



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MORONA

CONSIDERANDO

- Que, es facultad de la Ilustre Municipalidad 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;
- Que, es atribución de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 63 numeral 1 de la Ley del Régimen Municipal, ejercer su facultad legislativa a través de ordenanzas.
- Que, en el Art. 63 Numeral 5 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, en el Art.207 de la Ley del Régimen Municipal, 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 CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN “JARDINES DEL ROCIO”

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto.- Esta ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la “Urbanización Jardines del Rocio”.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 2.- Ámbito.- La Urbanización “Jardines del Rocío” propiedad de la señora Doris Rocío Carvajal Basáñez, se sitúa en la Parroquia Río Blanco del Cantón Morona, provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Urbanizarse se conforma de dos predios colindantes entre sí, formando un solo cuerpo, con la superficie total de TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (38.470 m²); uno adquirido mediante escritura pública otorgada en la Notaría Segunda del Cantón Morona el día 2 de Mayo del 2.006, e inscrita en el Registro de Propiedad del mismo cantón el día 2 de Mayo del 2.006, bajo el No. 229, Repertorio No. 510, con la cabida de TREINTA Y SIETE MIL DOCIENTOS METROS CUADRADOS (37.200 m²); y otro, adquirido por escritura publica celebrada el día 7 de Junio del 2.007, otorgada en la Notaría Primera del Cantón Morona e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el día 14 de Junio bajo el No.514, Repertorio No. 989; con la superficie de MIL DOCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (1.270 m²).

Art. 4.- El predio de la Urbanización se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Calle sin nombre, en ciento setenta y un metros, con setenta y nueve centímetros. **SUR:** Vía Macas - Sucua, en ciento setenta y un metros. **ESTE:** Arroyo Suntsuenta en doscientos treinta y siete metros, con sesenta y ocho centímetros, con Diego Fernando Coronel en veinte y cinco metros cuarenta y dos centímetros y; sesenta y siete metros setenta y un centímetros. **OESTE:** Con propiedad de la señora Egma Chica Arévalo, en una longitud de doscientos diecinueve metros con cuarenta y un centímetros.

Art. 5.- La Urbanización “Jardines del Rocío”, consta de nueve manzanas, divididas en setenta y tres lotes con una cabida de 20.251,50 m² equivalente al 52,64% del área total, además con sus calles y aceras con un área de 11.602,63 m² equivalente al 30,16%, espacios verdes y áreas comunales con una área de 5812,98 m² equivalente al 15,11% y un área comercial de 802,89 m² equivalente al 2,09% conforme a los planos aprobados.

Art. 6.- Definiciones: La Urbanización “Jardines del Rocío” es exclusivamente de uso residencial.

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 la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona y la ejecución de las mismas serán de exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.

Art. 8.- La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona no exonera tasa, contribución o derecho a la Urbanizadora con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley.

Art. 9.- De conformidad con el Art. 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la autorización y aprobación de la urbanización “Jardines del Rocío”, se protocolizará en una Notaría 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 comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 10.- La urbanización “Jardines del Rocío” se preocupará 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 “Jardines del Rocío “ 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 “JARDINES DEL ROCIO”, se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Vivienda.- El tipo de vivienda a construirse en la Urbanización Privada "Jardines del Rocío" es de dos plantas de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos aprobados por La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.

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

- a) Calle Principal: Trece metros de ancho incluido aceras y bordillos; las aceras de dos metros a cada lado y la calzada nueve metros.
- b) Calles: A-B-C-D-E: Diez metros de ancho incluido aceras y bordillos, la acera de dos metros de ancho a cada lado y la calzada seis metros.

Las curvas de retorno de las calles: A-B-C-D-E, tendrán como radio de curvatura hasta el bordillo siete metros y con vereda nueve metros.

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

- Norte y Oeste del predio, un cerramiento en mampostería de bloque y hierro (malla electrosoldada) con el fin de dar seguridad y demarcar la privacidad de la urbanización.

- Sur y Este, un cerramiento mixto (de mampostería de bloque con diseño arquitectónico y natural) por la vista a la avenida principal Macas Sucúa y por la facilidad de delimitar el predio con el arroyo Suntuentsu y bosque natural existente.

- Parte posterior de cada vivienda de mampostería de bloque.
- Los cerramientos laterales construirán cada uno de los propietarios de las viviendas, de conformidad con el Reglamento Interno de la Urbanización, aplicando criterio de buena imagen y ornato del complejo habitacional.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 16.- Provisión de Agua potable.- Si la Urbanización Privada "Jardines del Rocío", se provee de agua de fuente particular a la red municipal, tendrá carácter privado y se sujetará al reglamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública en el sector rural; si este servicio básico es proporcionado por la Municipalidad del cantón Morona, será la administración Municipal la que lleve el control y cobro de planillas. Las obras para agua potable, redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas a la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona o a la EMAPSA-M

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

Art. 18.- Ejecución de Obra.- Las obras de infraestructura y de urbanización (agua potable, alcantarillado, red y tendido eléctrico, veredas, bordillos, calzadas y obras complementarias) se realizarán en un plazo no mayor a 36 meses, el mismo que correrá después de los treinta días de la aprobación de la presente ordenanza. La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, mediante el Departamento de Planificación y de Obras Públicas, autorizará sólo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura y de urbanización; para lo cual la promotora deberá presentar todas las justificaciones técnicas, y previo informe técnico en el que se indicará el tiempo exacto para la ampliación del plazo, el cual deberá estar sustentado debidamente.

Art. 19.- Fiscalización.- 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, la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona ejecutará las respectivas garantías.

Art. 20.- Usos del Suelo.- En general la "URBANIZACION JARDINES DEL ROCIO", se sujetará:

- a).- Uso predominante del suelo destinado a vivienda.
- b).- La urbanizadora esta prohibida de construir obras apartándose de los planos y especificaciones técnicas aprobadas; de ser el caso, solicitará 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 Planos.- La Urbanización "Jardines del Rocío", en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la urbanización, entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 22.- Inicio de obras.- Cumplido lo establecido en el artículo anterior, la urbanizadora podrá iniciar las obras de infraestructura que constan en la planificación, con la supervisión



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

de los departamentos correspondientes de la Municipalidad del Cantón Morona, bajo las normas y especificaciones técnicas pertinentes.

Art. 23.- Transferencia de la Propiedad.- La Urbanización Privada “Jardines del Rocío”, 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 11.602,63 m² equivalente al 30,16%, áreas verdes, recreativas y sociales con una superficie de 5812,98 m², equivalente al 15,11% que constan en los planos aprobados por la Municipalidad del Cantón Morona.

Sin embargo, mediante esta Ordenanza la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona, 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 Urbanizadora 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, ofrece 3 lotes signados con los números 1,2,3 de la Manzana #5 como garantía hipotecaria a favor de la Ilustre Municipalidad.

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. 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 “Jardines del Rocío” son única y exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art. 28.- Responsabilidad.- La Urbanizadora será responsable ante la Ilustre Municipalidad del Cantón 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 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 autorizarán son:

- a) Tipo 1 Unifamiliar de dos plantas adosada a un solo lado, con retiro frontal, lateral y posterior de tres metros.
- b) Tipo 2 Unifamiliar Individual de dos plantas con retiro frontal, laterales y posterior de tres metros.
- c) Tipo 3 Unifamiliar Individual de dos plantas con retiro frontal, laterales y posterior de tres 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. La Ilustre Municipalidad del Cantón Morona no cambiará el uso de las áreas verdes o comunales.

Art. 32.- Construcción de obras comunales.- 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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

CAPITULO V DISPOSICION FINAL

Art. 33.- De la Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Corporación Municipal y, sancionada por el Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona.

Artículo Referencial.- Esta ordenanza ha sido presentada por la urbanizadora, señora Doris Carvajal, Gerente de la Urbanización Jardines del Rocío, analizada en la Comisión de Legislación y de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, de acuerdo a los informes presentados por los departamentos de Planificación Urbana y Jurídico, y aprobado por los señores Concejales: Econ. Celia Alvarez, Lic. Gabriel Awananch, Abg. Betty Chica, Lic. Pedro Jarmaillo, Sr. Florencio Molina, Prof. María Virano y Sr. Salvador Wisum.

Dado y firmado en la Alcaldía del cantón Morona a los veinte días del mes de noviembre del 2007.

Ing. Rodrigo López Bermeo
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL