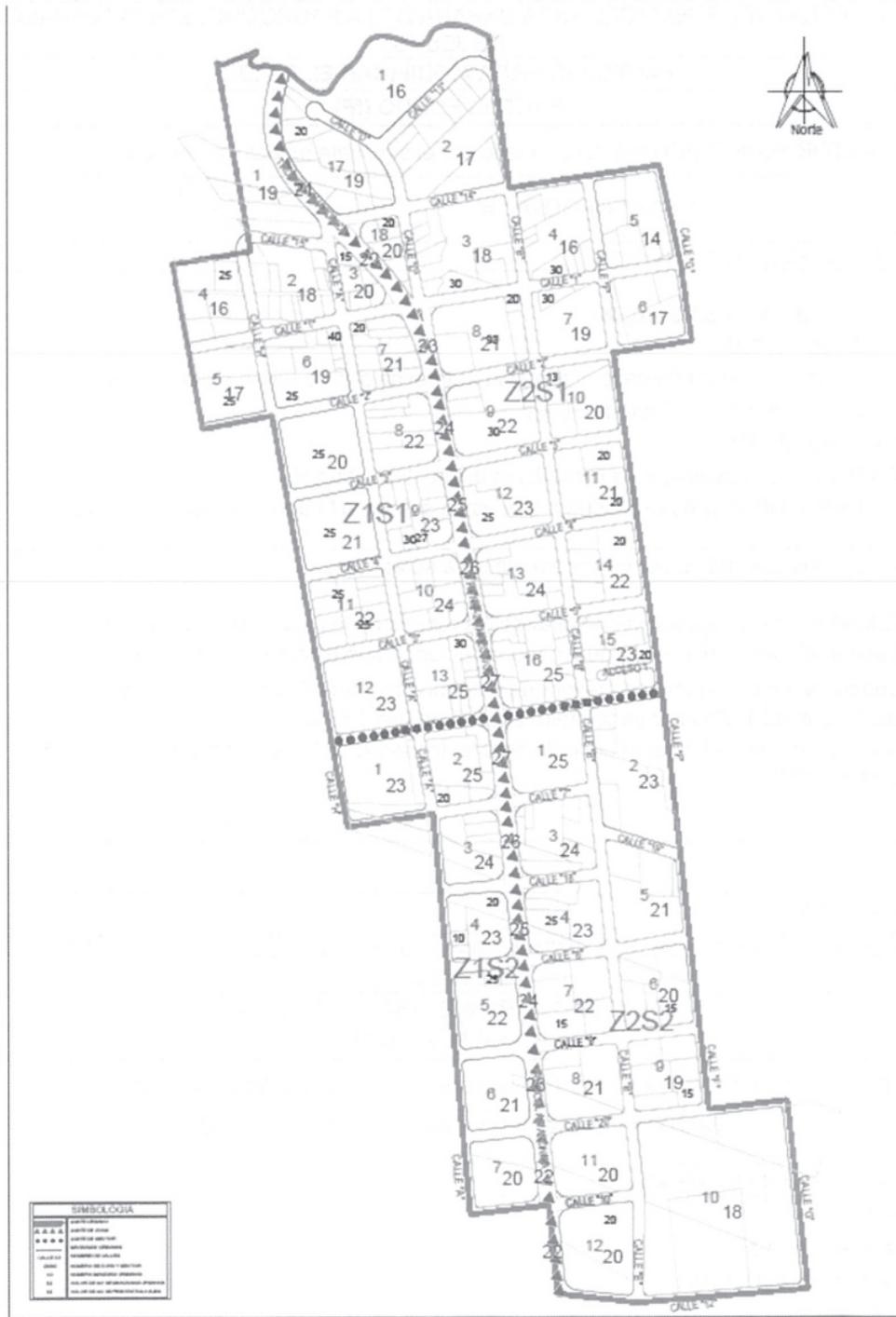
f.) Dr. Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa.

SECRETARÍA GENERAL.- Sancionó y firmó LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS, el señor Dr. Saúl Cárdenas Riera, Alcalde del cantón Sucúa, a los 30 días del mes de Noviembre de 2015.

f.) Dr. Rommel Barrera Basantes, Secretario General.

ANEXO 1
 PLANO DEL VALOR DEL SUELO

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el Área Urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús.



ANEXO 2**VALORACION INDIVIDUAL DE PREDIOS**

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el Área Urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús.

ANEXO 2.1	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FONDO (fF)	
El FACTOR FONDO (fF) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FONDO (fF) =	$\frac{(A+L)N+2FT}{2FL}$
En el modelo los factores son:	
<p>A = $1 - \%d = 1 - 1,50\% = 0,985$</p> <p>L = $A - (n - 1) \%d$</p> <p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FL-FT.</p> <p>FL = Fondo del lote.</p> <p>FT = Fondo tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación. (FL - FT).</p>	
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:	
<ul style="list-style-type: none"> • El fondo tipo será igual a la mediana de los fondos de los lotes del sector catastral. • Cuando el fondo del lote es igual o menor al fondo tipo el factor es igual a 1. • Cuando el fondo del lote es mayor que el fondo tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. 	

ANEXO 2.2	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FORMA (fO)	
El FACTOR FORMA (fO) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FORMA (fO) = $- 228,3 (K)^2 + 21,4 (K) + 0,5$	
En el modelo los factores son:	
<p>K = A / P^2</p> <p>A = Area del lote.</p> <p>P = Perímetro del lote.</p>	

Pero siempre:
F.Forma ≥ 0.5
F.Forma ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
aprovechamiento del área. De esta manera se tiene un lote rectangular en el que un lado es 3 veces mayor al otro. Con esta relación se establece el factor K.

ANEXO 2.3
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR TAMAÑO (fA)
El FACTOR TAMAÑO (fA) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR TAMAÑO (fA) = $\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$
En el modelo los factores son:
A = 1 - %d = 1 - 1,50% = 0,985
L = A - (n - 1) %d
n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de AL-AT.
AL = Área del lote.
AT = Área tipo equivalente a la mediana del sector catastral.
N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación (AL - AT).
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> • El Area tipo será igual a la mediana de los tamaños de los lotes del sector catastral. • Cuando el tamaño del lote es igual o menor al tamaño tipo el factor es igual a 1. • Cuando el tamaño del lote es mayor que el tamaño tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. • Si L<0; los valores se N y L serán: N= 1/%d y L=0, y se aplica la fórmula para el Factor Tamaño

ANEXO 2.4
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR FRENTE (fR)
El FACTOR FRENTE (fR) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR FRENTE (fR) = $\frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$
En el modelo los factores son:
A = 1 - %d
L = A - (n - 1) %d

<p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FP-FrL</p> <p>FrL = Frente del lote.</p> <p>FP = Frente tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros faltantes que están sujetos a la depreciación. (FP - FrL).</p>
<p>Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Frente tipo será igual a la mediana de los frente de los lotes del sector catastral. • Cuando el Frente del lote es igual o mayor al Frente Tipo el factor es igual a 1. • Cuando el Frente del lote es menor que el Frente Tipo, tendrá una depreciación equivalente al %d que se determina en cada sector catastral, bajo la condición de que el frente nulo o cero tiene un factor 0,5
$\%d = \frac{1}{(1 + \text{Frente Tipo})}$

ANEXO 2.5
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR LOCALIZACION (fL)
El FACTOR LOCALIZACION (fL) está determinado por los siguientes modelos matemáticos:
FACTOR ESQUINA = (%i x N) + 1
%i= Porcentaje de sobrevaloración y será igual al 10% = 0,1
N = Número de esquinas que tiene el lote.
FACTOR LOTE INTERIOR = 1 - I
En el modelo los factores son:
I = Porcentaje de depreciación y será igual al 30% = 0,3
Factor Lote Interior = (1-0,3) = 0.7
NOTA: <i>En el caso de Lotes Intermedios y Lotes en Callejón el Factor de Localización corresponde a: 1</i>

ANEXO 2.6
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR TOPOGRAFIA (fT)
El FACTOR TOPOGRAFIA (fT) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR TOPOGRAFIA (fT) = 1 - T
En el modelo los factores son:
T = 10% = 0,1

Pero siempre:
F.Topografía ≥ 0.5 F.Topografía ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> • Se considera la afectación a los predios que no se encuentran a nivel. En efecto los predios que se encuentren, en relación a la vía, en condición de: escarpados, hundidos, levantados o sobre el nivel serán depreciados en un 10%.

ANEXO 2.7
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS)
El FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR HIDROGEOMETEREOLÓGICO (fS) = 1 - S
En el modelo los factores son:
Seco = 1 Inundable = 0,95 Pantanosos = 0,90
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> • Se considera la afectación a los predios considerados como pantanosos e inundables, sus respectivos PUB, deben también ser depreciados en un 10%.

ANEXO 3
VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2016 - 2017 en el Área Urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús.

ANEXO 3.1									
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):									
Determinación del costo por metro cuadrado de la construcción en dólares, según los rubros.									
RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	N° DE PISOS PRESUPUESTADOS	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC	CUANTIA DEL RUBRO/m2 DE CONSTRUC
Columnas de Caña	B-13	9	4	ml	198,00	1,60	316,80	0,86	0,535
Columna de Hierro	B-18	17 y 18	6	ml	481,00	21,00	10.101,00	10,00	0,476
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	B-19a	2 y 5	19	m3.	42,00	450,00	18.901,80	7,22	0,016
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	B-19b	2 y 5	9	m3.	18,07	450,00	8.131,50	13,50	0,030
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	B-19c	2 y 5	5	m3.	31,75	450,00	14.287,50	21,15	0,047
Columnas de Madera	B-22	1 y 3	14	m	944,50	5,00	4.722,50	2,26	0,451
Vigas de Caña	C-13	9	4	m.	245,50	2,25	552,38	1,49	0,664
Vigas de Hierro	C-18	17 y 18	8	m.	671,15	16,00	10.738,40	7,37	0,461
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	C-19a	2 y 5	19	m3.	89,80	490,00	44.002,00	16,80	0,034
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	C-19b	2 y 5	9	m3.	45,13	490,00	22.113,70	36,26	0,074
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	C-19c	2 y 5	5	m3.	50,81	490,00	24.896,90	36,26	0,074
Vigas de Madera	C-22	1 y 3	14	m.	1.338,57	5,50	7.362,14	3,52	0,639
Entrepiso de Hierro	D-18	18	2	m2.	192,70	75,00	14.452,50	75,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Armado	D-19	5 Y 10	8	m2.	1.745,79	85,00	148.392,15	85,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Simple	D-20	2 Y 6	11	m2.	1.551,72	13,75	21.336,15	13,34	0,970
Entrepiso de Madera	D-22	1 Y 3	22	m2.	2.061,75	21,00	43.296,75	20,37	0,970
Pared de Bloque	E-10	2 y 5	11	m2.	2.212,56	13,00	28.763,28	19,16	1,474
Pared de Caña	E-13	4	8	m2.	1.274,37	9,00	11.469,33	15,37	1,707
Pared de Hierro	E.18	18	2	m2.	966,57	25,00	24.164,25	20,75	0,830

Pared de Hormigón Armado	E-19	19	2	m3.	602,57	75,00	45.192,75	45,00	0,600
Pared de Ladrillo	E-21	10	5	m2.	1.572,84	13,50	21.233,34	13,53	1,002
Pared de Madera	E-22	1 Y 3	11	m2.	1.592,45	10,00	15.924,50	17,21	1,721
Cubierta de Asbesto - Estructura de Caña	L6-F13	9	4	m2.	403,18	21,00	8.466,78	27,09	1,290
Cubierta de Asbesto - Estructura de Hierro	L6-F18	17	4	m2.	1.353,45	33,00	44.663,85	39,60	1,200
Cubierta de Asbesto - Estructura de H° A°	L6-F19	7	5	m2.	5.092,04	98,00	499.019,92	117,60	1,200
Cubierta de Asbesto - Estructura de Madera	L6-F22	11	5	m2.	906,98	18,00	16.325,64	26,47	1,471
Cubierta de Hierro - Estructura de Hierro	L18-F18	18	5	m2.	1.283,31	40,50	51.974,06	45,36	1,120
Cubierta de Hierro - Estructura de H° A°	L18-F19	8	5	m2.	1.989,46	105,50	209.888,03	131,88	1,250
Cubierta de Hierro - Estructura de Madera	L18-F22	4	10	m2.	1.213,23	25,50	30.937,37	32,64	1,280
Cubierta de H°A° - Estructura de Hierro	L19-F18	8	7	m2.	1.427,89	115,00	164.207,35	115,00	1,000
Cubierta de H°A° - Estructura de H°A°	L19-F19	6	7	m2.	1.427,89	180,00	257.020,20	187,20	1,040
Cubierta de H°A° - Estructura de Madera	L19-F22	14	3	m2.	753,84	100,00	75.384,00	106,00	1,060
Cubierta de Paja - Estructura de Caña	L25-F13	8	4	m2.	717,16	35,50	25.459,18	43,31	1,220
Cubierta de Paja - Estructura de Madera	L25-F22	5	4	m2.	443,46	32,50	14.412,45	40,95	1,260
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Hierro	L29-F18	17	15	m2.	2.566,76	33,00	84.703,08	37,62	1,140
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de H°A°	L29-F19	5	8	m2.	185,34	98,00	18.163,32	117,60	1,200
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Madera	L29-F22	3	15	m2.	2.566,76	18,00	46.201,68	20,52	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Hierro	L30-F18	17	15	m2.	2.566,76	38,00	97.536,88	43,32	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de H°A°	L30-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	103,00	264.376,28	117,42	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Madera	L30-F22	3	15	m2.	2.566,76	23,00	59.035,48	26,22	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Hierro	L31-F18	17	15	m2.	2.566,76	56,00	143.738,56	63,84	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de H°A°	L31-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	121,00	310.577,96	137,94	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Madera	L31-F22	3	15	m2.	2.566,76	41,00	105.237,16	46,74	1,140
Cubierta de Zinc - Estructura de Caña	L34-F13	9	4	m2.	524,88	19,50	10.235,16	20,09	1,030
Cubierta de Zinc - Estructura de Hierro	L34-F18	17	4	m2.	644,78	31,50	20.310,57	35,28	1,120
Cubierta de Zinc - Estructura de H°A°	L34-F19	2	11	m2.	185,34	96,50	17.885,31	115,80	1,200
Cubierta de Zinc - Estructura de Madera	L34-F22	4	10	m2.	1.341,35	16,50	22.132,28	17,49	1,060

ANEXO 3.2						
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):						
Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a pisos, por material de entrepisos y según rubros de pisos.						
RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADERA. Cuantía por m2 de construcción
			1	1	0,97	0,97
G-5	PISO DE ALFOMBRA	18,00	18,00	18,00	17,46	29,59
G-8	PISO DE BALDOSA	26,00	26,00	26,00	25,22	
G-14	PISO DE CERAMICA	24,00	24,00	24,00	23,28	
G-21	PISO DE LADRILLO	18,00	18,00	18,00	17,46	
G-22	PISO DE MADERA	12,50	12,50	12,50	12,13	12,13
G-24	PISO DE MARMOL	165,00	165,00	165,00	160,05	
G-26	PISO DE PARQUET	35,00	35,00	35,00	33,95	
G-32	PISO DE VINIL	13,00	13,00	13,00	12,61	
(*1) El entrepiso de Hierro incluye la Loseta de H° Simple.						
(*2) Para colocar piso de alfombra sobre entrepiso de madera, se supone que necesariamente se lo hará sobre un piso de madera, por ello el costo total incluye el costo del piso de madera						

ANEXO 3.3						
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):						
Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a tumbados, por material de entrepisos y según rubros de tumbados.						
RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADE RA. Cuantía por m2 de constru cción
			1	1	0,97	0,97
K-6	TUMBADO DE ASBESTO	22,00	22,00	22,00	21,34	21,34
K-11	TUMBADO DE ARENA-CEMENTO	9,00	9,00	9,00	8,73	8,73
K-16	TUMBADO DE FIBRO MINERAL	16,00	16,00	16,00	15,52	15,52
K-22	TUMBADO DE MADERA	30,00	30,00	30,00	29,10	29,10
K-33	TUMBADO DE YESO	23,00	23,00	23,00	22,31	22,31

ANEXO 3.4										
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):										
Determinación del Costo por Metro Cuadrado de Construcción en dólares, según Rubros.										
RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	N° DE PISOS PRESUPUESTADOS	AREA DE CONSTRUC. TOTAL(m2)	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC.	CUANTIA DEL RUBRO/M2 DE CONSTRUC.
Puertas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H4	2,10,18,19	11	1490,33	u	85,00	165,00	14.025,00	9,41	0,057
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H15-a	2,10,18,19	7	1149,63	u.	44,00	135,00	5.940,00	5,13	0,038
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	H15-b	1, 3 y 4	5	306,52	u.	15,00	135,00	2.025,00	6,62	0,049
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H19-a	2,10,18,19	79	9349,84	u.	559,00	125,00	69.875,00	7,50	0,060
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	H19-b	1, 3 y 4	14	1272,49	u.	14,00	125,00	1.750,00	1,38	0,011
Ventanas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I4	2,10,18,19	42	6078,00	m2	984,56	70,00	68.919,20	11,34	0,162
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I15-a	2,10,18,19	27	2547,76	m2	370,83	45,00	16.687,35	6,55	0,146
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	I15-b	1,3 y 4	10	653,49	m2	101,10	45,00	4.549,50	6,75	0,150
Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I19-a	1,10,18,19	29	3807,15	m2	508,97	48,00	24.430,56	6,42	0,134

Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	I19-b	1,3 y 4	7	732,52	m2	65,99	48,00	3.167,52	4,32	0,090
Enlucido de Arena-Cemento en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J09	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,36	2,545
Enlucido de Granillo-Resina en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J14	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,36	2,545
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, H°A° y Hierro	L-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u.	3701,00	28,00	103.628,00	8,34	0,298
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de madera o caña	L-b	1,3 y 4	19	1579,00	u	351,00	20,00	7.020,00	4,44	0,222
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	M-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u	1425,00	22,00	31.350,00	2,53	0,115
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de madera o caña	M-b	1,3, y 4	19	1579,00	u	126,00	14,00	1.764,00	1,12	0,080
Baño Tipo A	Na	-	-	-	unidad	1	560,00	560,00	-	
Baño Tipo B	Nb	-	-	-	unidad	1	350,00	350,00	-	
Baño Tipo C	Nc	-	-	-	unidad	1	185,00	185,00	-	

ANEXO 3.5					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):					
Tasa de Depreciación y Período de Vida Útil según Tipos de Construcción.					
TIPO CONSTRUCCION (CODIGO)	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA			PERIODO DE VIDA UTIL (AÑOS)	TASA DE DEPRECIACION ANUAL
	COLUMNAS	VIGAS	PARED		
01	Madera	Madera	Madera	20	5,842
02	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
03	Madera	Madera	Madera	20	5,842
04	Madera	Madera	Caña	20	5,842
05	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
06	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
07	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
08	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
09	Caña	Caña	Caña	20	5,842
10	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
11	Madera	Madera	Caña	20	5,842
12	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
13	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
14	Madera	Madera	Madera	20	5,842
15	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
16	Madera	Madera	Caña	20	5,842
17	Hierro	Hierro	Ladrillo	50	2,379
18	Hierro	Hierro	Hierro	50	2,379
19	H° A°	H° A°	H° A°	50	2,379

ANEXO 3.6	
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):	
Coeficiente de depreciación según Estado de Conservación.	
ESTADO DE CONSERVACION	COEFICIENTE
Bueno	1,00
Regular	0,95
Malo	0,90

ANEXO 3.7					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESUS (BIENIO 2016-2017):					
Precio Unitario Base y Periodo de Vida Útil, Según Tipo de Cimentación.					
TIPO DE	CUANTIA POR CADA M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA		PRECIO UNITARIO BASE	PERIODO DE VIDA UTIL	TASA DE
CIMENTACION	m3	MATERIALES	POR M2 (DOLARES)	(AÑOS)	DEPRECIACION ANUAL
H°A° -a	0,031	de Hormigón Armado	7,44	50	2,379
H°A° -b	0,067	de Hormigón Armado	16,08	50	2,379
H°A° - c	0,155	de Hormigón Armado	37,20	50	2,379
B-P	0,16	basas de piedra	0,80	40	2,965
B-H°A°	0,16	basas de Hormigón	1,28	50	2,379
M-P-a	0,23	de Mampostería de Piedra	15,64	40	2,965
M-P-b	0,28	de Mampostería de Piedra	19,04	40	2,965
M-B-P	0,16	basas H°A°+	31,56	40	2,965
	0,23	de Mampostería de Piedra			

**ILUSTRE CONCEJO CANTONAL
DE SUCÚA**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda (Art. 264. num. 1 y 2) que “*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicios de otras que determina la ley “1. Planificar 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./2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;...”*; (Art. 238) “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional./Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda (Art. 54) “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: lit. c) “Establecer el régimen de uso de 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”. (Art. 55) “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”. (Art. 57) “*Al concejo municipal le corresponde: lit. 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*”;

Que, el Ilustre Concejo Cantonal de Sucúa, en vista de que se ha realizado un análisis sobre el crecimiento desordenado del territorio del cantón, sin que exista un respeto a las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Caminos y la Constitución de la República del Ecuador y siendo obligación del Gobierno Municipal velar por un correcto crecimiento amparado en los planes y programas establecidos dentro de la Administración Municipal;

Que, es necesario regular los porcentajes de participación de áreas verdes y áreas comunales que deben entregar los propietarios de lotizaciones, urbanizaciones y de cualquier forma de fraccionamiento del suelo, conforme lo faculta el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, se debe preservar valiosas áreas del territorio en condiciones idóneas para los usos agropecuarios, sus usos y forma de ocupación del suelo en el área rural, para alcanzar un desarrollo ordenado de los distintos sectores del cantón, regulando la división del suelo rural;

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

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

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

Expide:

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

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) *Agrícolas.-* Son aquellos proyectos presentados por los propietarios o sus representantes, en la que los lotes que de ellos surjan, tanto por sus características, ubicación como por su superficie, son destinados en forma exclusiva a los usos o actividades productivas tales como Agropecuaria, Piscícola, Forestal y Turística. De este tipo de fraccionamiento no deben surgir más de diez (10) lotes, pueden o no proyectarse vías adicionales al tramado existente. En este fraccionamiento los lotes de manera general deben superar los siete mil quinientos metros cuadrados (7500m²) y en ellos no hay aportación comunitaria. (*Cuadro 1*)

Cuando dentro de un fraccionamiento del tipo agrícola aprobado por la municipalidad al tenor de esta ordenanza, se encuentre inmerso dentro del polígono establecido en el grafico 1 y se solicite a petición, realizar la reparcelación de los lotes resultantes de la misma y estos últimos cumplan con la superficie mínima establecido para los de tipo agrícola (7500m²), deberán dejar el 15% de aporte comunitario calculado del área útil del terreno a dividirse y los lotes que de ella surjan tendrán frente únicamente a las vías aprobadas dentro del fraccionamiento inicial; se exceptúan de la entrega del aporte comunitario las reparcelaciones que se requieran realizar en aquellos fraccionamientos agrícolas que hayan sido aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza y aquellos que se realicen fuera del polígono definido en el grafico 1. (*lotes que deben cumplir con las características mínimas establecidas para fraccionamientos agrícolas definidos en la presente ordenanza*).

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

proyecta ninguna vía adicional al tramado existente. En este fraccionamiento los lotes de manera general deben superar los mil trescientos cincuenta metros cuadrados (1350m²); mientras que, los que se proyecten fraccionar con frente a la troncal amazónica el lote mínimo será de 1600m².

El aporte comunitario será entregado en función al lote mínimo establecido para los fraccionamientos de tipo urbanización, esto es, superficie de 450 m² con frente mínimo de 15 metros.

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

Excepcionalmente se considera también proyectos de urbanización a aquellos en los que se propongan lotes con una superficie menor a los mil trescientos cincuenta (1350m²) metros cuadrados pero siempre superior a los mínimos establecidos para este tipo de fraccionamiento, es decir:

1. Los lotes con frente a la vía Troncal Amazónica, deben tener como mínimo Seiscientos Ochenta y Cinco metros cuadrados (685m²), con un retiro frontal de 30 metros para la construcción, medidos desde el eje de la vía; debiendo de disponer estos lotes de todas las características mínimas de edificabilidad: relación frente fondo, área útil, área construible etc.,
2. Los lotes con frente hacia ríos o que linderen con las franjas de protección de los ríos definidos como de cuenca, microcuencas y arroyos o “Quimis” deben tener una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²), ello sin contar con la superficie que pertenezca a la franja de protección correspondiente; y,
3. De manera general en este tipo de fraccionamiento, el lote mínimo es de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²).
4. También serán considerados proyectos de urbanización, aquellos fraccionamientos, que se propongan en lotes resultantes de fraccionamientos aprobados al tenor de esta ordenanza o los que se realicen con una misma escritura, es decir, aquellos en los que se vuelva a fraccionar uno o más lotes resultantes de otro

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

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

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

1. De manera general, una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados (180m²);
2. A excepción de los que se ubiquen frente a la Troncal Amazónica, donde el lote mínimo será de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²), con un retiro frontal de 30 metros para la construcción, medidos desde el eje de la vía;
3. Frente a una vía de penetración donde el lote mínimo será de doscientos metros cuadrados (200m²);
4. Frente a una vía colectora donde el lote mínimo será de ciento noventa metros cuadrados (190m²); y,
5. Los lotes con frente hacia ríos o que linderen con las franjas de protección de los ríos definidos como de cuenca, microcuencas y arroyos o “Quimis” deben tener una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados (180m²), ello sin contar con la superficie que pertenezca a la franja de protección correspondiente.

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

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

a) El fondo mínimo del lote es el siguiente:

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

b) El frente mínimo del lote es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ficha registral actualizada;
2. Fotocopia de la cedula de ciudadanía y el certificado de votación vigente, del propietario, y de su representante legal de ser el caso;
3. Certificado de no adeudar al Municipio, de los propietarios del predio;
4. Acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes;
5. Documento suscrito tanto por el propietario o su representante, como por el profesional auspiciante sobre la veracidad de los datos presentados, así como autorizando el fraccionamiento del predio, el mismo que debe contener descritos los linderos y la cabida del predio. (*formulario 1*)
6. Hoja con el levantamiento planimétrico del predio a ser fraccionado -con su clave catastral- que debe contener además su topografía, las curvas de nivel a cada metro, las edificaciones existentes, ríos, quebradas, cursos de agua, las vías de acceso o circundantes existentes y sus esquinas, cruces o intersecciones de ser el caso; las vías propuestas, afecciones de las redes eléctricas y demás información que permitan conocer las características propias y externas del predio. Esta hoja debe venir suscrita por el profesional responsable del levantamiento del predio, con la fecha del levantamiento, el tipo de instrumento de medición utilizado, su marca, modelo y nivel de precisión. Los levantamientos de predios de una cabida superior a 2500m² deben estar suscritos por un profesional en topografía, arquitectura o en Ingeniería civil; ajustándose para su presentación a los formatos establecidos para el efecto. (*cuadro N° 6*)
7. Hoja con los lotes que surjan de dicho fraccionamiento, secuencialmente numerados y además de ser el caso, el área o áreas verdes y comunales que serán entregados a la Municipalidad en su calidad de administrador de los bienes públicos, también debe contener un cuadro de áreas con los componentes del proyecto y otro cuadro con la información de los lotes. Esta hoja debe venir con la firma de responsabilidad de un profesional en Arquitectura. (*cuadro N° 7*)

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

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

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

1. Ficha Registral;
2. Fotocopia de la cedula de identidad y el certificado de votación del propietario actualizados, y de su representante legal de ser el caso;
3. Certificado de no adeudar al Municipio de los propietarios del predio;
4. Acta de reconocimiento de linderos y dimensiones suscrita por los colindantes o sus representantes; y,
5. Documento suscrito tanto por el propietario o su representante, como por el profesional auspiciante, sobre la veracidad de los datos presentados así como autorizando se proceda al fraccionamiento del predio, debidamente protocolizado. (*formulario N° 1*)
6. Hoja con el levantamiento planimétrico del predio a ser fraccionado -con su clave catastral- que debe contener además su topografía, las curvas de nivel cada metro, las edificaciones existentes (número de pisos, material predominante y cubierta), ríos, quebradas, cursos de agua, la o las vías de acceso y circundantes, los cruces o esquinas de existir en el perímetro, además su ubicación, cuadro de áreas: lote total, área construida, franjas de protección, clave catastral del predio original, afecciones de las redes eléctricas y demás información que permitan conocer las características propias y externas del predio. Esta hoja debe venir suscrita por el profesional responsable del levantamiento del predio, con la fecha del levantamiento, el tipo de instrumento de medición utilizado, su marca, modelo y nivel de precisión. Los levantamientos de predios de una cabida superior a 2500m² deben estar suscritos por un profesional en topografía, arquitectura o en Ingeniería civil ajustándose para su presentación a los formatos establecidos para el efecto. (*cuadro N° 6*).
7. Hoja con los lotes que surjan de dicho fraccionamiento, convenientemente numerados, linderados y señalados en los mismos los retiros establecidos, así como los derechos de vías y franjas de protección, además contendrá un cuadro de áreas: de lotes, en vías, en franjas de protección, área verde, en equipamiento, etc. y otro cuadro con la información de los lotes de acuerdo a su numeración, con su área, frente y área construable, también se dibujará la sección transversal de las vías propuestas. Esta hoja debe venir con la firma de responsabilidad de un profesional en Arquitectura. (*cuadro N° 7*)

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

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

Además se deben presentar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **En lotizaciones.-** se debe dejar en calidad de Participación Comunitaria el 15% del área útil del predio.
3. **En Urbanizaciones.-** En todas las urbanizaciones, se debe dejar en calidad de Participación Comunitaria el 15% del área útil del predio.
4. **En programas de vivienda, que realicen los diferentes niveles de Gobierno.-** Se debe dejar en calidad de áreas verdes y comunales el 15% del área útil del predio.
5. No pueden ser entregados en calidad de áreas verdes y comunales, áreas remanentes del fraccionamiento propuesto, las áreas correspondientes a los derechos de vía, de preservación ecológica, terrenos con determinación de riesgo, deslizables o inundables, las áreas previstas para los equipamientos cantonales (salvo informe favorable de la dependencia que administre el Plan de Desarrollo Cantonal), parroquiales o las afectadas por líneas de alta tensión y lotes que en más del 20% de su superficie tenga una pendiente superior al 30%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25.- Predios Existentes Internos.- Los predios existentes que no cuenten con acceso directo desde una vía, sea carrozable, de herradura, vecinal, etc., para permitir que en ellos se realicen edificaciones, deben tener una superficie mayor a los trescientos cincuenta metros cuadrados (350m²) y presentar la escritura pública de servidumbre de tránsito debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Sucúa, además se debe respetar un retiro mínimo hacia cada uno de los colindantes de cinco metros (5m).

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

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

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

- a) Si las edificaciones no superan los 200m² y las dos plantas de altura se requiere presentar en la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, el plano del fraccionamiento aprobado o el levantamiento del predio, en el que debe estar convenientemente detallado, las dimensiones del mismo, los colindantes actuales y las edificaciones existentes si el caso amerita; además se deben presentar los dibujos de la edificación a nivel de anteproyecto, emplazamiento, plantas y elevación frontal.
- b) Para ejecutar edificaciones de más de dos plantas y/o una o varias que representen una superficie mayor a los 200m² en un mismo predio, el interesado debe cumplir con los requisitos exigidos para el área urbana, debiendo poner a consideración de la Dirección de Urbanismo o la que la sustituya, el anteproyecto correspondiente. En los proyectos que involucren más de dos bloques o estructuras, que superen el área máxima establecida, el promotor debe presentar el emplazamiento o distribución de las mismas en el lote, debidamente acotado.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Parcela Mínima:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 39.- Glosario de Términos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estas exenciones no se aplicará en los fraccionamientos tipo urbanizaciones.

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

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

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

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

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

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

DISPOSICION FINAL.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GRÁFICO 1

CANTÓN SUCÚA: PARROQUIAS, AREA DE FRACCIONAMIENTOS REALIZADOS

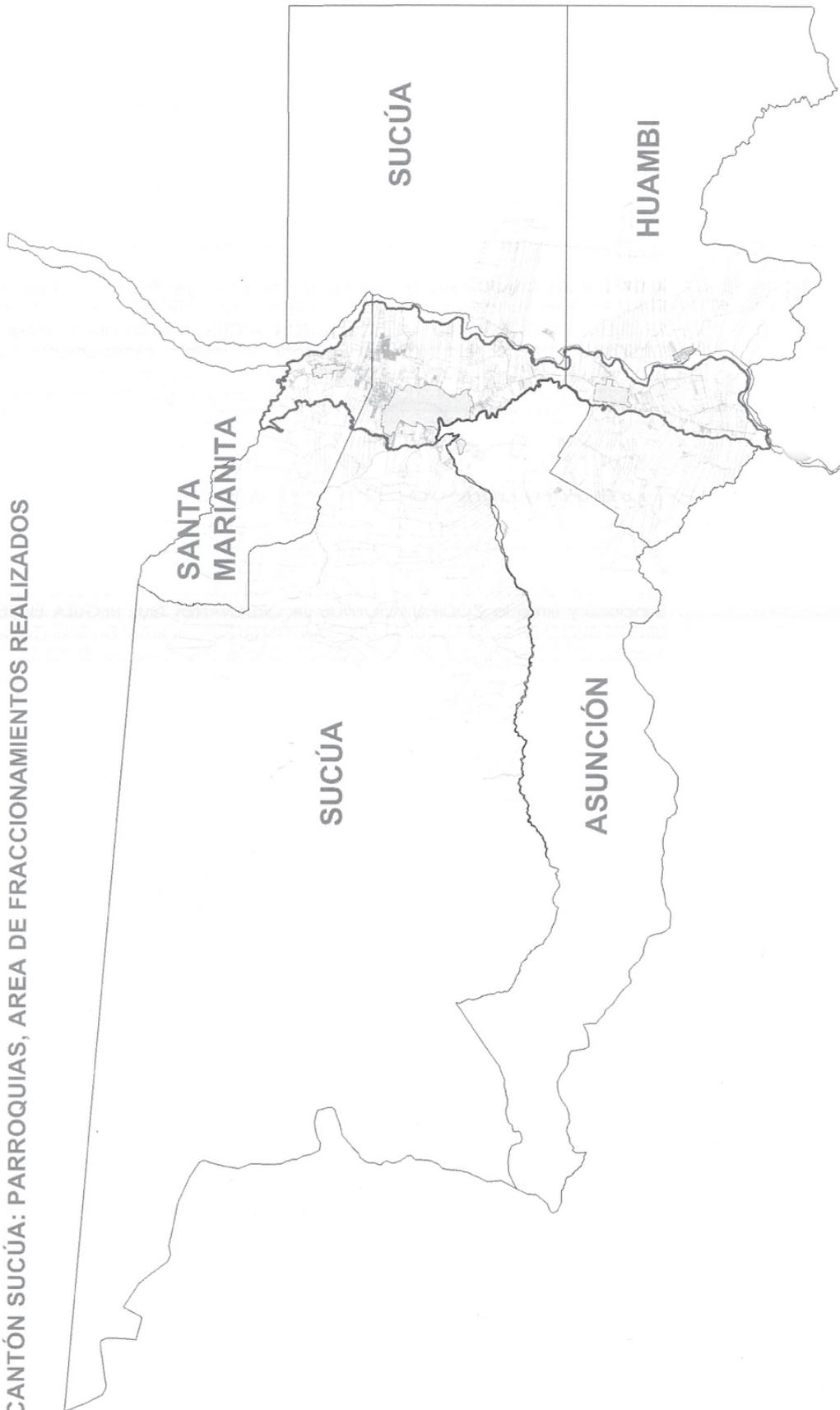


GRÁFICO 1.1

VÍA PRIMARIA - TRONCAL AMAZÓNICA RURAL - PROPUESTA SEIS CARRILES BIDIRECCIONAL

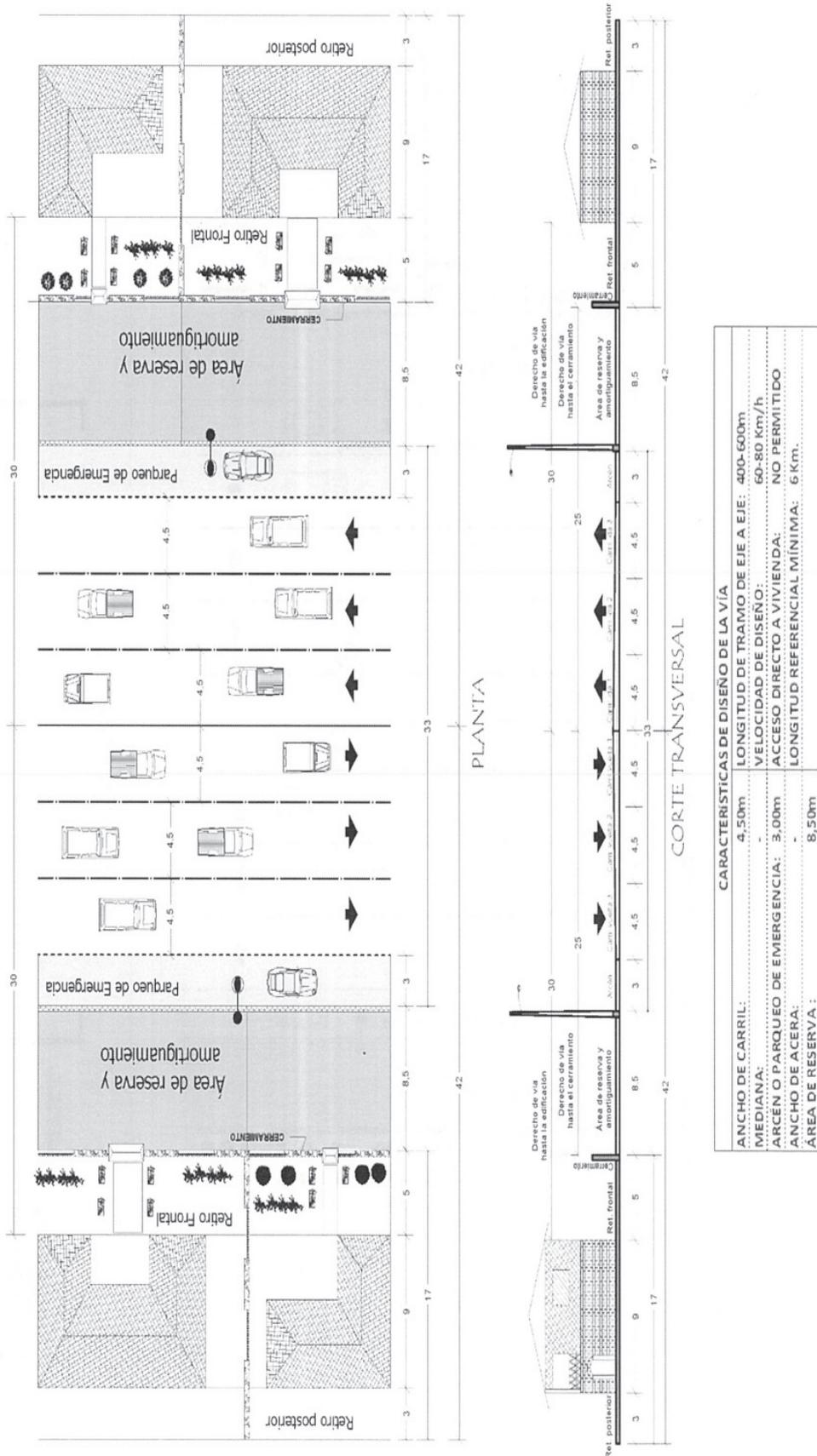
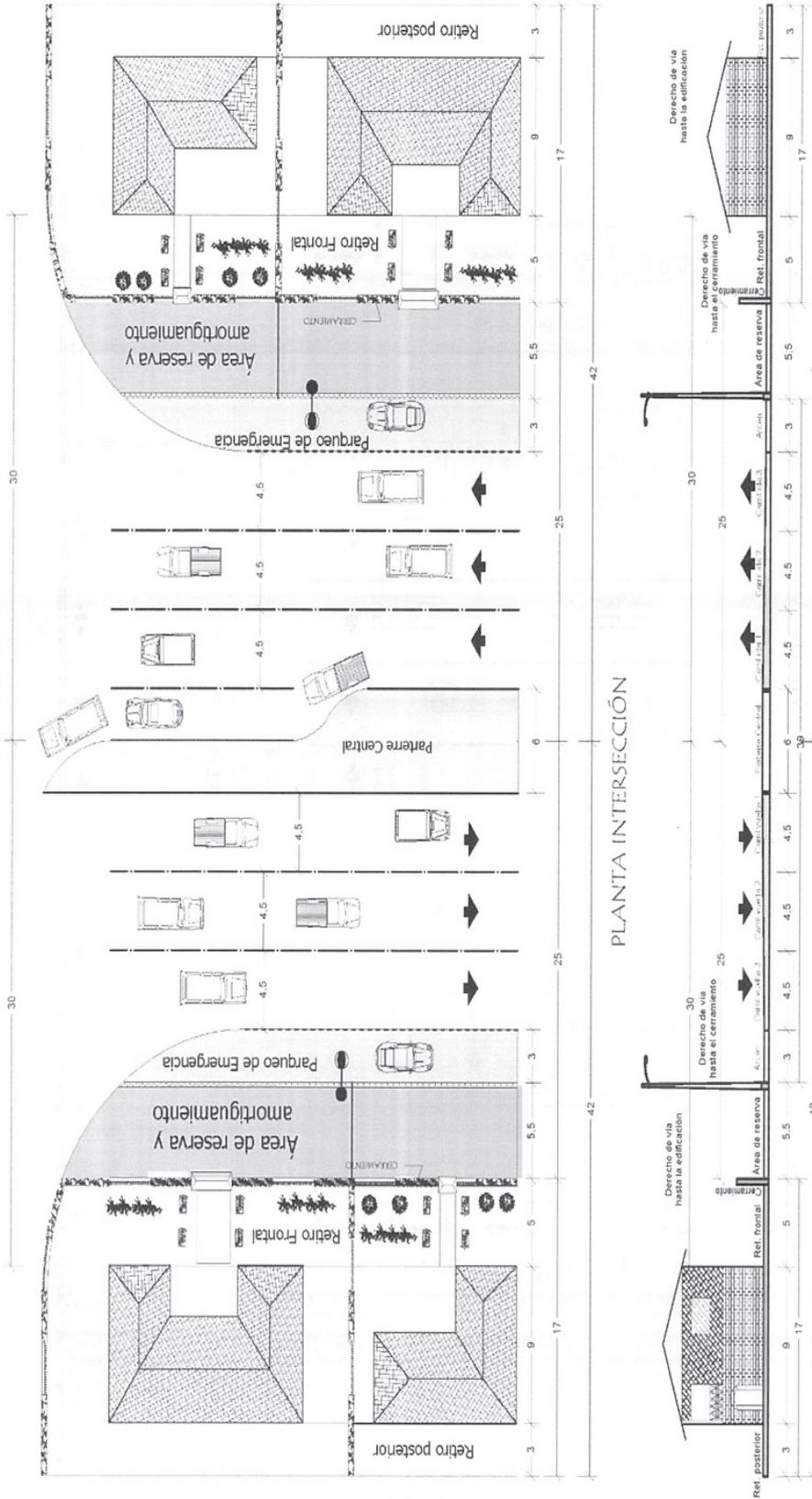


GRÁFICO 1.2

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



PLANTA INTERSECCIÓN

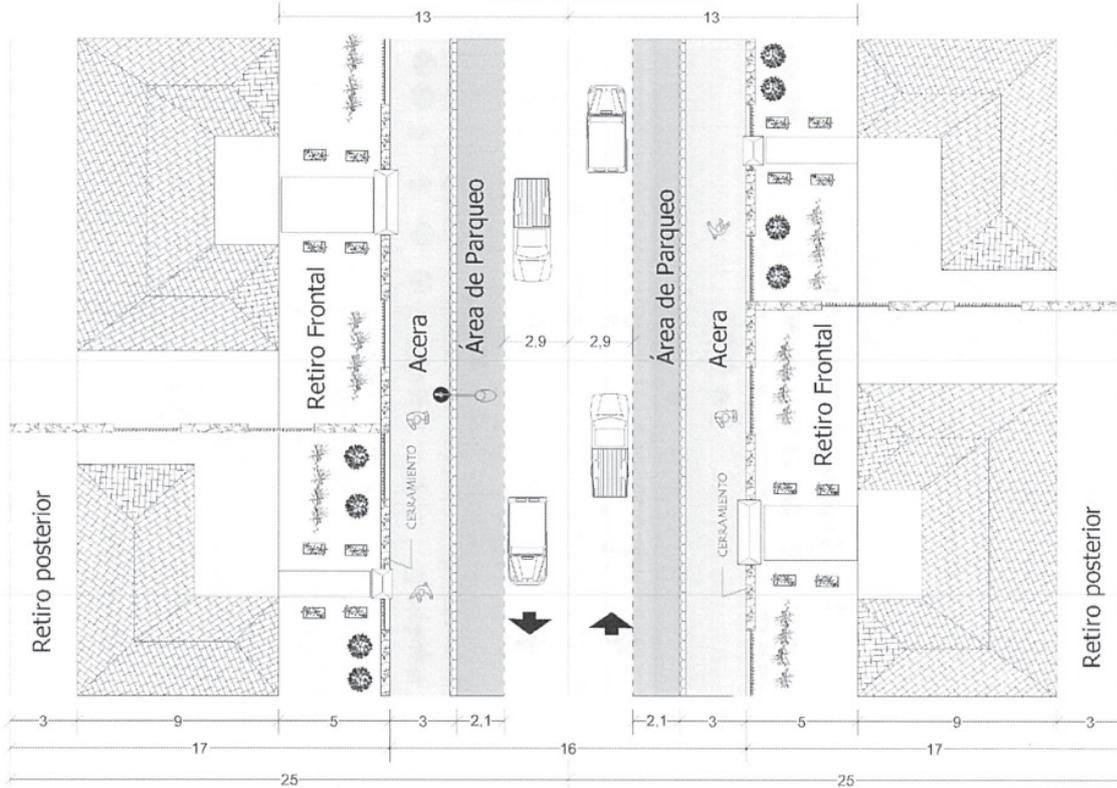
CORTE TRANSVERSAL

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

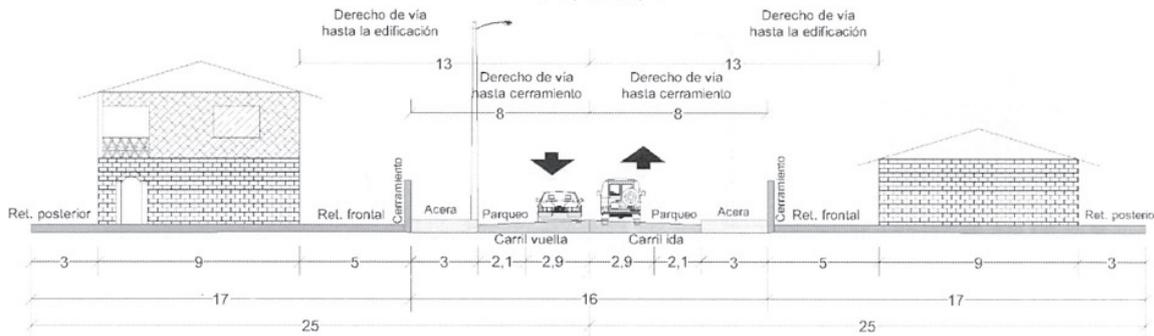
GRÁFICO 2.1

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

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



PLANTA

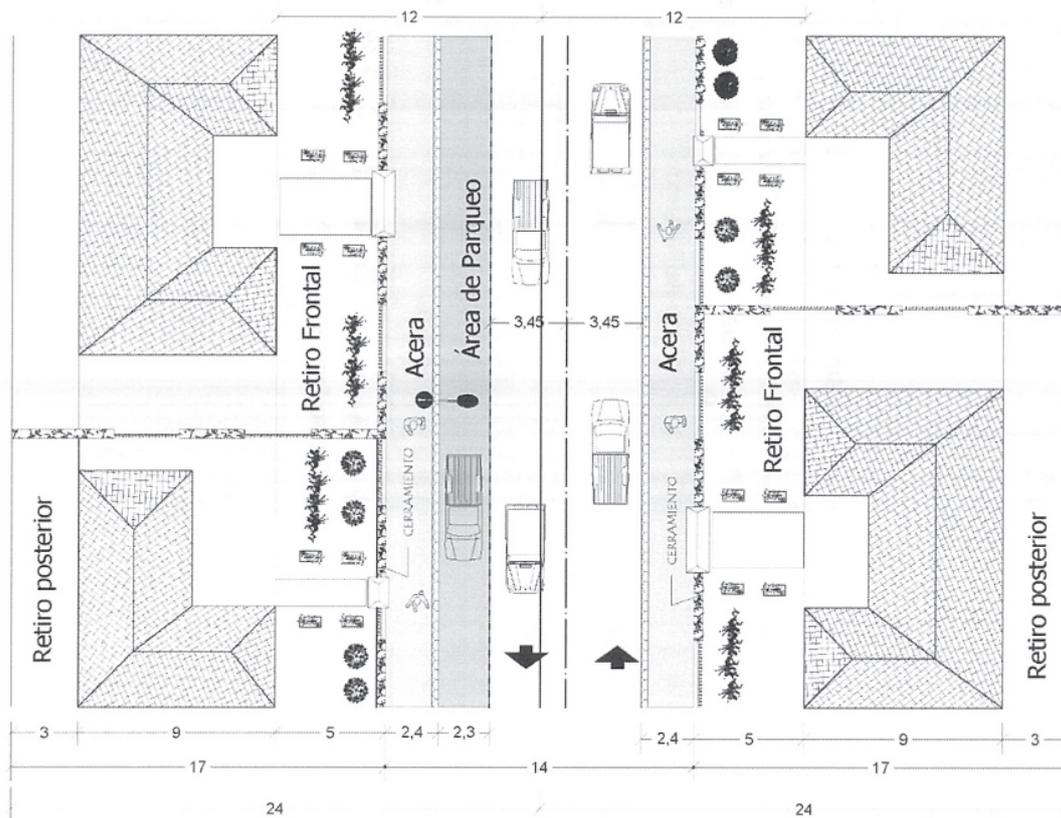


CORTE TRANSVERSAL

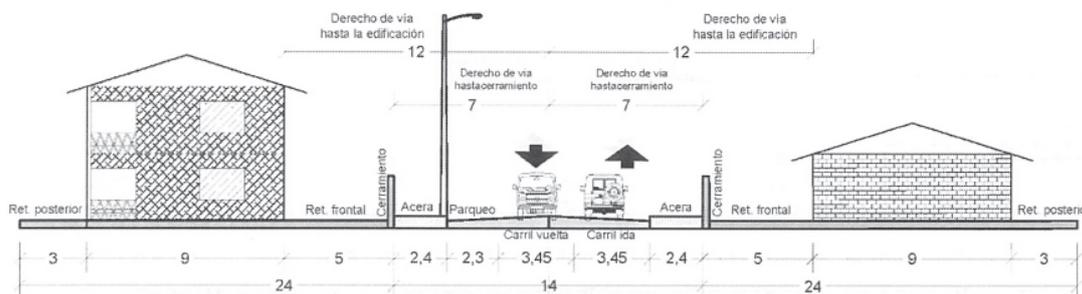
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA	
ANCHO DE CARRIL:	2,90m
MEDIANA:	-
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-
ANCHO DE ACERA:	3,00m
ÁREA DE RESERVA :	-
LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	200-300m
VELOCIDAD DE DISEÑO:	40-50 Km/h
ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
LONGITUD REFERENCIAL MÍNIMA:	2 Km.
PARQUEO:	2,10m.

GRAFICO 3.1

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



PLANTA

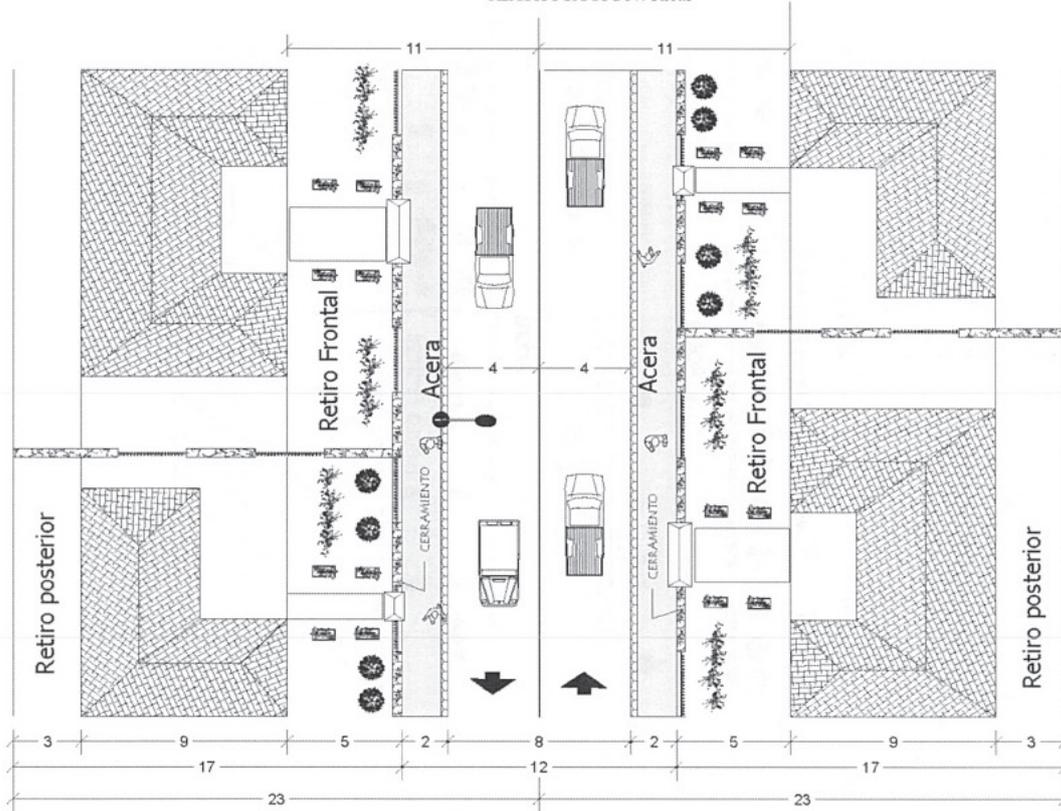


CORTE TRANSVERSAL

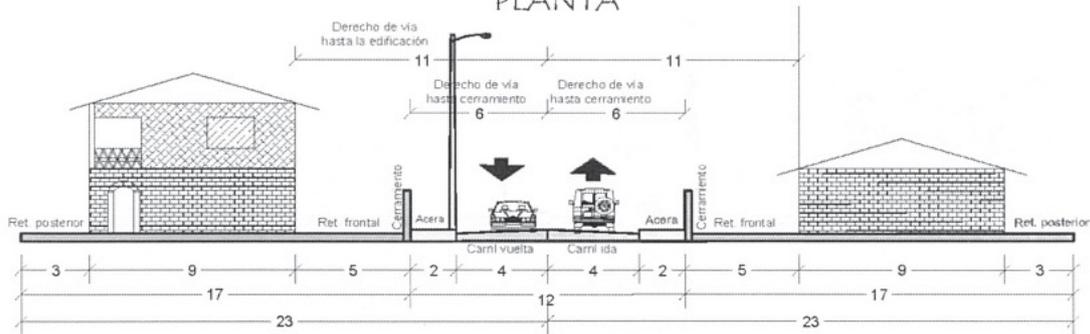
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA			
ANCHO DE CARRIL:	3,45m	LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	150-300m
MEDIANA:	-	VELOCIDAD DE DISEÑO:	30-40 Km/h
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-	ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
ANCHO DE ACERA:	2,40m	LONGITUD REFERENCIAL MÁXIMA:	600m
ÁREA DE RESERVA:	-	PARQUEO:	2,30m

GRÁFICO 4.1

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



PLANTA

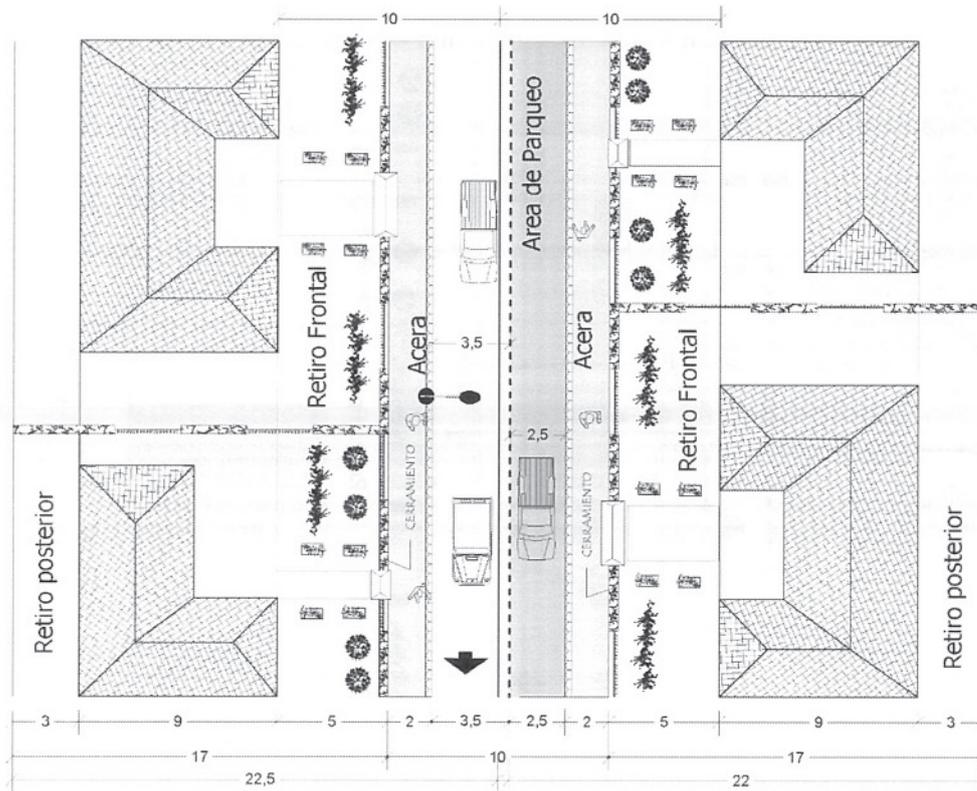


CORTE TRANSVERSAL

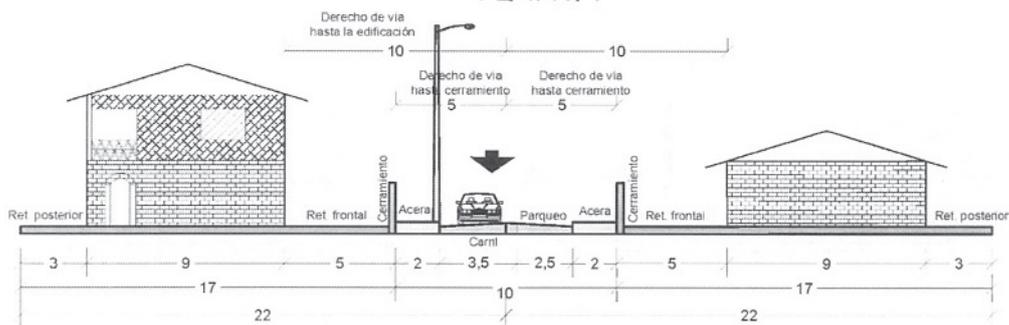
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LA VÍA	
ANCHO DE CARRIL:	4,00m
MEDIANA:	-
ARCÉN O PARQUEO DE EMERGENCIA:	-
ANCHO DE ACERA:	2,00m
ÁREA DE RESERVA:	-
LONGITUD DE TRAMO DE EJE A EJE:	100-150m
VELOCIDAD DE DISEÑO:	10 Km/h
ACCESO DIRECTO A VIVIENDA:	PERMITIDO
LONGITUD TOTAL REFERENCIAL:	400m
PARQUEO:	0,00m

GRÁFICO 4.2

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



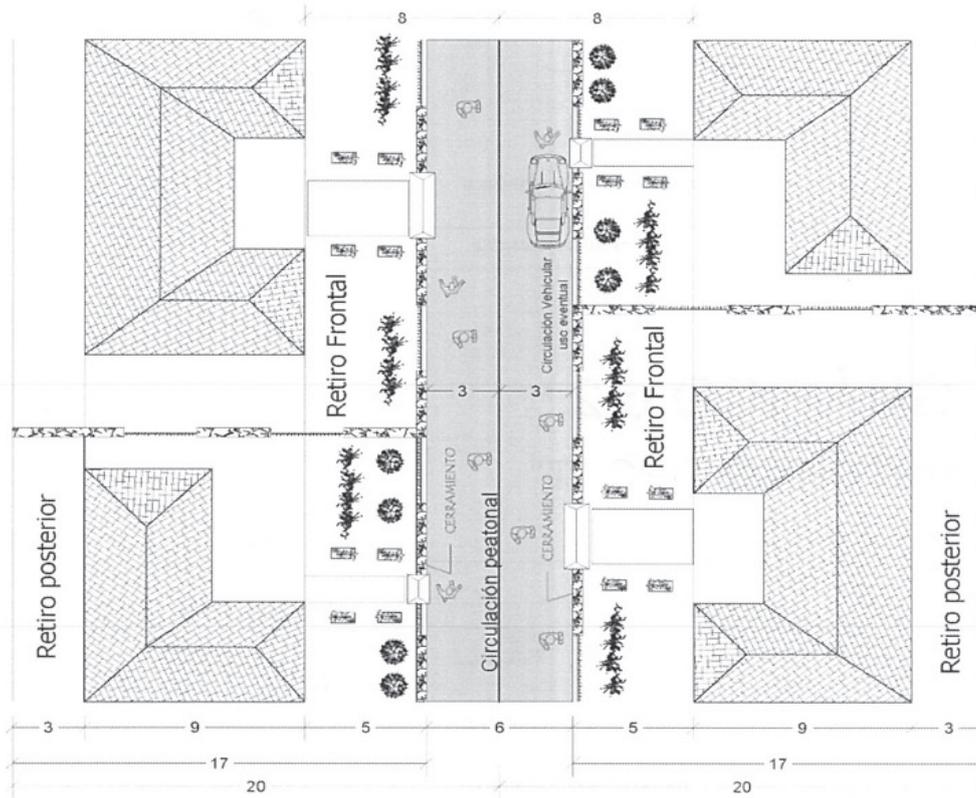
PLANTA



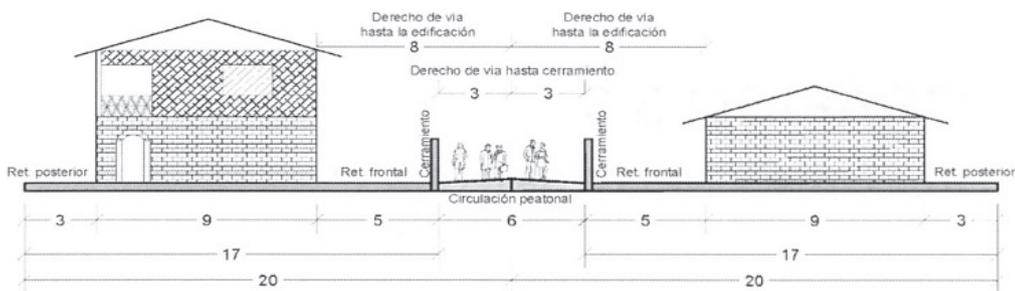
CORTE TRANSVERSAL

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

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



PLANTA



CORTE TRANSVERSAL

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

GRÁFICO 6.1 RETORNO TIPO "L"

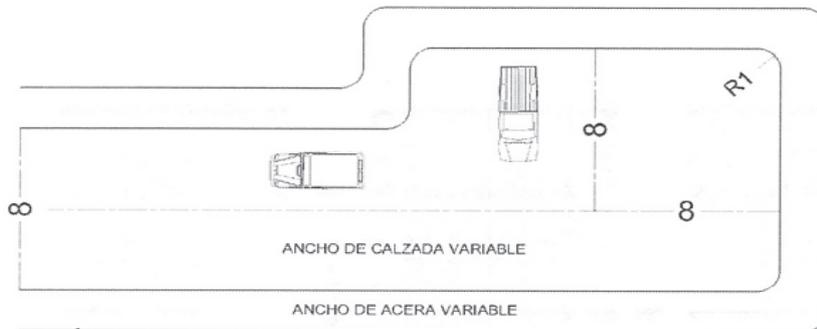


GRÁFICO 6.2 RETORNO TIPO "T"

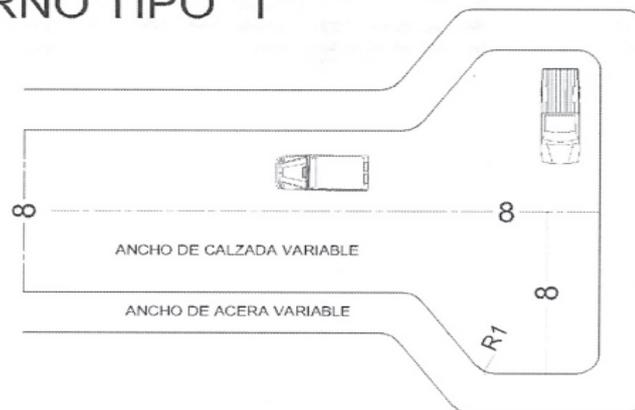
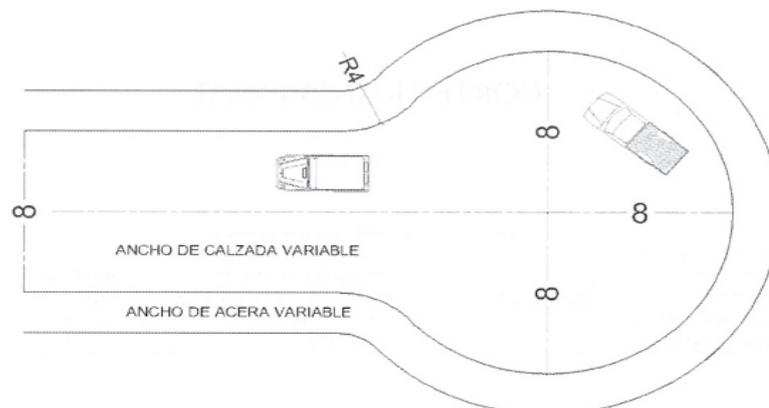


GRÁFICO 6.3 RETORNO TIPO "CIRCULAR"



CUADRO N° 1

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

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

CUADRO N° 2

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

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

CUADRO N° 3

CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES SEGÚN TIPO

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

CUADRO N° 4

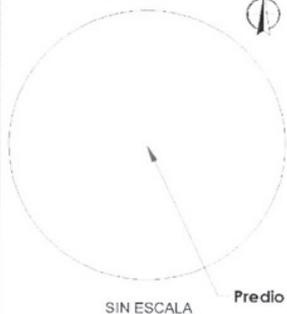
ÁREA RURAL: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS EXISTENTES PARA SER CONSTRUIBLES, TIPO DE EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN SEGÚN SU FRENTE A VÍA, RÍO O QUEBRADA, O ACCESO.

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

CUADRO N° 5

FRACCIONAMIENTO EN EL RESTO DEL TERRITORIO

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

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO / TOPOGRÁFICO PARA:																								
			<p>UBICACIÓN</p> 																					
		Leyenda:																						
		CUADRO DE COORDENADAS																						
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">Pto</th> <th style="width: 40%;">ESTE</th> <th style="width: 50%;">NORTE</th> </tr> <tr> <td>P01</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P02</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P03</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>P04</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Pto	ESTE	NORTE	P01			P02			P03			P04			<p><i>Proyección Cartográfica: UTM</i> <i>Datum: WGS 84 ZONA: 17 S</i></p>						
Pto	ESTE	NORTE																						
P01																								
P02																								
P03																								
P04																								
INFORME DE LINDEROS																								
<p><i>NORTE:</i> _____</p> <p><i>SUR:</i> _____</p> <p><i>ESTE:</i> _____</p> <p><i>OESTE:</i> _____</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Cuadro de Áreas</th> </tr> <tr> <th style="width: 60%;">Descripción</th> <th style="width: 20%;">Área (m²)</th> <th style="width: 20%;">(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: right;">00.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área Ochave R = 5 m</td> <td style="text-align: right;">00.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área en planificación Vial</td> <td style="text-align: right;">00.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área de Protección Ecológica</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Área Total</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> </tbody> </table>			Cuadro 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	0.00	0.00	Área Total	0.00	0.00
Cuadro 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	0.00	0.00																						
Área Total	0.00	0.00																						
MEDICIÓN DEL PREDIO DEL / LA SR/A: Apellidos y Nombres		LEGALIZACIÓN:																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i></td> <td style="width: 20%;">CANTÓN: <i>SUCÚA</i></td> <td style="width: 20%;">PARROQUIA: <i>SUCÚA</i></td> <td style="width: 20%;">BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i></td> <td style="width: 20%;">CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i></td> </tr> </table>	PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i>	CANTÓN: <i>SUCÚA</i>	PARROQUIA: <i>SUCÚA</i>	BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i>	CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; height: 100px; vertical-align: bottom;"> Firma Propietario/Poseedor: NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR <small>Numero de Cedula del Propietario</small> </td> <td style="width: 30%; height: 100px; vertical-align: bottom;"> Técnico Responsable: NOMBRE DEL TÉCNICO <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small> </td> <td style="width: 20%; height: 100px; vertical-align: bottom; text-align: center;"> <i>Logo del técnico responsable</i> </td> <td style="width: 20%; height: 100px; vertical-align: bottom;"> Fecha actualizada: Día / Mes / Año Topógrafo: Nombre del Topógrafo Escala: 1:1000 Hoja N°: 1 / 1 </td> </tr> </table>			Firma Propietario/Poseedor: NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR <small>Numero de Cedula del Propietario</small>	Técnico Responsable: NOMBRE DEL TÉCNICO <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small>	<i>Logo del técnico responsable</i>	Fecha actualizada: Día / Mes / Año Topógrafo: Nombre del Topógrafo Escala: 1:1000 Hoja N°: 1 / 1												
PROVINCIA: <i>MORONA SANTIAGO</i>	CANTÓN: <i>SUCÚA</i>	PARROQUIA: <i>SUCÚA</i>	BARRIO/SECTOR: <i>NORTE</i>	CLAVE CATASTRAL: <i>6-0-00-00-00</i>																				
Firma Propietario/Poseedor: NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR <small>Numero de Cedula del Propietario</small>	Técnico Responsable: NOMBRE DEL TÉCNICO <small>REGISTRO PROFESIONAL SENESCYT</small>	<i>Logo del técnico responsable</i>	Fecha actualizada: Día / Mes / Año Topógrafo: Nombre del Topógrafo Escala: 1:1000 Hoja N°: 1 / 1																					



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

120 años

de servicio al país





REGISTRO OFICIAL[®]
 ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
 Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
 Presidente Constitucional de la República

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

