

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 de Ordenamiento 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 de Ordenamiento 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 de Ordenamiento 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; 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, la disposición transitoria décimo cuarta del Código de Ordenamiento 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, “La Ordenanza para Aprobación de Proyectos de Trazado Vial del Cantón Morona aprobado mediante Resolución del 27 de Marzo del 2006 (Registro Oficial N° 299 del 26 de Junio del 2006), establece el trazado vial en el sector.

Que, Mediante oficio S/N de fecha 06 de enero del 2016, los señores Luis Velín Rivadeneira, Ángel Velín Rivadeneira, Norberto Amancio Velín Rivadeneira y María Josefina Velín Rivadeneira, solicitaron al Gobierno Municipal la legalización del Asentamiento de interés social consolidado.

En uso de las atribuciones que confiere la ley:



EXPIDE:

**LA ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO
DE INTERÉS SOCIAL “EL GUAYABAL”**

TÍTULO I

CAPÍTULO I

De Las Generalidades

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento del sector “El Guayabal”.

Artículo 2.- La clasificación de fraccionamientos que establece el plan de acciones inmediatas comprende 4 zonas: la primera llamada Zona de Control Urbana o urbano parroquial y la segunda Zona de Control Municipal, la tercera Zona Rural.

Artículo. 3. La zona de control Urbano en la cabecera Cantonal se subdivide en 11 Zonas establecidas en el Plan de Ordenamiento territorial y zona de Control municipal se considera la normativa de la ZN9; De acuerdo al Plan vigente la Zona 10-11 son áreas de Protección y Preservación Ecológica, en donde no será factible el fraccionamiento del suelo.

Artículo. 4.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza se aplica a todos los predios de propiedad de personas posesionarias del Asentamiento Humano de Interés Social Consolidado “El Guayabal” se encuentra ubicado en la Provincia de Morona Santiago, Cantón Morona, Parroquia Macas al sur de la Ciudad, Sector Yambas, emplazado dentro de la Zona 1 de la Normativa de la Ciudad de Macas, establecida por Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Macas y sus Parroquias y la Ordenanza de Fraccionamientos dentro del Cantón Morona.

Artículo 5.- Conformación del proyecto.- El Asentamiento Humano de Interés Social “Velín Rivadeneira” cuenta con una superficie total de 73000 m² (7,3 has), está conformada por 9 manzanas, compuesto de 29 lotes para su legalización, los inmuebles se encuentran



implantados en 7 manzanas, no existe áreas verde y participación municipal debido a que en el asentamiento tienes más de quince años de posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, misma que se encuentra con un grado de consolidación del más del 63% carece de equipamiento urbano y la mayor parte del asentamiento cuenta con obras de infraestructura básica. Las manzanas están nombradas como A, B, C, D, E, F y H, donde se encuentran emplazados los lotes a legalizar.

Artículo 6.- Datos de la escritura pública.- El Asentamiento Humano se encuentra emplazada en un terreno de una cabida de 7,30 has, comprendido dentro de los siguientes linderos: **N.E.S.W.-** Lote N° 72 de Antonio Noguera en 110 metros RS30-E, en 36 metros RN62-E, lote N° 70 de Jaime Rodríguez hoy posesión del señor Carlos Sinchi en 320 metros RS64-E, en 90 metros RN43-E, lote N° 68 de Pacífica Rivadeneira en 40 metros RS77-E, calle en proyecto de una lotización “Tigre Loma” en 80 metros RS37-W, lote N° 76 de Helmut Von Brandenstein , hoy posesionado por Luis López en 120 metros RN47-W, en 200 metros RN52-W, lote N° 77 de Valentín Rivadeneira en 98 metros, 80E en 132 metros, RN50-W, lote N° 75 de María Rivadeneira en 120 metros, R42-E; que fue adquirida mediante Adjudicación del IERAC e inscrita en el registro de la propiedad el 18 de marzo de 1968.

CAPITULO II

De Las Especificaciones Técnicas

Artículo 7.- Especificaciones Técnicas.-

Número de Lotes:	29	100,00 %
Área Útil de Lotes a Titular (29):	15583,26 m2	63,13 %
Áreas de vías y Caminos Públicos:	9100,28 m2	36,87 %
Área de Participación Municipal (4):	0,00 m2	0,00 %
Área Total de Lotes y Vías (Lev. Topográfico):	24683,54 m2	100,00 %
Área Total del Terreno (Escritura Pública):	73000,00 m2	





CUADRO DE ÁREAS			
MANZANA "A"			SUPERFICIE: 1128.76 (m2)
NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE A - 1	350,20	366,47	350,20
LOTE A - 2	778,56	316,22	778,56
ÁREA TOTAL		682,69	1128,76
CUADRO DE ÁREAS			
MANZANA "B"			SUPERFICIE: 3476.06 (m2)
NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE B - 1	603,02	405,66	603,02
LOTE B - 2	493,44	142,85	493,44
LOTE B - 3	675,68	322,92	675,68
LOTE B - 4	875,07	261,31	875,07
LOTE B - 5	352,33	0	352,33
LOTE B - 6	237,75	116,68	237,75
LOTE B - 7	238,77	170,74	238,77
ÁREA TOTAL		1420,16	3476,06
CUADRO DE ÁREAS			
MANZANA "C"			SUPERFICIE: 2100.95 (m2)
NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE C - 1	1345,33	139,83	1345,33
LOTE C - 2	266,46	141,50	266,46
LOTE C - 3	232,54	35,54	232,54
LOTE C - 4	79,67	0	79,67
LOTE C - 5	176,95	70,2	176,95
ÁREA TOTAL		387,07	2100,95
CUADRO DE ÁREAS			
MANZANA "D"			SUPERFICIE: 3042.41 (m2)
NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE D - 1	706,58	80,26	706,58





LOTE D - 2	852,63	0,00	852,63
LOTE D - 3	460,13	101,83	460,13
LOTE D - 4	455,27	0,00	455,27
LOTE D - 5	567,80	126,45	567,80
ÁREA TOTAL		308,54	3042,41

CUADRO DE ÁREAS

MANZANA "E" SUPERFICIE: 3880.12 (m2)

NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE E - 1	146,19	200,12	146,19
LOTE E - 2	442,58	0,00	442,58
LOTE E - 3	176,97	119,64	176,97
LOTE E - 4	2174,77	173,54	2174,77
LOTE E - 5	360,49	204,03	360,49
LOTE E - 6	579,12	0,00	579,12
ÁREA TOTAL		697,33	3880,12

CUADRO DE ÁREAS

MANZANA "F" SUPERFICIE: 1796.67 (m2)

NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN(m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE F- 1	1570,48	213,57	1570,48
LOTE F- 2	111,79		111,79
LOTE F- 3	114,40		114,40
ÁREA TOTAL		213,57	1796,67

CUADRO DE ÁREAS

MANZANA "H" SUPERFICIE: 158.29 (m2)

NOM. DE LOTE	ÁREA ÚTIL (m2)	AREA DE CONSTRUCCIÓN(m2)	ÁREA TOTAL (m2)
LOTE H- 1	158,29	0	158,29

RESUMEN DE AREAS

ÁREA DE LOTES POR	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA DE CONSTRUC. (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	PORCENTAJE %
MANZANA "A"	1128,76	682,69	1128,76	63,13%
MANZANA "B"	3476,06	1420,16	3476,06	
MANZANA "C"	2100,95	387,07	2100,95	
MANZANA "D"	3042,41	308,54	3042,41	



MANZANA "E"	3880,12	697,33	3880,12	
MANZANA "F"	1796,67	213,57	1796,67	
MANZANA "H"	158,29	0	158,29	
ÁREA TOTAL		3709,36	15583,26	
ÁREA EN VÍAS				
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE VÍA EN (m2)		TOTAL DE ÁREA EN VÍA (m2)	PORCENTAJE %
VÍAS	8264,71		8264,71	36,87%
CAMINOS PÚBLICOS	835,57		835,57	
ÁREA TOTAL EN VÍAS			9100,28	
DESCRIPCIÓN			TOTAL DE ÁREA (m2)	PORCENTAJE %
ÁREA TOTAL DE LOTES Y VÍAS			24683,54	100%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO EN ESCRITURA			73000,00	7.3 HAS

TÍTULO II

CAPITULO I

De Las Normas Técnicas Especial

Artículo 8.- Zonificación de los lotes.- Es la siguiente;

Zona 1

Pareado a lado derecho: con retiros a los lados frontal, lateral izquierdo y Posterior de 3 metros

Aislado: con retiros de 3 metros a todos los lados

- Zonificación actual: Zona 1
- Lote mínimo : 300 m2
- Frente mínimo: 12 m.
- Frente máximo 15 m.
- Relación: Frente y Fondo de 1:2 y 1:1,3
- La tendencia de altura de las edificaciones será de 2 pisos (5.20 metros)



Artículo 9.- Tipo de vivienda.- Los tipos de vivienda que se autorizan para el asentamiento humano de Interés Social “El Guayabal” son las siguientes:

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 5,70m.

Tipo 3: En la Zona 3, manzana A y B del sector multifamiliar hasta 3 plantas, que están ubicados en la vías Av. 29 de Mayo entre Capitán Franklin Vega y Victor Jaramillo.

En las viviendas tipo 1, tipo 2 y tipo 3 su implantación será aislada o pareada según los retiros del plano del asentamiento, pudiendo ser cualquiera de los siguientes retiros:

- Todos los lotes:
 - Retiro frontal: 3 m.
 - Retiro posterior: 3 m.
 - Retiro lateral derecho: 0 m.
 - Retiro lateral izquierdo: 3 m.

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

ZONA 1.- Está delimitada perimetralmente al este por la Av. 29 de mayo, al sur y oeste el río Jurumbaino y al norte la calle Marcelino Madero; en este sector se encuentra el Camal de la ciudad. No encontramos espacio verde público, Predomina el uso de suelo residencial, las edificaciones son aisladas en su implantación, con 2 pisos de altura en las edificaciones.

Artículo 10.- Usos del suelo.- En general el Asentamiento Humano de Interés Social "El Guayabal" se sujetará:

- Uso predominante del suelo destinado a vivienda **residencial y comercio** a menor



escala.

- Se autoriza los usos de suelo que actualmente están funcionando como: carpintería, restaurantes, abarrotes, materiales de construcción, almacenes industriales y autoservicios de las manzanas A y B hasta la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

De La Planificación actual del Asentamiento Humano

Artículo 11.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano, conformado hace mas de 15 años, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima establecida en la normativa vigente por existir edificaciones habitadas y pertenecer a diferentes posesionarios:

Lotes	Área
B-6	237.75
B-7	238,77
C-2	266,46
C-3	232,54
C-4	79,67
C-5	176,95
E-1	146,19
E-3	176,97
F-2	111,79
F-3	114,40
H-1	158.29

Artículo 12.- Vías.- El Asentamiento Humano de hecho de interés social contempla un Trazado vial aprobado por el gobierno Municipal del Cantón Morona de uso público al sur de la Ciudad de Macas, emplazado en la zona 1 dentro del perímetro urbano, detallándose a continuación:



Ancho de vías y caminos públicos peatonales en el Asentamiento Humano:

De norte a sur

1. Calle Julio Sánchez Celi ancho 17 metros.
2. Calle Inca Atahualpa ancho 17 metros.
3. Calle 12 de Febrero ancho 17 metros.
4. Avenida 29 de Mayo ancho 22 metros.

De este a oeste

1. Calle Modesta Rivadeneira ancho 12 metros.
2. Calle Casimira Rivadeneira ancho 14 metros.
3. Calle Capitán Franklin Vega ancho 17 metros.
4. Calle Capitán Eduardo Zeas ancho 17 metros.

Caminos Públicos (Peatonales)

- Los caminos públicos peatonales varían entre 3 a 6 metros de ancho y las mejoras deberán ser ejecutadas por los propietarios frentistas.

Artículo 13.- Infraestructura existente.- El Asentamiento Humano de Interés Social cuenta con la mayoría de obras de infraestructura básica como:

- a) Agua potable 100%
- b) Energía Eléctrica 98%
- c) Alcantarillado 95%
- d) Red vial (lastrado) 98%
- e) Red telefónica 100%

La información es de acuerdo a las inspecciones de campo y del Informe Socio Económico de la Unidad de Legalización de Tierras.

CAPITULO III

De La Legalización Individual de los Predios

Artículo 14.- Protocolización de la Ordenanza.- Los Propietarios de la escritura global, en el



plazo de treinta días, contados 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.

Artículo 15.- Entrega de Escrituras Individuales.- Los herederos Velin Rivadeneira propietarios de la escritura global, formalizarán la transferencias de dominio de los lotes emplazados en las manzanas consolidadas A, B, C, D, E, F y H a los legítimos poseionarios, en el plazo de sesenta días, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Morona, bajo responsabilidad civil y penal de los propietarios en caso de incumplimiento.

Artículo 16.- Lista de Beneficiarios.- La lista de beneficiarios es en base a la documentación presentada por los poseionarios de los lotes ubicados en las manzanas consolidadas A, B, C, D, E, F y H, 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	CRESPO MALDONADO CATTI TATIANA	A-1
2	OCHOA MATUTE RUTH ALEXANDRA	A-2
MANZANA B		
1	VINTIMILLA PACHECO MANUEL	B-1
2	MOROCHO RODRÍGUEZ LUIS ALBERTO	B-2
3	MORALES PALACIOS ROSA ELVIRA	B-3
4	MENDEZ VÁSQUEZ BLAZ ERMEL	B-4
5	PARRA TOLEDO RUBEN CELESTINO	B-5
6	MOLINA LOMBAIDA ROSA ELINDA	B-6
7	TOLEDO COBES WALTER HOMERO	B-7
MANZANA C		
1	COELLO LEÓN ELOY ARMANDO	C-1
2	AMBUSHA CHIRIAP JUWA LUIS	C-2
3	ZHUZHINGO CAJAMARCA FELÍX MARÍA	C-3
4	VELIN RIVADENEIRA JOSEFINA	C-4
5	SALAZAR MALDONADO SAMUEL NICOLÁS	C-5
MANZANA D		
1	ASITIMBAY PALAGUACHI MARÍA ESTHELA	D-1



2	NOGUERA MADERO BLANCA ELVIA	D-2
3	TAMAY TAMAY PABLO JAVIER	D-3
4	GRANDA ESPINOZA DARIO RAMIRO	D-4
5	MALDONADO GUZMAN FLORA JUSTINA	D-5
MANZANA E		
1	MALDONADO MARÍN ROSA ANGELITA	E-1
2	HEREDEROS VELIN RIVADENEIRA	E-2
3	UVIJINDIA ANDICHA HECTOR SERAFÍN	E-3
4	VILLARREAL JARAMILLO JOSÉ DAMIÁN	E-4
5	MERCHAN AYORA FAUSTO ALEJANDRO	E-5
6	VELIN RIVADENEIRA LUIS RUFINO	E-6
MANZANA F		
1	VELIN RIVADENEIRA LUIS RUFINO	F-1
2	SANTOS RAMIREZ ROSA JACINTA	F-2
3	VELIN RIVADENIRA NORBERTO AMANCIO	F-3
MANZANA H		
1	VELIN RIVADENIRA ANGEL CARLOS	H-1

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En atención a la disposición transitoria décimo cuarta del Código de Ordenamiento de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el asentamiento humano “EL GUAYABAL” por encontrarse consolidado, declarado de interés social y ante la imposibilidad dejar para el porcentaje de área verde, se exonera este requisito.

SEGUNDA.- Los beneficiarios de los lotes por excepción establecido en el artículo 11 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.

TERCERA.- Por ser un Asentamiento Humano de Interés Social, el Gobierno Municipal del cantón Morona, no indemnizara por las vías y caminos vecinales aperturados y por las que estén planificadas, las mismas que se inscribirán a favor del Gobierno Municipal del cantón Morona.

CUARTA.- Toda reconstrucción, ampliación o modificación ejecutadas sobre las edificaciones



emplazadas en el sector, se sujetarán a las normativas municipales vigentes.

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 Consejo 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 catorce días del mes de marzo de dos mil dieciséis.

Dr. Roberto Villarreal C
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira
SECRETARIO

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 PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE INTERÉS SOCIAL “EL GUAYABAL”**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 22 de febrero de 2016 y 14 de marzo de 2016, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 15 de marzo del 2016.- 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.

Dr. Roberto Villarreal
ALCALDE DEL CANTON MORONA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA
CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, Ciudad de Macas a las 08h00 del 15 de marzo del 2016.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Roberto Villarreal Cambizaca, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.

Ab. Xavier Oswaldo Rivadeneira

SECRETARIO GENERAL.

