



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

CONSIDERANDO:

- Que,** es facultad del gobierno Municipal de Cantón Morona estimular la inversión privada en proyectos de vivienda y urbanización;
- Que,** La ciudad de Macas en los últimos años ha tenido un crecimiento poblacional importante por la migración de personas de los cantones de Morona Santiago y provincias del Ecuador;
- Que,** como consecuencia de lo anterior se ha originado un déficit habitacional en la ciudad de Macas;
- Que,** es atribución del Gobierno Municipal del Cantón Morona, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 57 literal A de la COOTAD, ejercer la normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;
- Que,** en el Art. 466 de la COOTAD; faculta controlar el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón de conformidad a los planes y políticas de ordenamiento territorial;
- Que,** en el Art. 54 de la COOTAD establece 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.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.





EXPIDE;

**ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA
URBANIZACIÓN “VALLE ALTO”**

**CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES.**

Art. 1.- Objeto.- La ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamientos de la Urbanización “VALLE ALTO”.

Art. 2.- Ámbito.- LA Urbanización “VALLE ALTO” propiedad del señor Idrovo Morocho Sergio Egberto, se sitúa en el kilometro cuatro y medio en la vía Macas-Puyo, en la parroquia Sevilla Don Bosco, Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Urbanizarse tiene una área total de **ONCE MIL QUINIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (11570 m²)**; adquirido mediante escritura pública otorgada en la Notaria Segunda del Cantón Morona el día 26 de Diciembre del 2007; e Inscrita en el Registro de la propiedad, del mismo cantón con fecha 10 de enero del 2008; según TOMO N. I de fojas a 36 con el numero de inscripción 36 celebrado entre CESEN AGUAYO ENRIQUE AMABLE Y RIVADENEIRA FLORIPES GLORIA ESTHELA en calidad de vendedores e IDROVO MOROCHO SERGIO EGBERTO en calidad de comprador.

Art. 4.- El predio de la Urbanización se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** con terrenos del señor Sergio Egberto Idrovo Morocho en doscientos cinco metros con cuarenta y siete centímetros **(205,47 m)**; **SUR:** con terrenos del señor Enrique Amable Cesen Aguayo en doscientos trece metros **(213,00 m)**; **ESTE:** con la vía Macas- Pastaza en cincuenta y seis metros **(56,00 m)**; y al **OESTE:** con Barranco del Rio Upano en cincuenta y siete metros con cuarenta centímetros **(57,40 m)**.





Art. 5.- La urbanización “VALLE ALTO”, consta de 11 lotes con una cabida de 7415,13 m² equivalente al 64,09 % del área total, vía principal de acceso con sus respectivas aceras con un área de 1851,96 m² equivalente al 16,35 %; áreas verdes y de Participación Municipal con una área de 2263,31 m² equivalente al 19,56 % divididas en: Área de Protección Ecológica con 560 m², Reserva de Ley de Caminos con 529,03 m², conforme a los planos aprobados; y área verde Útil con 1174,28 m² cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** con propiedad del Sr. Sergio Egberto Idrovo Morocho en cuarenta metros (**40,00 m**); **SUR:** con acceso vehicular a la urbanización en cuarenta metros (**40,00 m**); **ESTE:** con la vía Macas – Puyo en veinte y tres metros (**23,00 m**); y al **OESTE:** con el lote número 11 en veinte y tres metros (**23,00 m**).

Art. 6.-Definiciones: La Urbanización “VALLE ALTO” es exclusivamente de usos residencial.

Art. 7.- Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad del urbanizador. Las obras de infraestructura serán ejecutadas de acuerdo a los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona y la ejecución de las mismas será de exclusiva responsabilidad del urbanizador.

Art. 8.- El Gobierno Municipal del Cantón Morona no exonera tasa, contribuciones o derechos a la Urbanizadora con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley. Artículo 479.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las 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 usos públicos, 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. 10.- La Urbanización “Valle alto” se preocupara de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental y emprenderá actividades de arborización e implementación de franjas verdes. Su cuidado será de responsabilidad de los dueños y población que integre la urbanización.

Art. 11.- La urbanización Valle Alto es de carácter privado, por lo que las obras de infraestructura de la urbanización, así como cualquier tipo de necesidad interna de la misma son de unida y exclusiva responsabilidad del urbanizador.

CAPITULO II

NORMAS TÉCNICAS GENERALES

Art. 12.- La urbanización “Valle Alto” se sujetara a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de viviendas.- El tipo de viviendas a construirse en la urbanización Privada “Valle Alto” serán de dos plantas de conformidad a la Línea de Fabrica y Normativa del Sector; residencias que serán construidas de forma progresiva, la planta baja en una primera etapa y en segunda etapa la planta alta con las especificaciones técnicas contempladas en los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.

Art. 14.- Calles.- la calle será adoquinada y tendrá las siguientes secciones:

- a) **Calle principal:** Diez metros de ancho incluido aceras y bordillos; las aceras de un metro con cincuenta centímetros a cada lado y la calzada de siete metros.

El retorno de la calle principal de acceso tiene como radio de curvatura hasta el bordillo nueve metros y con vereda once metros cincuenta centímetros.

Art. 15.- Cerramiento: El urbanizador construirá un cerramiento perimetral con las siguientes características:





- **Norte y Sur**, un cerramiento en mampostería de ladrillo con el fin de proporcionar seguridad y demarcar la privacidad de la urbanización.
- **Este**, cerramiento de malla electro soldada con vista panorámica al Rio Upano.
- **Oeste**, cerramiento en mampostería de ladrillo con puertas de acceso vehicular y peatonal de hierro con cubierta metálica.
- Parte posterior y cerramientos laterales de cada vivienda en mampostería de ladrillo.

Art. 16.- Provisión de agua potable.- La urbanización “Valle Alto” se abastecerá de agua de fuente particular, tendrá carácter privado y se sujetara a la ley de juntas administradoras de agua potable y alcantarillado o las nuevas leyes que replacen a las leyes vigentes.

Art. 17.- Red eléctrica.- La ejecución de la red eléctrica para el servicio de energía, se sujetaran a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

Art. 18.- Ejecución de Obra.- Las obras de infraestructura de la urbanización (agua potable, alcantarillado, red y tendido eléctrico, veredas y bordillo, calzadas y obras complementarias) se realizarán en un plazo no mayor a 18 meses, el mismo que correrá después de los treinta días posteriores a la aprobación de la presente ordenanza. El Gobierno Municipal del Canton Morona mediante el Departamento de Planificación y Obras Publicas, autorizara solo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura; para lo cual la promotora deberá presentar todas las justificaciones técnicas, y previo informe técnico en el que se indicara el tiempo exacto para la ampliación del plazo, el cual deberá estar sustentado apropiadamente.

Art. 19.- Fiscalización.- el urbanizador, dará todas las facilidades, para que los técnicos municipales puedan realizar e control de la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización; y en el caso de que no se den las facilidades o que se compruebe que no se está cumpliendo con los estudios, la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona ejecutara las respectivas garantías.

Art. 20.- Uso del Suelo.- En general la URBANIZACION VALLE ALTO; se sujetara:





- a) Uso predominante del suelo destinado a vivienda.
- b) El urbanizador esta prohibido de construir obras apartándose de los planos y especificaciones técnicas aprobadas; de ser el caso, solicitara a la ilustre Municipalidad, la autorización para efectuar las modificaciones pertinentes.
- c) Se prohíbe la subdivisión de los lotes de terreno que forman parte de la Urbanización; así como también, la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por la Municipalidad.

Art. 21.- Protocolización de los planos: La urbanización VALLE ALTO en el plazo de treinta días a contarse desde la fecha de sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la Urbanización, entregará al procurador Sindico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 22.- Inicio de Obras.- Cumplido a lo establecido en el artículo anterior; el urbanizador podrá iniciar las obras de infraestructura que consta en la planificación, con la supervisión de los departamentos correspondientes de la Municipalidad del Cantón Morona, bajo las normas y especificaciones técnicas apropiadas.

Art. 23.- de la autorización para la construcción de obras comunitarias.- Mediante esta Ordenanza el Gobierno Municipal del Cantón Morona, por tratarse de una Urbanización Privada, autoriza al urbanizador construir: canchas deportivas, juegos infantiles, áreas recreativas sociales, garita de acceso y otras obras necesarias para el funcionamiento de la Urbanización en los terrenos de uso comunal, obras de infraestructura que serán utilizadas únicamente por los habitantes de la urbanización.

Art. 24.- De las garantías.- El urbanizador pese a contar con todas las obras de infraestructura básica ya construidas, dispuestas en los planos aprobados antes de los plazos estipulados en la presente ordenanza; ofrece el lote asignado con el #11 como garantía hipotecaria a favor del Gobierno Municipal hasta que los técnicos municipales realicen la fiscalización y control de las obras ejecutadas en su totalidad aprobando las mismas.





Art. 25.- Facultad para enajenar.- Legalizada la participación municipal con el área de terreno que le corresponde y las garantías rendidas por el urbanizador; la secretaria Municipal sellara los planos, con lo que el urbanizador está facultado o autorizado a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones. En las escrituras de compra venta otorgados por el urbanizador a favor de cada uno de los compradores, se incluirá el reglamento interno de operación y mantenimiento de la urbanización, al que se someterán todos y cada uno de los beneficiarios.

En la escritura se hará constar además una clausula en la que de manera expresa se establezca que la ejecución de todas las obras de infraestructura dentro de la urbanización “Valle Alto” son única y exclusivamente responsabilidad del urbanizador.

Art. 26.- Se autoriza la venta de lotes sin construcción de viviendas, previa certificación del departamento correspondiente de que el lote en venta cuenta con las obras de infraestructura básicas.

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Art. 27.- Del Juzgamiento.- las infracciones urbanísticas y/o de edificación; por incumplimiento a lo establecido en esta ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por el comisario Municipal, que será de acuerdo a lo que establecen las Leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Morona.

Art. 28.- Responsabilidad.- La urbanización será responsable ante la Ilustre Municipalidad del Catón Morona por el cometimiento de las siguientes infracciones:

- a) Construcciones que no cuenten con el respectivo registro de construcción y/o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta ordenanza.
- b) Realizar obras menores sin los respectivos registros.





- c) Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción excediendo las normas de COS Y CUS y la densidad establecida (doce Habitantes / lote)

Art. 29.- Daños a bienes de uso Públicos.- Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques; el infractor será obligado a la restitución o reposición del daño causado, dentro de un plazo no mayor a quince días posteriores a la notificación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la reposición o restitución lo realizara la Dirección de Obras Públicas Municipales debiendo pagar dicho costo el infractor con un recargo del treinta por ciento.

CAPITULO IV.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 30.- Tipo de viviendas y retiros.- Los tipos de vivienda que se autorizan son:

- Residencia para dos familias, de dos plantas (Propiedad Horizontal) adosada a un lado, con retiro frontal y lateral de tres metros y posterior de cinco metros.

Art. 31.- Diseño de la Urbanización.- El diseño de la Urbanización prevé espacios para uso comunal y áreas verdes, por lo que, los dueños de cada vivienda y la administración de la Urbanización, serán responsables de la siembra y cuidado de las plantas ornamentales, y el mantenimiento adecuado de las áreas verdes, de conformidad al reglamento interno que pondrá en vigencia la urbanización.

La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, no cambiara el uso de las áreas verdes o comunales.

Art. 32.- Construcción de obras comunales.- El Urbanizador se compromete a construir las obras descritas en el inciso segundo del artículo 23 de la presente ordenanza en forma posterior a la construcción de las obras de infraestructura básica y la construcción de las viviendas.





Art. 33.- beneficiarios de la urbanización son responsables de cubrir con los gastos que demanden el mantenimiento, operación y cierre de la planta de tratamiento de aguas servidas, así como la ejecución e implementación del plan de manejo ambiental en las etapas de construcción y operación de la urbanización

Art. 34. Los beneficiarios deberán dar estricto cumplimiento con la ley para el uso del agua para lo cual deberán solicitar la adjudicación de caudales y a la vez conformar la junta administradora de agua potable y alcantarillado de la urbanización.

CAPITULO V DISPOSICIONES FINALES.

Art. 35.- De la vigencia.- La Presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación por la Corporación Municipal y, sancionada por el Sr. Alcalde la Ilustre Municipalidad de Cantón Morona.

Art. 36.- Al existir deforestación total de las zonas de protección ecológicas ubicadas en el barranco del rio Upano los beneficiarios deberán reforestar en un plazo no mayor a 60 días las aéreas afectadas

Art. 37.- Referencial.- Esta ordenanza ha sido presentada por el urbanizador Sr. Idrovo Morocho Sergio Egberto, GERENTE – PROPIETARIO de la urbanización “Valle Alto”, analizada en la Comisión de Legislación.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Morona, a los cinco días del mes de septiembre del dos mil once.

Opt. Hipólito Entza Ch.
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo
SECRETARIO GENERAL





SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.-

REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la Ordenanza que regula la Creación y Funcionamiento de la Urbanización “Valle Alto”, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del cantón Morona de fechas 07 y 14 de noviembre de 2011, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo

SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.- SANCIÓN Y

PROMULGACIÓN: Macas, 18 de noviembre de 2011.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inc. 5to y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Opt. Hipólito Entza Ch.

ALCALDE DEL CANTON MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.-

CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Morona, ciudad de Macas las 08h00 del día viernes 18 de noviembre del 2011.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Opt. Hipólito Entza Ch, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.





GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN

MORONA

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

Simón Bolívar entre 24 de Mayo y 9 de Octubre
PBX 2700-143/ Fax Ext. 107

