

FRACCIONAMIENTOS EN LA RURALIDAD

EQUIPO EDITORIAL

Editores- Redactores:

Dra. Lorena Bueno.
Jefa de Servicios
Registrales (E)

Ing. Alexandra
Calderón.

Jefa de Planificación

Ing. Hugo Toledo.
Analista de Procesos

Dirección editorial:

Abg. Carlos Celi Bravo
Registrador de la
Propiedad (E)

Diagramación y difusión

Lcda. Andrea E.
Pacheco Padilla
Analista de
Comunicación y
Despacho

Definición:

En Ecuador, el fraccionamiento de tierras rurales es el proceso mediante el cual un terreno se subdivide en varios predios, solares o lotes, autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Este procedimiento permite el registro e individualización de las nuevas parcelas, que deben cumplir con los condicionamientos y obligaciones del plan de uso y gestión de suelo.

La división debe ser aprobada por la autoridad municipal correspondiente para proceder a la inscripción y formalización de las escrituras, asegurando así el reconocimiento técnico y legal del fraccionamiento.

Legislación que Regula los Fraccionamientos

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales: Esta ley establece las normas para el uso, acceso y redistribución de tierras rurales, asegurando que cumplan con funciones sociales y ambientales.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: Este reglamento proporciona directrices específicas sobre el uso y gestión del suelo en Ecuador, incluyendo las normativas para el fraccionamiento de tierras.

A nivel local, en el cantón Cuenca, la Ordenanza de Control para el Suelo Urbano, Suelo Rural y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Cuenca es fundamental. Esta ordenanza define los criterios y procedimientos específicos para la aprobación de fraccionamientos y subdivisiones de tierras.

Impactos del Fraccionamiento

El fraccionamiento de tierras genera una serie de impactos, tanto positivos como negativos:

- **Desarrollo rural:** Puede fomentar la pequeña propiedad, pero también generar minifundios y limitar la productividad agrícola.
- **Conservación:** La fragmentación del paisaje afecta la biodiversidad el ecosistema.
- **Desarrollo urbano:** La expansión urbana hacia áreas rurales puede generar conflictos por el uso del suelo y degradación ambiental.
- **Dinámica social:** Puede alterar las relaciones sociales y las estructuras de poder en las comunidades.



Desafíos

- **Cumplimiento normativo:** Garantizar que los fraccionamientos cumplan con la legislación vigente.
- **Planificación territorial:** Integrar criterios ambientales y sociales en los planes de ordenamiento territorial.
- **Participación ciudadana:** Involucrar a las comunidades en la toma de decisiones.

Oportunidades:

- **Desarrollo de actividades productivas:** Promover actividades como el agroturismo o la producción orgánica.
- **Conservación de la biodiversidad:** Implementar mecanismos como las servidumbres ecológicas.
- **Desarrollo de infraestructura:** Mejorar el acceso a servicios básicos en las zonas rurales.

Restricciones y Casos en los que no se puede Registrar el Fraccionamiento

El registro de fraccionamientos está sujeto a varias restricciones, particularmente para proteger áreas sensibles y asegurar un desarrollo ordenado. Basado en la Ordenanza de Control para el Suelo Urbano, Suelo Rural y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Cuenca y otras normativas locales, las principales restricciones incluyen:

- **Áreas Protegidas:** No se permiten fraccionamientos en zonas declaradas como áreas protegidas o de conservación ambiental.
- **Metraje Mínimo:** Las parcelas en áreas rurales deben cumplir con un tamaño mínimo determinado por la normativa para que su subdivisión pueda ser registrada. Esto busca evitar una fragmentación excesiva que afecte la viabilidad legal del terreno, así como proteger la productividad agrícola y el entorno natural.
- **Zonas de Riesgo:** No se autoriza el fraccionamiento en áreas identificadas como zonas de riesgo (deslizamientos, inundaciones, etc.).
- **Uso del Suelo:** Los fraccionamientos deben respetar los usos de suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cuenca, que distingue entre zonas urbanas, rurales y de expansión urbana.

Conclusiones

El fraccionamiento de tierras rurales en Cuenca está cuidadosamente regulado para asegurar un desarrollo equilibrado y sostenible. Los procedimientos de registro requieren un estricto cumplimiento de las normativas vigentes, garantizando así que los fraccionamientos contribuyan al ordenamiento territorial y la conservación ambiental. Es vital para los propietarios y profesionales involucrados estar al tanto de estas regulaciones para evitar sanciones y asegurar la legalidad de sus proyectos.



Encuétranos en:
www.regprocue.gob.ec

