

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

CONSIDERANDO

Que, mediante Resolución N° 0159 de fecha 19 de junio del 2014, el Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Morona, Dr. Roberto Villarreal Cambizaca, resolvió crear la Unidad de “Legalización de Tierras” multidisciplinaria conformada por Especialistas en Legalización de Tierras y en Arquitectura; un Promotor Social y un Técnico de Topografía;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Los Gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley; numeral 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; numeral 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados; a) De legislación, normatividad y fiscalización”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Funciones.- 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”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Atribuciones del concejo municipal.- 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; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal



correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos de sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada”.

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbana, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. 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.”

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “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...”

Que, el artículo 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Obras y servicios atribuibles a las contribuciones de mejoras”.

Que, el artículo 596 literal 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “En los casos de predios que por





procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseisionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía”.

Que, la disposición transitoria décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “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 asentamiento de hecho y consolidado 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 artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece “Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”.

Que, el artículo 2 de la Ley de Caminos “Todos los caminos estarán bajo el control del Ministerio de Obras Públicas, sin perjuicio de las obligaciones que, respecto de ellos, deban cumplir otras instituciones o los particulares. Todo proyecto de construcción, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, formulado por cualquier entidad o persona, deberá someterse previamente a la aprobación del Ministerio de Obras Públicas, sin cuyo requisito no podrán realizarse los trabajos, salvo que se trate de caminos internos de una propiedad particular”.

Que, el artículo 4 del Reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos “(Sustituido el inc. 2 por Acdo. 95, R.O. 745, 5-I-1979).-Elaborados los planos y diseños para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, el Ministerio dictará el correspondiente acuerdo de aprobación del respectivo proyecto de la Obra Vial a realizarse y en dicho acuerdo se determinará el derecho de vía. De manera general, el derecho de vía se extenderá a veinticinco metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a





partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de cinco metros...”

Que, con fecha 07 de octubre de 2005, publicado en el Registro Oficial N° 120, se crea el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas y sus parroquias Rurales .

Que, con fecha 11 de noviembre del 2014 se crea la Ordenanza Para Regularizar Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados Pertenecientes al Cantón Morona.

Que, mediante oficio N° 90 ECI- DGCURC-2017 de fecha 13 de octubre 2017, se presenta el informe Técnico emitido por el Arquitecto Adrián Zabala, que contiene el proyecto de normativa para el funcionamiento del asentamiento Humano de Interés Social Consolidado San José de Río Blanco.

En uso de las atribuciones que confiere la ley:

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO Y DE INTERÉS SOCIAL “SAN SAN JOSÉ DE RÍO BLANCO”.

TÍTULO I

CAPITULO I

De Las Generalidades

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento del Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco"

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza se aplicará a las manzanas: A, B, C, D, E, F, del Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco", ubicado ubicado en la zona Río Blanco Jurumbaino Quilamo, parroquia de Río Blanco, cantón Morona, Provincia de Morona Santiago, signado con el número 3. Los predios se encuentran dentro de la zona de control municipal según el plan de acciones inmediatas; y para este sector debido a su grado de consolidación, se considera como Zona especial de Control Municipal, con la finalidad de solucionar problemas existentes por el número de fraccionamientos



realizados en este asentamiento humano.

Artículo 3.- Diseño.- El Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco" es de propiedad del señor Suárez Díaz Fausto Alfonso y la señora Bracho Vélez Ninfa Beatriz, terreno que lo adquirieron en el año 2002 con una superficie de 3 hectáreas protocolizada el 16 de junio de 2002 en la Notaria Segunda del cantón Morona, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Morona el 16 julio de 2002 con el número de inscripción 208, repertorio 632. Está conformada por 6 manzanas, compuesto de 15 lotes, para su legalización cuyo detalle consta en el plano, en este asentamiento constan áreas verdes.

En base al informe técnico N° 90 ECI- DGCURC-2017 de fecha 13 de octubre 2017, el asentamiento esta compuesto de **15** lotes para su legalización, existe un porcentaje de áreas verdes en participación municipal de 6.03%. Consta un grado de consolidación del 30%, carece de equipamientos de educación, recreación, salud y otros.

Artículo 4.- Datos de la escritura pública.- El Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco", se encuentra emplazada en un terreno de una cabida de 3 hectáreas, lote de terreno signado con el número 3, ubicado en la zona Río Blanco Jurumbaino Quilamo, parroquia de Río Blanco, cantón Morona, Provincia de Morona Santiago. Comprendido dentro de los siguientes linderos: **Norte.-** Con propiedad de los vendedores en 150.00 metros. **Sur.-** Con carretera pública que va de Río Blanco a la población de Padre Carolo en 150.00 metros. **Este.-** Con terrenos de los vendedores en 200.00 metros. **Oeste.-** Con una pequeña quebrada sin nombre que sirve de lindero natural con los terrenos del señor Juan Merino y José Morquecho en 200.00 metros. Con un área total de 3 hectáreas.

CAPITULO II

De Las Especificaciones Técnicas

Artículo 5.- Planos y Documentos presentados.- Los planos y documentos son realizados por parte de la Unidad de Legalización de Tierras del Gobierno Municipal con la información entregada por los poseionarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco"

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza.

Las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo



aprueba considerando de interés social.

TÍTULO II CAPITULO I

De Las Normas Técnicas Especiales

Artículo 6.- El Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco", se encuentra emplazado en la zona de Huertos Familiares: Los predios que se encuentran dentro de la zona de control municipal según el plan de acciones inmediatas para este sector debido a su grado de consolidación, se recomienda considerar como Zona especial de Control Municipal, con otro tipo de regulación y normativa; con la finalidad de solucionar problemas existentes por el número de fraccionamientos realizados, en zonas de consolidación Urbana - Rural. Aplicándose las normas de Huertos Familiares, de control Urbano en las cabeceras parroquiales, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, a la ordenanza de Fraccionamientos y al Plan de acciones inmediatas de la Normativa de uso y ocupación del suelo en las cabeceras parroquiales.

Los terrenos que se encuentre fuera de esta zonificación serán considerados, según su ubicación y emplazamiento a las normativas vigentes en la cabecera parroquial.

Artículo 7.- Zonificación Especial para los lotes.- Es la siguiente;

Sector: ZONA DE HUERTOS FAMILIARES: Aplicándose zona rural de las normas de Huertos Familiares, de control Urbano en las cabeceras parroquiales, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, a la ordenanza de Fraccionamientos y al Plan de acciones inmediatas de la Normativa de uso y ocupación del suelo en las cabeceras parroquiales. Se propone: como Sub-zona Especial 4 de Control Urbano en las Cabeceras parroquiales, según plan de acciones inmediatas de la ordenanza de Fraccionamientos. Implantación de Tipo Aislada: Con retiro de 3 metros a todos los lados.

- Zonificación actual: Zona 4 de Control Municipal
- Lote mínimo : 400 m²
- Frente mínimo: 15 m.
- Relación frente-fondo mínima 1: 1.7
- Tipo de implantación: Aislada con retiros de 3 metros a todos los lados
- La tendencia de altura de las edificaciones será de 2 pisos (7.80 metros)

Artículo 8.- Tipo de vivienda.- Los tipos de vivienda que se autorizan en el





asentamiento humano de Interés Social “San José de Río Blanco” son las siguientes:

En la Zona por excepción, considerada de Control Municipal y Huertos Familiares; Zona Especial 2 es la siguiente:

Tipo 1: Unifamiliar de dos plantas más buhardilla, cubierta inclinada, con una altura máxima de 7,80m.

Tipo 2: Unifamiliar de dos plantas, con cubierta plana, altura máxima de 6,00m.

En las viviendas tipo 1 y tipo 2, su implantación será Aislada, con los retiros a todos los lados de 3 metros, con los siguientes linderos:

- Todos los lotes:
 - Retiro frontal: 3 m.
 - Retiro posterior: 3 m.
 - Retiro lateral derecho: 3 m.
 - Retiro lateral izquierdo: 3 m

Artículo 9.- En la zona especial los usos permitidos son:

a. Residencial

- Vivienda urbana.

b. Comercial

- Vecinal, Sectorial tipo 1

c. Industrial

- Bajo impacto

Los usos no permitidos serán: Comercio Especial e Industrial de mediano y alto impacto, por no ser compatibles con el uso residencial.

Vecinal 1.- Tiendas de barrio, farmacias, bazares, papelerías, salones de belleza, lavanderías, sastrerías, reparación de calzado, joyería, relojería.

Sectorial tipo 1.- Almacenes de artículos del hogar, imprentas, oficinas profesionales, agencias de bancos, viajes y turismo.





CAPITULO II

De La Planificación actual del Asentamiento Humano

Artículo 10.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de Interés social, conformado hace más de 15 años, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima establecida en la normativa vigente. Estos inmuebles no cumplen con el área mínima establecida en la zona a la que pertenece en este proceso de regularización, estos inmuebles deberán anexar o enajenar superficie de terreno con los lotes colindantes, para que formen un solo cuerpo de terreno y así den cumplimiento con la normativa vigente de uso y ocupación del suelo de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales.

MANZANA	LOTE	ÁREA
MZ - A	A - 4	36.81 m ²
MZ - B	B - 5	195.06 m ²
MZ - D	D - 7	326.30 m ²
MZ - F	F - 1	361.41 m ²

Artículo 11.- Sistema principal de Vías.- Debido a su consolidación en la zona, se ha determinado los anchos de vías y caminos públicos en el Asentamiento Humano "San José de Río Blanco" por excepción:

De norte a sur

1. Calle A ancho de 11 metros.
2. Calle B ancho de 11 metros.
3. Calle D ancho de 11 metros.

De este a oeste

1. Vía a Padre Carrollo 12 metros.
2. Calle C ancho de 11 metros.

Artículo 12.- Infraestructura Existente.- El Asentamiento Humano de Interés Social cuenta con obras de infraestructura básica como:

- a) Agua Entubada 30%





b) Agua Potable	0%
c) Energía Eléctrica	45%
d) Alcantarillado	0%
e) Pozos Sépticos	75%
f) Red vial (lastrado)	60%
g) Red telefónica fija	0%
h) Telefonía Móvil	0%

El asentamiento carece de equipamientos de educación, recreación, salud y otros.

La información es de acuerdo a las inspecciones de campo, informes Jurídicos e Informe Socio Económico de la Unidad de Legalización de Tierras.

CAPITULO III

De La Ejecución de las obras de Infraestructura

Artículo 13.- De las obras a ejecutarse.- El Gobierno Municipal del Cantón Morona se proyecta a legalizar todos los predios que están siendo beneficiarios en el Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco" y así lograr la regularización de los terrenos existentes en la zona. Así mismo los miembros del asentamiento están obligados en realizar las obras de infraestructura básica o solicitar a otras entidades públicas, y si el Gobierno municipal interviene éstas serán objeto de contribución especial de mejoras conforme a la ley.

TITULO III CAPITULO I

De La Legalización Individual de los Predios

Artículo 14.- Protocolización de la Ordenanza.- Los Propietarios de la escritura global a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, deberá protocolizar el plano conjuntamente con la ordenanza ante el Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona, con todos los documentos habilitantes, y que cuyos gastos correrán a cargo de los propietarios.

Artículo 15.- Entrega de Escrituras Individuales.- Los Propietarios de la escritura global, formalizará las transferencias de dominio de los lotes emplazados en las manzanas A, B, C, D, E, F, a los legítimos poseionarios, sin cobros adicionales por la celebración de la transferencia de dominio. Los beneficiarios correrán con los gastos Notariales y Registrales por la





legalización de sus predios.

Artículo 16.- Lista de Beneficiarios.- La lista de beneficiarios es en base a la documentación presentada por los poseedores de los lotes ubicados en las manzanas consolidadas A, B, C, D, E, F, sin perjuicio de que personas en el futuro manifiesten tener derecho sobre estos bienes, mismos que deberán acudir a la justicia ordinaria.

LISTA DE BENEFICIARIOS		
No.	NOMBRES Y APELLIDOS	No. LOTE
MANZANA A		
1	GUAMAN JUANACIO JUAN DE JESUS	A-1
2	SALDAÑA MORQUECHO MARIANA DE JESUS	A - 2
3	SEMITIERRA RUBIO FLORIFE	A -4
MANZANA B		
1	RUILOVA FAJARDO MILTON PATRICIO	B -3
2	SALDAÑA SAICO MANUEL JESUS	B -5
MANZANA C		
1	BRACHO VELEZ NINFA BEATRIZ	C-1
2	VELIN RIVADENEIRA LUIS RUFINO	C -3
MANZANA D		
1	ZUÑA SAICO MARIA NATIVIDAD	D -2
2	S/N	D -4
3	ESPINOZA BRACHO MAURICIO ALEXANDER	D -7
MANZANA E		
1	SALDAÑA YADAICELA ANGEL FIDEL	E -1
2	SALDAÑA YADAICELA CARLOS EDUARDO	E -2
3	JARRO SINCHI ROCIO YOLANDA	E -3





MANZANA F		
1	CARDENAS TORRES PATRICIA CUMANDA	F -1
2	ESPINOSA BRACHO LINDA GIOVANNA	F -2
3	SUAREZ BRACHO JUAN CARLOS	F -3

Artículo 17.- Transferencia de la propiedad.- Los propietarios de la escritura global señor Suárez Díaz Fausto Alfonso y la señora Bracho Vélez Ninfa Beatriz, transfieren a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona, los terrenos que han sido asignados para vías de **4327.22** m², quedarán como áreas verdes de participación Municipal el lote C-6 de un área de 1810.47 m². Los posesionarios y propietarios de los bienes inmuebles en el Asentamiento Humano Consolidado y de Interés Social "San José de Río Blanco", entregarán a favor del Gobierno Municipal del cantón Morona, el terreno que corresponde en vías. Los propietarios no reclamarán valor alguno por afección o indemnización por las vías y renuncian a seguir cualquier acción legal en contra al Municipio.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Todo uso y ocupación del suelo, reconstrucción, ampliación o modificaciones ejecutadas sobre las edificaciones emplazadas en el sector, se sujetarán a las normativas Municipales vigentes.

SEGUNDA.- En atención a la disposición transitoria décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el asentamiento "San José de Río Blanco" por encontrarse consolidado, declarado de interés social y ante la imposibilidad de dejar el porcentaje mínimo de área verde, se exonera conforme a la presente normativa.

TERCERA.- Los beneficiarios de los lotes por excepción establecidos en el artículo 10 de la presente ordenanza, no podrán ser objeto de transferencia de dominio, a excepción de quien preveé adquirir sea propietario del lote colindante; así mismo los permisos de construcción se dará respetando las normativas, ordenanzas y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el uso y ocupación del suelo.

CUARTA.- Los lotes que realicen fraccionamiento posteriormente dentro de este Asentamiento deberán cumplir con lo establecido en el artículo 424 reforma (Registro oficial 790 de 5 julio 2016) del Código Orgánico de



Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: VIGENCIA.- Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal y sancionada por el Alcalde del Cantón Morona.

Dada y firmado en el Salón de la Ciudad del Gobierno Municipal del Cantón Morona, a los 27 días del mes de noviembre de 2017.

Lic. Luis Arteaga
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA
SUBROGANTE

Dra. Lupe Jácome
SECRETARIA ENC:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.-
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **LA ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO Y DE INTERÉS SOCIAL “SAN SAN JOSÉ DE RÍO BLANCO”**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 13 de noviembre del 2017 y 27 de noviembre de 2017, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Dra. Lupe Jácome
SECRETARIO GENERAL ENC.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 27 de noviembre del 2017.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.





Gobierno Municipal
del cantón Morona



Lic. Luis Arteaga

ALCALDE DEL CANTÓN MORONA, SUB.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, Ciudad de Macas a las 16h05 del 27 de noviembre del 2017.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el Lic. Luis Arteaga, Alcalde del Cantón Morona Subrogante.- CERTIFICO.

Dra. Lupe Jácome
SECRETARIO GENERAL ENC.

@AlcaldiaMorona

f Alcaldia Morona

YouTube Alcaldia Morona

