



LATACUNGA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

1.100

**REPUBLICA DEL ECUADOR
MUNICIPALIDAD
DEL
CANTON LATACUNGA**

SECCION ARCHIVO

**1.100.- ORDENANZA QUE REGLAMENTE EL
USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL AREA RURAL
DEL CANTON LATACUNGA,**

**DISCUTIDA Y APROBADA EN SESIONES DEL I. CONCEJO
EL 7 DE FEBRERO Y 17 DE JULIO DEL 2012,**



EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 264 numerales 1 y 2 prevé que es competencia exclusiva de las Gobiernos Autónomos Descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial; así como el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, uno de los principios consagrados en el Art. 3 del COOTAD establece equidad interterritorial, procurando garantizar el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos;

Que, uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es la generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución, a través de la creación de sistemas de protección integral de sus habitantes;

Que, una de las funciones de los GADs municipales es promover el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial, para garantizar la realización del buen vivir a través del marco de las competencias;

Que, de acuerdo a lo expresado en el Art. 54 literal c) del COOTAD es atribución de los Gobiernos Autónomos Municipales establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual se determinarán 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;

Que, la Planificación del desarrollo de los gobiernos municipales está encaminada a un diagnóstico, definición de políticas y al establecimiento de lineamientos;

Que, el Art. 424 del COOTAD establece el porcentaje de áreas verdes, en la que se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes o comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial;

Que, el I. Concejo Municipal del Cantón Latacunga en sesiones ordinarias de 20 y 29 de diciembre del 2011, aprobó la Ordenanza del Plan de Desarrollo Cantonal del Cantón Latacunga;

Que, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, en su parte referente a los fraccionamientos rurales indica que el área mínima por lote será de 5 hectáreas;



Que, la Disposición Transitoria de la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial, deja sin efectos cuerpo normativos cantonales que se opongan o tengan franca contradicción a la Ordenanza mencionada;

Que, dentro de dichos planes se determinan normas técnicas de carácter general, siendo necesaria su regulación, a través de la emisión de ordenanzas, reglamentos y resoluciones;

En uso de sus facultades que la Constitución otorga y en concordancia con lo establecido en los artículos: 7; 29; 54 literal I), 55, literal i); 57 literal a) y 322 del COOTAD, expide la presente:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL AREA RURAL DEL CANTON LATACUNGA

Art. 1.- Finalidad, Objeto.- La presente ordenanza tiene por finalidad la regulación del uso y ocupación del suelo en el sector rural, a fin de aplicar de manera ordenada y coherente las normas técnicas del Plan de Ordenamiento Territorial, tomando como base la realidad cantonal y su aplicación al campo.

Art. 2.- División Rural.- Para los fraccionamientos, en el sector rural denominados subdivisiones, se tomará en cuenta los beneficios agrícolas agronómicos, pecuario, ecológico, forestal, minero y uso de suelo.

Art. 3.- Normas Técnicas.- A partir del límite urbano, excepto en sus frentes urbanos, y tierras comunales, se tomará un radio de acción de hasta 300m; que respetarán las siguientes normas técnicas:

Área mínima de lote: 300,00 m²

Frente mínimo: 12,00 m.

A partir de un radio de acción desde 301,00 m hasta 800,00 m la siguiente normativa:

Área mínima de lote: 500.00 m²

Frente mínimo: 15,00 m.

A partir de un radio de acción desde 801,00 m. hasta los 1500,00m:

Área mínima de lote: 1000,00 m²

Frente mínimo: 20,00 m.

A partir de 1501,00 m. se respetará la norma de dos hectáreas y media, excepto cuando se trate de divisiones que favorecen a coherederos y de divisiones que benefician de padres a hijos, legalmente justificados, en este caso el lote mínimo será de 400,00 m.

Para los lotes divididos, que superen los 90 m. de frente a la vía, se tomará en cuenta una proyección de una vía de amanzanamiento, dentro de los radios de acción en que están permitidos los fraccionamientos.

Art. 4.- De superar el lote los 120,00 m. de fondo, el predio será afectado por



el paso de una vía futura, por lo cual se considerará como servidumbre real, de conformidad a lo establecido en el Art. 488 del COOTAD, por lo que no implicará pago por concepto de expropiación y se respetará lo que determina el Art. 3 de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Ancho de Vía.- El ancho mínimo de vía será de 10,80 m., en las vías consideradas como locales; y, el ancho mínimo de 12 m en las vías consideradas como colectoras, respetando de esta manera las normas básicas legales y técnicas de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 6.- Rango de Tolerancia.- En los lotes resultantes de la división, se aceptará un rango de tolerancia del 5 % menos en el frente y del 10 % menos en el área.

Art. 7.- Áreas Verdes.- Todas las divisiones que estén dirigidas para vivienda y huertas familiares deberá cumplir con lo establecido en el Art. 424 del COOTAD, este porcentaje será de 10%.

En este caso determinése como lote mínimo dos hectáreas; se cancelará en efectivo el 10% de acuerdo al avalúo catastral; pasadas las dos hectáreas se dejará para áreas verdes el 10% de terreno a favor del GAD Municipal, para lo cual el urbanizador presentará un proyecto sobre el área verde, el mismo que deberá ser aprobado por el GAD Municipal y el peticionario ejecutará y entregará la obra previo a la autorización de escrituras individuales.

La Dirección de Planificación Municipal determinará si el fraccionamiento presentado es con fines de vivienda o agrícolas.

En todos los casos se deberá respetar los radios de acción.

Art. 8.- Prohibición de dividir.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, áreas de protección ecológicas, páramos, tierras con vocación agrícola y pecuaria; y, otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley aplicable a la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial.

De igual forma se exceptúan de dividir, las comunas de conformidad al Art. 57 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 9.- Limitación.- Se exceptúan los fraccionamientos destinados a satisfacer las necesidades en servicios básicos, complementarios o de infraestructura que requiere la comunidad o entidad que presten servicios a la colectividad, estos usos pueden ser:

1. Franjas para colocación de redes de agua potable, alcantarillado, acueductos, torres de energía eléctrica y antenas de comunicación, reservorios, y vertientes de agua.
2. Pasos peatonales
3. Caminos vecinales o públicos.
4. Escuelas rurales



5. Centros de salud
6. Guarderías
7. Canchas deportivas
8. Casas Comunes
9. Otros usos no identificados que impliquen servicios comunitarios y de conservación ecológica.

Art. 10.- Los planos que se presente para división por parte del propietario o representante legal, tendrán que ser elaborados y firmados bajo la responsabilidad de un profesional en la rama de arquitectura o ingeniería civil, adjuntando los siguientes requisitos:

1. Planos en formatos INEN A3 con un número mayor de 5 lotes con información de ubicación, georeferenciación, nombre del profesional, cuadro de áreas, linderos, dimensiones y levantamiento topográfico.
2. Copia de las escrituras públicas y certificados del Registro de Propiedad, en la que se justifique ser el legítimo propietario.
3. Copias de la cédula de ciudadanía, papeleta de votación, pago del impuesto predial del año vigente a la división.
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Los fraccionamientos que superen los diez lotes se considerarán lotizaciones y para su aprobación se requerirán los requisitos determinados en este artículo.

Cuando se trate de fraccionamientos menores de 1 hectárea y que no superen los 5 lotes, se aceptarán planos presentados por los interesados, de cuya veracidad será responsable directo el propietario. En este caso la Dirección de Planificación deberá verificarlos

Art. 11.- Al comprobarse alteración del número de lotes, superficies o frentes o la falta de cumplimiento a las normas establecidas en los planos aprobados, el propietario así como el profesional serán multados con tres salarios básicos unificados del trabajador privado en general, así como la revocatoria del trámite presentado en la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 12.- Se prohíbe, por incompatibilidad, los fraccionamientos en zonas industriales considerados así dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 13.- Normas para edificar en el Sector Rural - Deben observarse para su edificación las siguientes normativas:

1. La Dirección de Planificación determinará los parámetros técnicos para las construcciones.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones será de 4 pisos o 12,00 metros; superada esta altura se deberán cumplir las normas técnicas establecidas por la Dirección de Planificación.
3. Todas las edificaciones respetarán las franjas de protección de ríos, quebradas, canales de riego, redes de alta tensión, rieles de tren y taludes conforme lo que determinan en sus respectivas Leyes.



Art. 14.- Gastos Administrativos.- Para el pago de emisión se aplicará el cobro de los Servicios Técnicos Administrativos contemplados en la Ordenanza Determinación, Administración y Recaudación de las Tasas por Servicios Técnicos Administrativos.

Art. 15.- Queda prohibido a los funcionarios y trabajadores municipales efectuar trámites particulares, tendientes a la elaboración, tramitación y aprobación de planos de fraccionamiento u otros. En caso de detectarse lo mencionado en este articulado se iniciará de manera inmediata las acciones legales pertinentes a fin de establecer responsabilidades, administrativas, civiles o penales, siguiendo el debido proceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Concédase el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza por el señor Alcalde a fin de que las personas que hayan dividido los terrenos rurales sin autorización del GAD Municipal del cantón Latacunga, legalicen el trámite; para lo cual se requerirá la presentación de todos los requisitos de accesibilidad y el informe de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en ejercicio de la potestad resolutoria establecida en el Art. 383 del COOTAD.

SEGUNDA: Una vez sanciona la presente Ordenanza por el Primer Personero Municipal, remítase a la Dirección de Planificación Urbana y Rural a fin de que de inicio a los procesos de aplicación.

DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias y cualquier otra ordenanza que se oponga a la presente.

La presente ordenanza, entrará en vigencia, a partir de su aprobación en dos instancias por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal, a los diecisiete días del mes de julio de dos mil doce.


Arq. Rodrigo Espín Villamarín
ALCALDE DEL CANTON LATACUNGA


Fabian Murgueta Reyes
SECRETARIO DEL I. CONCEJO.

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL GAD DE LATACUNGA.- Certifica que la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL AREA RURAL DEL CANTON LATACUNGA**, fue discutida y aprobada por el I. Concejo Municipal, en



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN

LATACUNGA Latacunga

sesiones ordinarias realizadas los días 7 de febrero y 17 de julio de 2012.-
Latacunga, julio 18 de 2012.

Fabián Murguieitio Reyes
SECRETARIO DEL I. CONCEJO.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL GAD MUNICIPAL DE LATACUNGA.- Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL AREA RURAL DEL CANTON LATACUNGA**, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón; para que lo sancione u observe.- Cúmplase.- Latacunga, julio 19 de 2012.

Fabián Murguieitio Reyes
SECRETARIO DEL I. CONCEJO.

ALCALDIA DEL CANTON LATACUNGA.- De conformidad con lo prescrito en el Art. 324 del COOTAD, sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL AREA RURAL DEL CANTON LATACUNGA** para su promulgación.- Notifíquese.- Latacunga, julio 23 de 2012.

Arq. Rodrigo Espín Villamarín
ALCALDE DEL CANTON LATACUNGA.

CERTIFICACIÓN.- El suscrito Secretario del I. Concejo del GAD Municipal del cantón Latacunga, certifica que el señor Alcalde del cantón Latacunga sancionó la ordenanza que antecede, en la fecha señalada.- Lo Certifico.- Latacunga, julio 23 de 2012.

Fabián Murguieitio Reyes
ALCALDE DEL CANTON LATACUNGA