



**ORDENANZA DE CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACION
CIUDAD MANHATTAN**

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República en su artículo 238 reconoce la existencia de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de los cuales se incluye a los concejos municipales;

Que de acuerdo al numeral 2 del artículo 264 de la Constitución vigente, corresponde a los gobiernos municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que: es facultad del Gobierno Municipal del 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 y el Cantón;





Que: es atribución del Gobierno Municipal del Cantón Morona, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 63 del Código Orgánico de Organización Territorial, ejercer su facultad legislativa a través de ordenanzas.

Que: en el Art, 63 le faculta normar 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: De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, los proyectos de parcelación o lotización presentados por los interesados, previo informe de la oficina de planificación física y urbana de la municipalidad, podrán ser aprobadas o *rechazadas por el Consejo*.

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACION" CIUDAD MANHATTAN"

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO: Esta Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Urbanización "Ciudad Manhattan".

Art. 2.- AMBITO: La urbanización "Ciudad Manhattan" propiedad del Sr. Segundo Efraín Salinas Ramón, se ubica en la parroquia General Proaño, sector Huacho del Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.





Art. 3.- El terreno a urbanizarse tiene una superficie de **CUATROCIENTOS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE M2 CON SECENTA Y UN CENTECIMAS (400.819,61M2)** adquirido mediante escritura pública otorgada en la Notaria Segunda del Cantón Morona el día 10 de febrero del 2009, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el día 12 de Febrero del 2009 en el tomo 1 de fojas 131 a 131 con el numero de inscripción 131 con la cabida de CUATROCIENTOS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE M2 CON SECENTA Y UN CENTECIMAS (400.819,61M2).

Art. 4.- El predio de la Urbanización se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con el Sr. Horacio Castro en setecientos noventa y nueve metros con sesenta y ocho centímetros, con el Sr. David Molina en trescientos ocho metros con diecisiete centímetros. SUR: Con el Sr. Antonio Chiriapa en novecientos diez metros con cuarenta y tres centímetros, con el Rio Jurumbaino en setecientos seis metros con cuarenta y dos centímetros, con el Sr. Pedro Alarcón lote 3 en ciento cincuenta y un metros con cuarenta y seis centímetros, con el Sr. Pedro Alarcón lote 2 en sesenta metros con ochenta y nueve centímetros, con el Sr. Antonio Chiriapa en cincuenta y siete metros con veintiocho centímetros y con el Sr. Juan Jimpikit en cuarenta y nueve metros con ochenta y cinco centímetros. ESTE: Con la vía Macas-San Isidro en ciento noventa y siete metros con ochenta centímetros, Con el Sr. Antonio Chiriapa en cuarenta y cuatro metros con setenta y dos centímetros, con el Sr. Pedro Alarcón lote 2 en veintisiete metros con dos centímetros, y con el Sr. Pedro Alarcón en ciento noventa y seis metros con doce centímetros. OESTE: Con el rio Jurumbaino en cuatrocientos cincuenta y seis metros con setenta y dos centímetros, con el Sr. Antonio Chirapa en ciento cuarenta y cuatro metros con sesenta y seis centímetros.

Art. 5.- La Urbanización “Ciudad Manhattan” consta de treinta y un manzanas y franjas de terrenos alrededor de su periferia con una cabida de 229.447,51m2 equivalente al 57,24% del área total, sus calles y aceras tienen una cabida de





98.807,52 m² equivalente al 23,65%, los espacios verdes o aéreas comunales tienen una área de 60.844,58 m² equivalente al 15,18%, tiene también márgenes de protección ecológica con una superficie de 15.700,00 m² equivalente al 3,92% y una área de lote de seguridad de 20,00 m² equivalente al 0,005%.

Art. 6.- DEFINICIONES: La Urbanización “Ciudad Manhattan” es de uso residencial, con comercio a menor escala.

Art. 7.- Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad de la urbanizadora. Las obras de infraestructura serán ejecutadas de acuerdo a los planos aprobados por el Gobierno Municipal y la ejecución de las mismas será exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.

Art. 8.- El Gobierno Municipal no Exonera tasa, contribución derecho de la Urbanizadora con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley.

Art. 9.- De conformidad con el Art. 210 del Código Orgánico de Organización Territorial, la autorización y aprobación de la urbanización “Ciudad Manhattan”, se protocolizará en una Notaria y se inscribirá en el Registro de la propiedad del Cantón Morona.

Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

Art. 10.- La urbanización “Ciudad Manhattan” se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental y emprenderá las actividades de arborización e implementación de franjas verdes. Su cuidado será responsabilidad de los dueños y población que integre la urbanización.

Art. 11.- La urbanización “Ciudad Manhattan” es de carácter privada por lo que las obras de infraestructura de la urbanización, así como cualquier tipo de necesidad interna de la misma son de única y exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.





CAPITULO II

NORMAS TECNICAS GENERALES

Art. 12.- La urbanización “Ciudad Manhattan”, se sujetara a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Vivienda.- El tipo de vivienda a constituirse en la urbanización privada “Ciudad Manhattan” es de dos plantas de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos aprobados por el Gobierno Municipal.

Art. 14.- Calles.- Las calles serán asfaltadas y tendrán las siguientes secciones:

- a- La vía principal (Broodway) es de dieciséis con cincuenta metros incluido las aceras y parterre central.
- b- El resto de las vías son de doce metros incluidos aceras.

Art. 15.- La urbanizadora construirá un cerramiento perimetral con las siguientes características:

Al norte y sur es decir en la parte posterior de los predios se construirá un cerramiento de bloque de cemento. En el oeste y la parte sur que colinda con el rio, se construirá cerramiento de malla electrosoldada para crear transparencia e integrar la urbanización al paisaje natural del rio Jurumbaino o cercas vivas. Al este junto a la vía Macas – San Isidro, no habrá cerramiento por ser sector comercial.

Art. 16.- Provisión de agua potable: La Urbanización Ciudad Manhattan se provee de agua que será proporcionada por el Gobierno Municipal, quien llevara el control y cobro de las planillas.

Las obras de agua potable, redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas al Gobierno Municipal o su unidad correspondiente.

Art 17.- Red Eléctrica: La ejecución y construcción de las redes eléctricas para el servicio de energía eléctrica de la urbanización Ciudad Manhattan se sujetaran a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.





Art. 18.- Ejecución de Obra: Las obras de infraestructura y de urbanización como son alcantarillado, red y el tendido eléctrico, redes de agua potable, veredas, bordillos, calzadas y demás obras complementarias, se realizarán en un plazo no mayor a 36 meses, el que correrá después de treinta días después de la aprobación de esta ordenanza. El Gobierno Municipal, mediante el Departamento de Planificación y de Obras Públicas, autorizará solo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura y de urbanización, para lo cual se deberá presentar todas las justificaciones técnicas y previo informe técnico en el que se indicará el tiempo exacto para la ampliación el cual será sustentado debidamente.

Art. 19.- La urbanizadora dará todas las facilidades para que los técnicos Municipales puedan realizar el 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, el Gobierno Municipal ejecutará las respectivas garantías.

Art. 20.- Usos del suelo.- En general la Urbanización Ciudad Manhattan se sujetará:

- a- Uso predominante del suelo destinado a vivienda residencial y comercio a menor escala para abastecimiento de productos de primera necesidad.
- b- En los lotes junto a la vía Macas San Isidro su uso es comercial.
- c- La urbanización está prohibida de construir obras apartándose de los planos y de las especificaciones técnicas aprobadas, de ser el caso, solicitará al Gobierno Municipal la autorización para efectuar modificaciones.
- d- 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 el Gobierno Municipal.

Art. 21.- Protocolización de Planos.- La urbanización Ciudad Manhattan, en el plazo de 30 días a contarse desde la 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.- Cumpliendo lo establecido en el capítulo anterior, la urbanizadora podrá iniciar las obras de infraestructura que constan en la planificación, con la supervisión de los departamentos correspondientes del Gobierno Municipal, bajo las normas y especificaciones técnicas correspondientes.

Art. 23.- Transferencia de la Propiedad.- La Urbanización Privada Ciudad Manhattan, transfiere la propiedad a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, los terrenos que han sido asignados para calles y aceras, con una superficie de 94807.52 m² equivalente al 23.65%, áreas verdes, recreativas y sociales con una superficie de 60844.58 m², equivalente al 15.18% que constan en los planos aprobados por el Gobierno Municipal.

Sin embargo, mediante esta Ordenanza el Gobierno Municipal, por tratarse de una Urbanización Privada, autoriza a la urbanizadora construir: Escenarios deportivos, juegos infantiles, área social, piscina, baños, gimnasio, vestidores, casa de guardia y otras obras necesarias para el funcionamiento de la Urbanización en los terrenos transferidos a favor de la Institución, obras de infraestructura que serán utilizadas únicamente por los habitantes de la urbanización.

Art. 24.- De las Garantías.- La Urbanización para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura básica constantes en los planos aprobados y dentro de los plazos estipulados en la presente ordenanza, se sujetara a los estipulados en las Ordenanzas Municipales.

Art. 25.- Facultad para Enajenar.- Legalizada la participación municipal con el área de terreno que le corresponde y las garantías rendidas por la urbanizadora, la Secretaría Municipal sellará los planos, con lo que la urbanizadora está facultada o autorizada a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones según las Ordenanzas Municipales. En las escrituras de compraventa otorgadas por la urbanizadora 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 cláusula en la que de manera expresa se establezca que la ejecución de todas las obras de infraestructura dentro de la Urbanización Ciudad Manhattan es única y exclusiva responsabilidad de la urbanizador.

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

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 juzgados y sancionadas por el Comisario Municipal, que se hará de acuerdo a lo que establecen las leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Morona.

Art. 28.- Responsabilidad.- La Urbanizadora será responsable ante el Gobierno Municipal 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. Por lo cual El propietario del lote será el único responsable.
- b) Realizar obras menores sin los respectivos registros.
- c) Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción excediendo las normas COS y CUS y a la densidad establecida (seis habitantes/lote).

Art. 29.- Daños a bienes de uso Público.- Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, el infractor estará 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 la realizará 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 Vivienda y Retiros.- Los tipos de vivienda que se autorizan son:

- a) Tipo I Unifamiliar de dos plantas, con retiro frontal de tres metros, lateral derecho de tres metros, lateral izquierdo de tres metros y posterior de cinco metros.
- b) Tipo 2 Comercial de tres plantas, con retiro frontal de tres metros, lateral derecho de tres metros, lateral izquierdo 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 plantas ornamentales, y el mantenimiento adecuado de las áreas verdes, de conformidad al Reglamento interno que pondrán en vigencia la Urbanización. El Gobierno Municipal no cambiará el uso de las áreas verdes o comunales.

Art. 32.- Construcción de Obras Comunes.- La Urbanizadora se compromete a construir las obras descritas en el inciso segundo del art. 23 de la presente ordenanza en forma posterior a la construcción de las obras de infraestructura básica y a la construcción de las viviendas.

Art. 33.- La Urbanización Ciudad Manhattan y su tránsito vehicular se organizaran de acuerdo al plano de sentido vial adjunto al proyecto.

Art. 34.- Los beneficiario de la Urbanización son responsables de cubrir los gastos que demande el mantenimiento, operación y cierre de la planta de tratamiento de aguas servidas, así como de la ejecución e implementación del plan de manejo ambiental en las etapas de construcción y operación de la Urbanización.





Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

Opt. Hipólito Entza Ch.

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo

ALCALDE DEL CANTON MORONA

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 de Creación y Funcionamiento de la Urbanización Ciudad Manhattan, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del cantón Morona de fechas 05 y 12 de diciembre 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, 14 de diciembre 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 miércoles 14 de diciembre del 2011.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Opt. Hipólito Entza Ch, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

