



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON LATACUNGA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República, reconoce como derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice el buen vivir.

Que, el Art. 30 de la misma Constitución, reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación actual y económica.

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, gozan de autonomía política, administrativa y financiera y que el ejercicio de sus competencias tiene el carácter de obligatorio.

Que, el Art. 264 Ibídem, menciona que son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los diferentes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Carta Magna, menciona que Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales, son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Están integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación fiscalización y ejecutiva para el ejercicio de sus funciones y competencias que le corresponde.

Que, el Art. 54 literal c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, 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



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL



fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes de zonas verdes y áreas comunales.

Que, entre sus funciones está la de ejecutar sus competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley en dicho marco así como implementar el derecho al hábitat y vivienda.

Que, el Art. 55 literales a) y b) Ibídem menciona que son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales regular, planificar y ejercer el control sobre el suelo formulando los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional.

Que, el Art. 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menciona que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, planifiquen estratégicamente su desarrollo con visión a largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción.

Que, el Art. 470 Ibídem establece los fraccionamientos de suelo y reestructuración urbana, correspondientes, así como el procedimiento a seguirse para su aprobación.

Que, el Art. 424 COOTAD, manifiesta en toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, el mínimo el diez por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidades de áreas verdes y comunales.

Que, con fecha 25 de Noviembre del 2013, suscrito por el señor Dr. Rafael Amador Herrera, propietario y el señor Arq. Edison Carrillo Rueda, en su calidad de proyectista, presenta en la Dirección de Planificación el formulario de Normas Particulares para urbanizar el predio;

Que, con fecha 10 de Diciembre del 2013, mediante Oficio No. 2013-2597-DPUYR., suscrito por el Arq. José Garcés, en su calidad de Director de Planificación, expresa que revisada la documentación de diseño del Ante Proyecto de la Urbanización, considera factible la aprobación del Anteproyecto, siendo este notificado al señor Dr. Rafael Amador Herrera B., propietario.



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL



Que, mediante **PERMISO DE FUNCIONAMIENTO** No. 0007544, de fecha 22 de Enero del 2015, suscrito por el Jefe del CUERPO DE BOMBEROS DE LATACUNGA, quien autoriza el permiso de funcionamiento a la Urbanización denominada "SAN RAFAEL", de propiedad del señor Dr. Rafael Amador Herrera Bastidas;

Que, mediante Oficio No. 2015-704-SCYGR-DIR., de fecha 7 de Octubre del 2015, suscrito por el señor Director de Seguridad Ciudadana y Riesgos, quien presenta el respectivo informe de Análisis de Riesgos de la Urbanización denominada "SAN RAFAEL", de propiedad del señor Dr. Rafael Amador Herrera Bastidas;

En usos de la sus atribuciones expuestas, el Concejo Municipal del cantón Latacunga;

EXPIDE LA:

ORDENANZA DE LA URBANIZACION "SAN RAFAEL"

ARTICULO PRIMERO.- AUTORIZAR: Al señor **Dr. RAFAEL AMADOR HERRERA BASTIDAS Y MARTHA CECILIA VILLALVA MARTINEZ**, en sus calidades de Propietarios, quienes para efecto de esta RESOLUCION se lo denominará "**URBANIZADOR**" a fin de que proceda a Urbanizar con sujeción a la Ley y a las Disposiciones de esta Resolución, el Urbanizador es propietario de un lote de terreno DENOMINADO San Ramón y Cuadra signado con el **numero DOS (RESTO)**, ubicado en el sector "LA CALERA"; de la siguiente forma:
a) adquirido por compra a la señora Carmen Inés Clara Ponce Gangotena, la Escritura Pública celebrada el 7 de Junio del 2001, ante la Notaría Primera del Cantón Latacunga a cargo del Licenciado Hugo Berrazueta Pastor, e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Latacunga el 8 de Junio del 2001, bajo la partida No. 1891/2001; se hace constar las siguientes transferencias de dominio: **1)** Bajo la Partida No. 1281/2010, a favor del Gobierno Municipal del Cantón Latacunga, el **LOTE DOS PUNTO DOS (AREA VERDE)** de la superficie de **7.900,00 metros cuadrados**; y, **2)** Bajo la partida No. 2034/2010, a favor de la Corporación de Desarrollo Comunitario "San Francisco – La Victoria" el **LOTE DOS PUNTO UNO**, de la superficie de **21.920,00 metros cuadrados**; **b)** mediante Ordenanza de Transferencia de **AREA VERDE**, con Resolución Administrativa suscrito por el señor Arq. Rodrigo Espín Villamarín, en su calidad de Ex - Alcalde del GAD Municipal del



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL



Que, mediante solicitud No. 001295 de 25 de Febrero del 2014, suscrito por el señor Arq. Edison Carrillo Rueda, en su calidad de proyectista, quien solicita se apruebe el Proyecto Definitivo de la **URBANIZACIÓN "SAN RAFAEL"**, que se encuentra ubicado frente a la Hacienda La Calerita, en el sector **"LA CALERA"** de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Latacunga, adjuntando la documentación del proyecto;

Que, mediante Oficio No. 2014-317-EPMAPAL., (hoy DIMAPAL) de 12 de Marzo del 2014, remitido por el señor Eco. Francisco Caicedo, Gerente de EPMAPAL, expresa que cumple con las normas técnicas, establecidas por EPMAPAL, para los planos de Agua y Alcantarillado.

Que, mediante Oficio No. 2014-220-DPUYR., de fecha 25 de Septiembre del 2014, suscrito por el Arq. Jorge Muzo Villacís, dirigido al Director de Planificación, menciona que todos los diseños son debidamente aprobados y que de acuerdo a la documentación solicitada se determinan la emisión de la garantía a fin de precautelar las obras de infraestructura enviándose al Departamento Jurídico para el trámite correspondiente;

Que, mediante Oficio No. 2014-655-DPUYR, de 22 de Octubre del 2014, suscrito por el Arq. Eduardo Tobar Vega, Director de Planificación, emitido al Dr. Patricio Bolívar Sánchez Yáñez, Alcalde del GAD Municipal del cantón Latacunga, expresa que la Urbanización **"SAN RAFAEL"** de propiedad del señor Dr. Rafael Amador Herrera Bastidas, a implantarse frente a la Hacienda La Calerita, en el sector **"LA CALERA"** de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Latacunga, cumple todos los requisitos técnicos, en los que se incluyen los informes favorables de la CNT., ELEPCO S.A.

Que, mediante Oficio No. 2015-0913-AL., de fecha 14 de Julio del 2015, suscrito por el Primer Personero Municipal, autoriza la realización de la Urbanización denominada **"SAN RAFAEL"**, de propiedad del señor Dr. Rafael Amador Herrera Bastidas, a implantarse;

Que, mediante Oficio No. 2015-105-EPAGAL., de fecha 3 de Junio del 2015, suscrito por el Gerente General de EPAGAL., registrar al cliente para proveer el Servicios Básico de Recolección de Desechos Sólidos Urbanos, en la realización de la Urbanización denominada **"SAN RAFAEL"**, de propiedad del señor Dr. Rafael Amador Herrera Bastidas;



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL



Cantón Latacunga, ante la Escritura de transferencia de área verde celebrada el 20 de Abril del 2010, ante la Notaría Primera del Cantón Latacunga a cargo del Licenciado Hugo Berrazueta Pastor, e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Latacunga, el 27 de Abril del 2010, bajo la partida No. 1281/2010, con una **SUPERFICIE DE SIETE MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (7.900,00 M2.)**; conforme a la compulsa de la escritura, y donde no consta con prohibición de enajenar libre de embargo, de acuerdo al certificado conferido por el Registrador de la Propiedad.

Y de acuerdo al levantamiento Planimétrico, aprobado por la Dirección de Planificación Municipal, el **LOTE DE DOS PUNTO TRES (2.3)**, con una **SUPERFICIE DE CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (49.180,00 M2)**, donde no consta con prohibición de enajenar, libre de embargo, de acuerdo al certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, circunscritos con los siguientes linderos: **NORTE:** Con camino público, con una extensión de 307.10 m.; **SUR:** Con propiedad restante de la vendedora señora Carmen Inés Clara Ponce Gangotena, hoy, en la actualidad Asociación Sindicato de Mecánicos, Parque Artesanal, en una extensión de 284.90 m.; **ORIENTE:** con línea férrea, poliducto soterrado y Camino Público, en la extensión de 252.00 m.; y, **OCCIDENTE:** Con propiedad restante de la vendedora señora Carmen Inés Clara Ponce Gangotena, hoy, en la actualidad, Área Verde del GAD Municipal del Cantón Latacunga en una extensión de 279.69 m.- La Urbanización cuenta con vías internas con una futura integración y deja espacios destinados a Áreas Verdes Recreativas.

ARTICULO SEGUNDO.- APROBACIÓN. La Dirección de Planificación Urbana y Rural con fecha 25 de Septiembre del 2014, aprueba el Proyecto Definitivo tras la presentación de los planos de la **URBANIZACION "SAN RAFAEL"**, con una **SUPERFICIE DE CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (49.180,00 m2.)**, compuesto de **109 LOTES**, que cumplen con el área mínima de 250,00 M2., (-10% en área y - 5% en frente, de acuerdo a lo que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial), que debe cumplir con la siguiente normativa:

ZONIFICACIÓN APROBADA:

De acuerdo a los radios de Acción del PERÍMETRO URBANO de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN LATACUNGA aprobada el 7 de Febrero y 17 de Julio del 2012.



- a) Uso Principal: Agricultura Urbana, Huertos, Granjas con vivienda uni o bifamiliar.

NORMAS PARTICULARES:

Tipo de Vivienda	: Uni o bi familiar.
Implantación de la Edificación	: Aislada
Lote Mínimo	: 300mt.
Frente Mínimo	: 12 mt. En base a plano aprobado
Retiro Frontal	: 5mt.
Retiro Lateral	: 0 y 3mt.
Retiro Posterior	: 3mt.
C.O.S. En Planta Baja	: 50%
C.O.S. En los otros pisos	: 50%
C.U.S.	: 10%
Altura máximo pisos	: 2
Altura Máxima metros	: 6.00 mt.

ARTÍCULO TRES.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.- Dentro de la Urbanización debe respetar:

- **Retiro Frontal:** Se prohíbe las edificaciones de cualquier género, incluso garajes en el retiro frontal. La conformación del mismo debe mantenerse apta para la conformación de jardines en su totalidad, salvo las porciones destinadas al acceso de peatones y vehículo.
- **Cerramiento:** El cerramiento ornamental en el retiro frontal se recomienda la conformación de setos vivos y adicionales, el empleo de verja máximo de 2.50 mt. de altura.
- **SUPERFICIES NO EDIFICADAS:** De la superficie total del predio un porcentaje no menor al 50 % debe mantenerse libre de edificaciones y de tratamiento de piso duro.
- **Garajes:** Los garajes se edificaran a partir del límite del retiro frontal hacia el fondo de la parcela. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3 metros.
- **Patios Interiores para iluminación y ventilación:** De locales habitables el área mínima 12 m²; dimensión 3 ml. y de locales no habitables el área mínima 9 m²; dimensión mínima 3 ml.



El Urbanizador se obliga ante el Municipio a concluir los trabajos de urbanización, que incluirá, calzada, adoquinados, bordillos y aceras en las vías, redes de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefónica.

El incumplimiento a las disposiciones complementarias provocara que la Comisaria de Construcciones inicie el proceso administrativo para el derrocamiento correspondiente.

ARTICULO CUARTO.- La autorización concedida por la Dirección de Planificación está condicionada a la obligación del Urbanizador a realizar por su cuenta y a su costo las vías internas de conformidad a los planos aprobados con posibilidad de integración a futuros tramos urbanos y deja espacios destinados a áreas verdes recreativas cumpliendo así con lo que estipula la factibilidad técnica, calculada de acuerdo al número de lotes y al área útil del predio.

ARTÍCULO QUINTO.- La propuesta de Urbanización presentada por contar con los informes favorables de las diferentes Direcciones Municipales así como de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, es aceptada en su totalidad.

ARTÍCULO SEXTO.- Conforme a lo previsto en el Art. 479 el COOTAD, con la protocolización e inscripción de esta RESOLUCION en el Registro de la Propiedad, se procederá a perfeccionar la Transferencia de Dominio de las Áreas Verdes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, que se encuentran establecidas en los lotes dejados para tal efecto.

De conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial, las áreas verdes señaladas en el inciso anterior de los lotes ubicados en el plano aprobado de la URBANIZACION "SAN RAFAEL" de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Latacunga, destinado al **Área Verde** según Oficio No. 2015-0128-FT., de fecha 4 de junio del 2015, se detalla a continuación:

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
CON CAMINO PUBLICO	EN 28,15 Mts.	CON ASO. SINDICATO DE MECANICOS PARQUE	EN 28,15 Mts.	CON URBANIZACION SAN RAFAEL	EN 283,00 Mts.	CON LOTE 2-1	EN 282,00 Mts.



AREA VERDE:

Las áreas verdes no podrán ser reemplazadas pagando en dinero su valor proporcional, ya que estos espacios constituyen un elemento complementario para la recreación y conservación de la naturaleza.

La presente RESOLUCION protocolizada e inscrita servirá de suficiente titulo de transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, de áreas públicas, verdes, etc.

ARTICULO SEPTIMO.- El URBANIZADOR no podrá enajenar o vender el numero de **109 lotes** que forman parte de la **URBANIZACION "SAN RAFAEL"**, ya que para garantizar las obras de infraestructura de dicha Urbanización ha presentado una **GARANTIA HIPOTECARIA a favor** del GAD Municipal del Cantón Latacunga, con un numero de **109 LOTES**, por un valor de **\$ 497.355,00 USD**, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Oficio No. 2015-0128-FT., de 4 de junio del 2015, emitido por el Director de Planificación.

Dicho valor se desprende del Oficio No. 22015-AC-183-DAYC-U., de fecha 2 de Junio del 2015, remitido por el Director de Avalúos y Catastros, en la que consta el valor **de \$ 10,50 USD** del valor del **M2.**, del predio a Urbanizarse, por tal razón se procede actualizar el valor del suelo en el sistema catastral generando un valor de **\$ 519.770,46 USD..**

El Urbanizador tiene como plazo para la ejecución de dichas obras de infraestructura 5 meses (150 días) de acuerdo al cronograma de actividades presentado para su aprobación. Dichas obras deberán ser recibidas a conformidad el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, con la correspondiente suscripción el **Acta Entrega- Recepción** de dichos trabajos con los informes favorables de las Direcciones de Planificación, Obras Públicas y EPMAPAL (HOY DIMAPAL), EPAGAL, CUERPO DE BOMBEROS DE LATACUNGA, con lo cual se procederá a la cancelación de la Hipoteca dada para el efecto a favor del GAD Municipal del Cantón Latacunga a través de la Resolución Administrativa correspondiente, misma que surtirá



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL



efectos con la inscripción en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Latacunga.

En caso de incumplimiento de los plazos previstos en este artículo, se procede a realizar los trámites legales a fin de ejecutar y efectivizar la garantía entregada.

Protocolícese **EN SIETE EJEMPLARES** del mismo tenor y efecto legal e inscribese en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Latacunga, para que no constituya limitación de dominio así como entréguese en el Despacho de Procuraduría Síndica para su trámite pertinente.

ARTÍCULO OCTAVO.- Denomínese a la presente Urbanización como "URBANIZACION SAN RAFAEL" misma que utilizará para todos los actos administrativos dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga.

ARTÍCULO NOVENO.-Cúmplase con la presente Ordenanza de URBANIZACION en un término no mayor de setenta días contados desde la entrega de la correspondiente documentación efectuando la protocolización e inscripción en el respectivo Cantón de esta Jurisdicción. En caso de incumplimiento de la presente Resolución, correrá por cuenta del Gobierno Municipal del Cantón Latacunga la protocolización e inscripción con un recargo adicional del veinte por ciento (20%), que será cobrado por la Entidad Municipal, para lo cual se generará el correspondiente Título de Crédito, notificando oportunamente a la Dirección Financiera, conforme lo manda el Art. 479 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Con la presente Ordenanza de URBANIZACION comuníquese a los Departamento de: Alcaldía, Planificación, Avalúos y Catastros, EPMAPAL (Agua Potable y Alcantarillado), Obras Publicas y demás pertinentes a fin de que se sirvan tonar nota de la presente Aprobación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Una vez cumplido con todos los articulados de la presente Ordenanza de URBANIZACION, y remitida toda la documentación a favor del Gobierno Municipal del Cantón Latacunga, concédase la respectiva autorización para la venta de los lotes divididos



Municipio de
Latacunga

SECRETARIA GENERAL

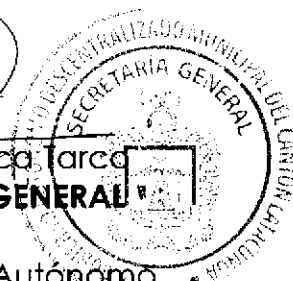


Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga 25 días de septiembre del 2019.

Dr. Byron Cárdenas Cera
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA



Dr. Walter Vaca Tarco
SECRETARIO GENERAL



El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, CERTIFICA que la presente ordenanza Particular de Urbanización "San Rafael", fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión ordinaria del el 24 de abril de 2019 y en segundo y definitivo debate el 25 de septiembre del 2019

Dr. Walter Vaca Tarco
SECRETARIO GENERAL

La Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga. Aprobada que ha sido la presente Ordenanza Particular de la Urbanización "San Rafael" de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón Latacunga, 25 de septiembre del 2019.

Dr. Walter Vaca Tarco
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN LATACUNGA.- de conformidad con lo prescrito en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente Ordenanza Particular la Urbanización "San Rafael", para su promulgación.- Notifíquese.- Latacunga, 25 de septiembre del 2019.



Municipio de
Latacunga

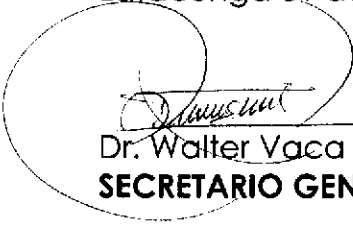
SECRETARIA GENERAL

Dr. Byron Cárdenas Cerda

ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA



El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, CERTIFICA que el señor Alcalde sancionó la presente ordenanza Particular de Urbanización "san Rafael", en la fecha señalada.- lo Certifico.-
Latacunga 01 de octubre del 2019.


Dr. Walter Vaca Tarco
SECRETARIO GENERAL



4700

2000

1000