



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON MORONA

EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA LEY

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA URBANIZACIÓN LA ALBORADA

CAPITULO I

Art. 1.- La ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO “LA ALBORADA” DE LA CIUDAD DE MACAS, es propietaria del inmueble ubicado en su mayoría dentro del límite urbano y en un 15% en la zona de control municipal de la ciudad de Macas y comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: LOTE NUMERO DIECISÉIS DE JULIA VELIN, EN SESENTA Y CINCO METROS, R.S. 73-E, EN TREINTA Y CINCO METROS R.N. 36-E; LOTE NUMERO ONCE DE SILVERIO MADERO, EN DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS R.S 68-E.

SUR: LOTE NUMERO CINCUENTA Y SEIS DE GREGORIO RIVADENEIRA, EN CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS R.N.69-E, EN TREINTA METROS R.S. 9W, EN CUARENTA METROS R.S. 63-W.

ESTE: LOTE NUMERO VEINTE Y DOS DE LORENZA JARAMILLO EN TREINTA Y CINCO METROS R.S. 35-E, EN DOSCIENTOS VEINTE METROS (LINEA RECTA) R.S.66-E, EN DOSCIENTOS METROS R.S. 70-E, LOTE NUMERO CINCUENTA Y UNO DE REMIGIO MADERO JARAMILLO EN DOSCIENTOS TREINTA METROS R.S. 10W, LOTE NUMERO CINCUENTA Y SIETE DE CATALINA RIVADENEIRA EN NOVENTA METROS R.S.47-W, EN SESENTA METROS R.S. 5-W, Y;

OESTE: LOTE NUMERO CINCUENTA Y CINCO DE JUANA VILLARREAL, EN OCHENTA Y CINCO METROS R.S.33-W, EN CINCUENTA Y CINCO METROS R.N. 1-E, LOTE NUMERO CINCUENTA DE LUIS FELIPE JARAMILLO, EN CIEN METROS R.N. 1-W, EN DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS R.N. 21 – E, EN CUARENTA Y CINCO METROS R.N. 1-W, LOTE NUMERO TREINTA DE FRANCISCO JARAMILLO EN SESENTA METROS R.N. 47-E, EN CIENTO CUARENTA METROS R.N.1-W.

DE ACUERDO AL ULTIMO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR LA JEFATURA ZONAL DEL IERAC DE SUCUA, EL TERRENO DESCRITO SE HALLA DENTRO DE LAS SIGUIENTES LINDERACIONES:

NORTE: TERRENO DE ANTONIO ORTIZ; SUR: TERRENO DE MANUEL TENE GUAMAN; ESTE: TERRENO DE REMIGIO MADERO Y ESTERO SIN NOMBRE; Y OESTE TERRENO DE LUIS MERINO, MODESTA RIVADENEIRA.

La ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO “LA ALBORADA” DE LA CIUDAD DE MACAS, quien en adelante se denominará “El Urbanizador”, queda



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

facultado para que Urbanice, de conformidad con la presente ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, el predio anteriormente especificado.

Art. 2.- El inmueble cuya urbanización ha sido solicitada tiene superficie de 135.754 m²., y fue adquirido en la forma que se determina en los títulos adquisitivos de dominio siguientes:

Escritura de compraventa de fecha 15 de enero de 1994, otorgada en la Notaría del Cantón Sucúa a favor de la PREASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO COMUNITARIO “LA ALBORADA” DE LA CIUDAD DE MACAS, inscrita en el registro de la propiedad el 1 de febrero de 1994.

La escritura pública antes descrita se agrega a esta ordenanza como documento habilitante y constará como tal, cuando esta ordenanza se protocolice ante Notario Público. El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación que confiere el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Morona, que se adjunta y que se agregará como documento habilitante en el momento en que se eleve la presente ordenanza a Escritura Pública.

Art. 3.- La Urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente sellados por la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, y que se protocolizará en la Notaría del cantón Morona, para los efectos legales y de conformidad además con las especificaciones técnicas determinadas por los Departamentos de Planificación Urbana, Agua Potable, Alcantarillado y por la Empresa Eléctrica.

La Urbanización se denominará “LA ALBORADA”, conformada por 200 lotes, más los terrenos reservados para áreas comunales, verdes, y de protección, como constan en el plano sellado por la Dirección de Planificación Urbana. El lote No. 170 se excluye de la aprobación hasta cuando se arregle el acceso a los terrenos del señor Manuel Tene Guamán.

Art. 4.- Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 5.- Las obras de infraestructura básica deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador, directamente y/o a través de gestiones ante las Instituciones públicas o Privadas.

Art. 6.- La I. Municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine por la presente ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la ley.

Será obligación del urbanizador pagar dichos valores dentro de los plazos previstos.

CAPITULO II

DEL CONTROL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 7.- El urbanizador deberá Protocolizar la Presente Reforma a la Ordenanza en una Notaría Pública, una vez que haya sido debidamente sancionada, para luego proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad; la Municipalidad iniciará los traspasos de dominio una vez que se cumpla con la Protocolización e Inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad a lo que dispone el art. 210 de la LORM.

Art. 8.- Como normas especiales el urbanizador se compromete a observar todas y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad y por cada una de las empresas encargadas de la dotación de servicios.

Art. 9.- El urbanizador debe ejecutar las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras, apertura de calles hasta la subrasante de vías y pasajes.
- b) Todas las calles y pasajes de la urbanización serán lastradas, conforme a las regulaciones pertinentes aprobadas por la Dirección de Planificación Urbana.
- c) Construcción de bordillos y aceras. Estos trabajos se sujetarán a los planos aprobados por la I. Municipalidad.
- d) El urbanizador ejecutará la canalización de todas las vías y su conexión al sistema general de alcantarillado de la ciudad o al sistema de evacuación y/o tratamiento aprobado por la Empresa Municipal de Agua potable y Alcantarillado; así como las conexiones domiciliarias que terminarán en una caja de revisión, inmediatamente frente al lote. Instalará canales de revisión en las vías de los lugares proyectados y se sujetarán a las especificaciones de la EMAPSA-M previamente a la iniciación de los trabajos, de conformidad con las ordenanzas de contribución especial de mejoras por obras de Alcantarillado y Ordenanzas de Servicios de Agua Potable.
- e) La instalación de la red de agua potable se realizará de acuerdo a los planos aprobados por el DAPA en la fecha en la que se solicitó su aprobación, y bajo las normas y especificaciones de la misma.

Cuando la red haya sido recibida por la Municipalidad, el urbanizador contratará la instalación de las respectivas conexiones domiciliarias para los lotes y para los espacios designados a uso comunitario.

El suministro del servicio de agua potable lo hará la EMAPSA-M previo el pago de los derechos que se establezcan para el efecto.

Al momento de la recepción de las obras, el urbanizador cancelará los valores correspondientes a contribuciones reglamentarias, con el detalle de ubicación real de la red de distribuciones y de cada intersección. El lavado, desinfección y pruebas de tubería correrán a cargo de la EMAPSA-M y su costo será señalado por la misma. En igual forma, deberán cancelar el valor de las tuberías instaladas por la EMAPSA-M en las calles y terrenos de la urbanización y el costo de la o las interconexiones de la nueva red de distribución a las redes. Los costos arriba señalados en ningún caso podrán ser exonerados de pago.

Art. 10.- La instalación de la red eléctrica para los servicios públicos se realizarán con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica de acuerdo a los reglamentos de la Empresa.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

CAPITULO III

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD

Art. 11.- Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la I. Municipalidad.

Art. 12.- El urbanizador a través de esta Ordenanza transfiere a favor de la I. Municipalidad del Cantón Morona, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para área de uso comunal (lotes de participación municipal), cuyas superficies son: 7.554 m² (uso comunal), 12.068 m² (área verde) y 16.115 m² (área de protección) respectivamente, que constan en el plano sellado por la Dirección de Planificación Urbana y que deberá Protocolizarse en una Notaría Pública e inscribirse en el Registrador de la Propiedad.

La I. Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepta la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro de acuerdo a lo que dispone el art. 210 de la LORM.

Art. 13.- Las instalaciones de calzada de vías y de acera, de agua potable y canalización pasarán a ser de propiedad Municipal.

Art. 14.- La entrega de las Obras de Urbanización a la Municipalidad, una vez que hayan sido concluidas, se realizará a través de la firma de un Acta de Entrega Recepción en el Departamento de Obras Públicas.

Art. 15.- Si por cualquier causa no se llegare a ejecutar el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el inmueble destinado para este objeto, en orden de precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

CAPITULO IV

NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACION DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACION

Art. 16.- Los lotes de la Urbanización no podrán ser subdivididos en lotes de menor tamaño, ni aún a título de particiones sucesorias.
Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Art. 17.- Se autoriza construcciones de tipo provisional para viviendas siempre y cuando exista el servicio de agua potable y se cuente con fosa séptica en el lote correspondiente, dicha edificación se deberá realizar de acuerdo al plano tipo que aprobará la I. Municipalidad, además se podrá autorizar construcciones provisionales para bodegas y campamentos para la ejecución de la infraestructura básica, las que tendrán que ser derrocadas al término de su ejecución.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

La Dirección de Planificación Urbana no otorgará certificaciones de líneas de fábrica hasta que no se haya aprobado la ordenanza respectiva de la urbanización.

CAPITULO V

DE LAS SANCIONES

Art. 18.- Cualquier subdivisión que se realizare en los lotes que se encuentran dentro de esta Urbanización y que no sean aprobados por la I. Municipalidad, no serán legalmente reconocidos, de conformidad a lo que expresa el art. 209 de la LORM.

Art. 19.- La alteración o la suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para la aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización, será sancionada con la revocatoria de esta ordenanza. Los responsables de esta infracción serán sancionados por las leyes penales para lo cual se iniciarán las acciones legales correspondientes.

Art. 20.- Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y regulaciones especiales de esta ordenanza, la Municipalidad podrá ordenar la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que ordene la I. Municipalidad.

Art. 21.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización impidiera el control o fiscalización que deben realizar los Directores Departamentales o sus delegados, la I. Municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se encuentren e impondrá al urbanizador una multa cuyo valor lo determinará la Dirección de Obras Públicas o el Departamento de Planificación Urbana, por el equivalente al 1% del presupuesto de la urbanización la primera vez, y si hay reincidencia, la comisión de obras públicas y urbanismo solicitará al Concejo Municipal la derogatoria de la ordenanza.

Art. 22.- La Municipalidad se reserva el derecho de designar todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente.

REGULACIONES ESPECIALES

1. El tipo de vivienda que se autorizará será: unifamiliar, tipo residencial, en dos plantas y con los retiros que exija la Municipalidad.
2. Para la construcción de las viviendas se solicitará el permiso correspondiente a la I. Municipalidad antes de iniciar la ejecución.
3. El diseño de la Urbanización prevé espacios para uso comunal y áreas verdes, razón por la cual será responsable cada propietario de la siembra y el cuidado de las plantas ornamentales; el mantenimiento adecuado del área verde y de su protección correrá por cuenta exclusiva del urbanizador.

Art. 23.- La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA
MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR
www.macas.gov.ec

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona a los veintinueve días del mes de enero del dos mil siete.

Ing. Rodrigo López Bermeo
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL