



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON MORONA

CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución Política de la República dispone en el artículo Art. 228 que los Gobiernos Seccionales Autónomos serán ejercidos por los Concejos Municipales, quienes gozarán de plena autonomía y en uso de su facultad legislativa podrán dictar ordenanzas.
- Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone en el artículo 64 numeral 6 la facultad exclusiva para aprobar los proyectos de parcelaciones formulados dentro de un plan regulador de desarrollo urbano.
- Que, la ciudad de Macas, durante los últimos años ha tenido un crecimiento notable, con la migración de personas desde diferentes provincias hermanas que necesitan una vivienda propia para desenvolver sus actividades.
- Que, la carestía de la vida, el régimen económico imperante, la desigualdad en la distribución de la riqueza ha impedido que muchas personas carezcan de una vivienda propia, sea por falta de terreno o por falta de dinero para construirla.
- Que, es obligación de toda persona natural o jurídica promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular y además cultivar la solidaridad en el disfrute de bienes y servicios, además de auspiciar y desarrollar acciones dirigidas a la ejecución de programas y proyectos orientados a la producción y oferta de soluciones habitacionales de interés social.

En ejercicio del derecho a la libertad y a obtener una mejor calidad de vida, teniendo en cuenta los deberes fundamentales de todo ciudadano, y los artículos 64 numeral 1 y 224 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, las normas pertinentes de la Ordenanza para la Elaboración de Proyectos de Urbanización y Subdivisión; la Ordenanza que regula la Planificación y ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de interés social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva; y, la Ordenanza tipo para Urbanizaciones creadas por la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, expide la siguiente:

ORDENANZA DE CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN PRIVADA “BONITO – PALACIOS”.

CAPÍTULO I

DEL OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES.

Art. 1.- El objeto de esta Ordenanza es la aplicación y regulación de la creación y funcionamiento de la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** que tiene como finalidad la oferta y ejecución de viviendas de interés social, en el bien raíz de propiedad de los cónyuges Marco Edmundo Bonito Cisneros y Esthela Piedad Palacios Zabala.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 2.- Esta regulación jurídica se aplicará estrictamente a quienes adquieran viviendas y terrenos situados dentro de los límites y linderos del predio en el cual se constituye la presente Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”**.

Art. 3.- Se entiende por Urbanización la división de una parcela de terreno en lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el urbanizador, con miras para edificar viviendas de interés social en la forma y con los requerimientos técnicos que en los artículos siguientes se enunciarán.

Art. 4.- El Programa de Vivienda que se realizará en la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** contará con la dirección técnica y responsabilidad de un profesional de la rama.

Art. 5.- La modalidad para la transferencia de dominio de los lotes y viviendas de interés social de la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** será mediante financiamiento externo a través de convenios con entidades del sistema financiero del país, en los montos, condiciones y plazos previamente acordados y a través de pagos directos con lo cuales se transferirá el dominio, en modalidad de propiedad horizontal sin gravamen sobre el bien objeto de la compraventa.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS GENERALES.

Art. 6.- Facúltase al propietario del bien raíz, señor Marco Bonito Cisneros y Esthela Palacios Zabala para que en forma exclusiva urbanicen el bien raíz, con atribución para edificar viviendas de interés social en el terreno situado en la zona número NUEVE de Planificación de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad del Cantón Morona publicada en el Registro Oficial el 7 de octubre de 2005 y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Ciudadela del Chofer en 59 metros, RN61-00E; 37 metros, RS28-00E; 148 metros, RN62-00E; SUR: Con Arroyo Sin Nombre en 203 metros, aguas arriba ESTE: Camino de Herradura en 149 metros, siguiendo su trazado; y, OESTE: Carretera Macas – Proaño en 115 metros, siguiendo su trazado, a quienes en adelante se les denominará los URBANIZADORES para que urbanice de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y de las Ordenanzas vigentes el predio anteriormente descrito, con atribución para que contrate en forma particular o se asocie bajo cualquier forma legal para la edificación de las viviendas programadas.

Art. 7.- El bien raíz cuya urbanización se pretende realizar tiene una superficie de 25,587.51 m² según el proyecto aprobado por el I. Municipio, adquirido de la siguiente manera: Una superficie de 2,460 hectáreas : Mediante Adjudicación número 9810V00688, sin hipoteca, otorgada por el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, I.N.D.A. el 13 de mayo de 1999, inscrito en el Registro Catastral General de Tierras en el Folio No. 302-B, Tomo No. 2-C, en la ciudad de Quito, el 13 de Mayo de 1999, Protocolizada ante el Doctor Víctor Coello Polo, Notario Primero del Cantón Morona el ocho de octubre del mil



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

novecientos noventa y nueve, e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona, con el número CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO, Repertorio número MIL DOSCIENTOS OCHENTA el once de octubre del mil novecientos noventa y nueve, existiendo una diferencia de 987,51 m² entre la superficie total y el título respectivo y según la adjudicación del I.N.D.A. en su artículo 8 dice textualmente “Esta adjudicación no da derecho a saneamiento por evicción y se realiza una relación a la cabida; sin embargo de la cual, si la superficie fuere mayor a la expresada en esta providencia, el exceso continuará perteneciendo al estado, que dispondrá libremente aún cuando estuviere cultivado.....” por lo tanto el compromiso de los urbanizadores es tramitar esta diferencia de superficie ante el I.N.D.A., por cuanto el departamento de Catastros y Avalúos no tiene esta competencia pese a que el sector ha sido declarado zona urbana por la Municipalidad. la misma que se agrega a esta ordenanza como documento habilitante; el bien raíz mencionado se encuentra libre de todo gravamen que limite su goce y dominio, conforme consta en el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Morona, es obligación del propietario tramitar esta diferencia, y en caso de no hacerlo, el Ilustre Municipio dispondrá de los lotes N° 90-91-92.

Art. 8.- Una vez aprobado los planos de Lotización y Urbanización por el Departamento de Planificación Urbana de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, y aprobada la presente ordenanza por el Concejo Municipal del Cantón Morona, se procederá a protocolizar en una notaría pública, tanto los planos aprobados como la Ordenanza expedida y posteriormente a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona lo cual constituirá título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales a favor de la Municipalidad.

Art. 9.- Los planos y datos constantes en el Proyecto son de responsabilidad de los urbanizadores del predio y presupone la utilización de terrenos de la Urbanización. Las obras de infraestructura serán ejecutadas por los Urbanizadores de acuerdo a los planos aprobados y que son parte integrante de la presente Ordenanza, directamente o a través de gestiones ante las Instituciones Públicas o Privadas.

Art. 10.- La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona no exonera ninguna tasa, contribución o derecho que originará la presente Ordenanza, salvo los que determinen la Ley, pero el pago de los valores normales de ellos se harán dentro de los plazos previstos por la Municipalidad del Cantón Morona.

CAPÍTULO III

DEL CONTROL

Art. 11.- Como normas especiales, los Urbanizadores se comprometen a observar todas las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad y por cada una de las empresas o entidades encargadas de la dotación de servicios públicos.

Art. 12.- Los Urbanizadores deben ejecutar las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras, apertura de calles hasta la subrasante de vías y pasajeros.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

- b) Todas las calles y pasajes de la Urbanización serán lastradas, conforme a las regulaciones especiales, aprobadas por la Dirección de Planificación Urbana y su ejecución lo controlará la Dirección de Obras Públicas de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.
- c) Construcción de bordillos y aceras. Estos trabajos se sujetaría a los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.
- d) Edificación de las viviendas aprobadas por el Departamento de Planificación Urbana de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, de acuerdo a los planos aprobados para la urbanización y previo el permiso respectivo para la construcción de las viviendas.

Art. 13.- Las instalaciones de la red de agua potable y alcantarillado se realizará de acuerdo a los planos aprobados por el departamento municipal correspondiente y bajo las normas y especificaciones de la misma.

Art. 14.- Las instalaciones de la red eléctrica para los servicios públicos se efectuarán con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica Centro Sur.

CAPÍTULO IV

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD.

Art. 15.- Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona dentro de los 36 meses contados desde la fecha en que se protocolice la presente Ordenanza, en caso de no cumplir con la ejecución de las obras el Municipio procederá con el cobro de la garantía.

Art. 16.- Los Urbanizadores a través de la presente Ordenanza, transfieren el dominio los terrenos que han sido destinados para área de calles denominadas según el plano que forma parte de esta ordenanza como A1, A2 y B6 a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona y que cuentan con una superficie total de cuatro mil setecientos setenta y un metros cuadrados con treinta y ocho centímetros cuadrados; área verde o de protección ecológica en mil sesenta y cinco metros cuadrados con treinta y siete centímetros cuadrados; área para laguna de oxigenación con una superficie de doscientos treinta y dos metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados; área para Puesto de Auxilio Inmediato de la Policía Nacional en ciento sesenta y nueve metros cuadrados con treinta y siete centímetros cuadrados; área para iglesia en doscientos metros cuadrados con noventa y siete centímetros cuadrados, según consta en los Planos del Anteproyecto de la Urbanización aprobados por el Departamento de Planificación Urbana de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona. La parte de terreno que se transfiere a favor de la Municipalidad para áreas verdes y comunales tiene relación con la exigencia del artículo 64 numeral 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal REFORMADA, es decir que no excederá del veinte por ciento de la superficie total del terreno.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 17.- El área de lotes constantes en el plano de quince mil quinientos ocho metros cuadrados con veinte y nueve centímetros cuadrados, el área de aceras de dos mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados con doce centímetros cuadrados, el área de vías de seis mil quinientos veinte y dos metros cuadrados con cincuenta y nueve centímetros cuadrados, las áreas verdes de mil sesenta y cinco metros cuadrados con treinta y siete centímetros cuadrados, las áreas comunales de trescientos setenta metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados, el área total del terreno es de veinte y cinco mil quinientos ochenta y siete metros cuadrados con cincuenta y uno centímetros cuadrados, son de propiedad exclusiva de la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”**.

Art. 18.- Las obras de uso comunal realizadas pasarán a ser propiedad de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.

Se determina la obligatoriedad de la Municipalidad del Cantón Morona para la realización de los parques.

Art. 19.- La Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** una vez que haya protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad los planos de la Urbanización queda autorizado para entregar títulos a los socios o poseionarios de lotes mediante el Régimen de Propiedad Horizontal una vez que éste sea aprobado, en la cual exista propiedad individual de las viviendas y copropiedad sobre el suelo.

CAPÍTULO V

NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 20.- Los Urbanizadores practicarán el sistema de viviendas adosadas y realizarán dos edificaciones en un mismo lote de terreno, sin que ello implique subdivisión en espacios o superficies inferiores a lo establecido en la regulaciones propias de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona y la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 21.- Para otorgar los títulos de propiedad de las viviendas a los socios o integrantes de la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** previamente se obtendrá por parte de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona la aprobación de la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal de las viviendas y lotes de terreno que forma parte de la urbanización, de tal forma que los socios puedan ser propietarios particulares de la vivienda y propietario colectivo o condómino del suelo, lo cual estará sujeto a los planos que se aprueben, el Reglamento Particular y la Ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal vigente.

Art. 22.- Los socios de la Urbanización Privada **“BONITO – PALACIOS”** deberán construir temporalmente una fosa séptica y la vivienda tendrá un retiro de tres metros. Las viviendas tipo serán construidas por los Urbanizadores y solamente cuando estén concluidas se procederá a la titulación particular, deberá cumplir con las especificaciones legales, reglamentarias y técnicas, según el plano tipo que presentan los Urbanizadores. En lo demás



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

se sujetará a la Ordenanza que regula la Zona Residencial de Macas, cuya titulación será en la modalidad de propietario horizontal.

Art. 23.- Los diseños de las casas que edificarán los Urbanizadores se encuentran plenamente descritos en el plano que se adjunta a la presente Ordenanza, se respetarán y que antes de la ejecución de las obras se pedirán los permisos de construcción.

Art. 24.- Los lotes de terreno que forman parte de la Urbanización no podrán ser objeto de subdivisión bajo ninguna forma o modalidad.

CAPÍTULO VI

DE LAS GARANTÍAS

Art. 25.- La Urbanización Privada “**BONITO – PALACIOS**” para responder a la ejecución de las obras de urbanización contemplados en la presente Ordenanza, en los plazos establecidos, ofrece una Garantía Hipotecaria de 7 lotes de acuerdo a resolución del I. Municipio del 20 de Marzo/06 según oficio 169-RM-CM-2006 de Marzo 22/06, signados con los números 93-94-95-96-97-98-99.

CAPÍTULO VII

DE LAS SANCIONES

Art. 26.- El Urbanizador no podrá alterar los planos y asuntos técnicos aprobados por el Departamento de Planificación Urbana de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, en caso de incurrir en esta conducta se sujetarán a las regulaciones de la Ordenanza de Ornato y Fábrica de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, al trámite previsto en ella y a las sanciones que hubiere lugar, si se demuestra la comisión de la infracción.

Art. 27.- La Municipalidad se reserva el derecho para designar con los nombres que estime convenientes las calles, parques y plazas que hayan sido cedidos por los Urbanizadores.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 28.- El tipo de vivienda que se autorizará será unifamiliar adosada a ambos lados, con retiro frontal y posterior de tres metros en dos plantas como máximo.

Art. 29.- El diseño de la Urbanización preve espacios para uso comunal y áreas verdes, razón por la cual será responsable cada propietario y co-propietario de la siembra y el cuidado de plantas ornamentales y el mantenimiento adecuado del área verde y de protección correrán



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

por cuenta de los Urbanizadores y los respectivos socios o co-propietarios. La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona no podrá cambiar el uso de las áreas verdes.

Art. 30.- Las calles principales serán de doce metros de ancho, incluida las aceras y bordillos; las aceras tendrán un metro con cincuenta centímetros a cada lado de la calle y la calzada tendrá nueve metros. Las calles secundarias tendrán un ancho de nueve metros incluido las aceras y bordillos, con un metro de acera a cada lado y siete metros de calzada.

Art. 31.- El tipo de vivienda que se autoriza para la Urbanización es de dos plantas, adosadas, tipo residencial, según la respectiva ordenanza municipal, sujeta al régimen de propiedad horizontal para efectos de transmisión de dominio.

Art. 32.- En virtud de que esta Urbanización, una vez concluida se sujetará al Régimen de Propiedad Horizontal, los condóminos podrán realizar las obras necesarias en forma individual en cada una de sus viviendas, pero deberán compartirlas en el caso de obras sobre el suelo.

Art. 33.- Los Urbanizadores agradecen el total respaldo para la iniciativa en implementar esta urbanización por parte de los señores ediles y Alcalde del Cantón Morona en la Comisión General realizada en la sesión ordinaria del Concejo Municipal del Cantón Morona del día lunes, catorce de marzo de 2005.

CAPITULO IX

DISPOSICION FINAL

Art. 34.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Cantón Morona y su respectiva sanción.

Dado en Macas, en la Sala de Sesiones del Ilustre Municipio del Cantón Morona, a los 3 días del mes de Julio del año 2006.

Ing. Rodrigo López Bermeo
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Verónica Gomezjurado C.
SECRETARIA GENERAL