



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

EXPOSICION DE MOTIVOS.

La exposición de motivos en un cuerpo normativo como la presente Ordenanza, se traduce en una obligación de carácter constitucional, al ser la razón y fundamento del proyecto emprendido como en el presente caso, la Urbanización “Valle Real” su propietaria Inmobiliaria y Servicios Copueno Cía. Ltda., emprendió su tarea de convertir en realidad la ejecución del proyecto de urbanización sustentada en una planificación y ejecución completa de obras de infraestructura básica, sin descuidar la defensa del medio ambiente, para lo cual gestionó y obtuvo su Licencia Ambiental mediante resolución N° 179 del Ministerio del Ambiente de fecha 14 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 505 de fecha 3 de agosto del 2011.

La Constitución de la República garantiza a los ecuatorianos el derecho a una vivienda digna como uno de los principios fundamentales consagrados para alcanzar el Sumak Kausay o vida plena, lo cual sería utópico si no se ofrece una alternativa para vivienda con servicios básicos como: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado como ha sido la aspiración de Copueno Cía Ltda.

El proyecto urbanización Valle Real pretende alentar a otros inversionistas a realizar este tipo de proyectos con responsabilidad y más que nada, cumpliendo la normativa legal y ordenanzas municipales expedidas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Como ciudadanos debemos propender que Macas crezca ordenadamente, evitar lo que ha ocurrido en el pasado, que “urbanizadores de terrenos” endosen la responsabilidad de obras y servicios a la Municipalidad y ocasionar perjuicios a quienes





creen ser beneficiarios de estos programas al no poder obtener títulos de propiedad y ser sujetos de crédito o recibir apoyo del Estado Ecuatoriano.

CONSIDERANDO

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 producido un déficit habitacional en la Ciudad de Macas;

Que de conformidad con el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución de la República y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, ejercerán la facultad normativa a través de la expedición de ordenanzas en las materias de su competencia.

Que el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en armonía con en el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República, disponen que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que la Constitución de la República en el artículo 264 numeral 1 y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 literal c) estatuyen como atribución del gobierno autónomo municipal regular el régimen de uso del suelo y urbanístico y determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización con sujeción a la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

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 “VALLE REAL”

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1. Se autoriza a la Inmobiliaria y Servicios “Copueno” Cía. Ltda. Urbanizar el inmueble de su propiedad, ubicado en la Parroquia General Proaño, del Cantón Morona, provincia de Morona Santiago, con la denominación de Urbanización “Valle Real”.

Art. 2. El terreno a urbanizarse tiene la superficie de cuarenta y seis mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (46.795,000 m²) adquirido por compra, mediante escritura pública otorgada en la Notaría Segunda del Cantón Morona el día 21 de enero del 2009, inscrita en el Registro de Propiedad del mismo cantón el día 23 de enero del 2009, en el tomo 1 de fojas 65 a 65 con el número de inscripción 65.

Art. 3. El Terreno a urbanizarse, de acuerdo al acta de amojonamiento celebrada el día trece de octubre del dos, mil diez, otorgada ante el Doctor Ariolfo Bernal Peña-fiel, Notario Segundo del cantón Morona, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el día quince de febrero del dos mil once, en el tomo uno, de fojas ciento veinte y cinco a ciento veinte y cinco, con el número de inscripción ciento veinte, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con el lote de Rafael Rivadeneira en diecinueve metros con noventa y seis centímetros; doce metros con cuarenta y dos centímetros, treinta y cinco metros con cuarenta y cuatro centímetros, once metros con sesenta y siete centímetros. Con el CREA; en treinta y dos metros con catorce centímetros Rumbo S 84° -52'W; en sesenta y seis





metros con cincuenta centímetros Rumbo N 55°-50'W; en noventa metros con noventa y seis centímetros Rumbo S 06°-43'W y en cuarenta y nueve metros con catorce centímetros Rumbo S 30°- 37'E; **SUR:** Con los herederos Vallejo Chacha en veinte y tres metros con trece centímetros, catorce metros con veinte y un centímetros, veinte y ocho metros con treinta y siete centímetros, seis metros con cincuenta y ocho centímetros, catorce metros con setenta centímetros, siete metros con treinta centímetros, veinte y un metros con diecisiete centímetros, cuatro metros con setenta y un centímetros y setenta metros con cero un centímetro; **ESTE:** Con el lote del CREA en dieciséis metros con noventa y siete centímetros, Rumbo S 74°-40W; en ocho metros con sesenta y tres centímetros Rumbo S 05°-47W; en veinte y siete metros con ochenta y siete centímetros, Rumbo S 46°- 01'W; en trece metros con cuarenta y ocho centímetros Rumbo N 81°-51'W; en treinta y siete metros con noventa y cinco centímetros, Rumbo N 53°-55'W; en veinte y cuatro metros con cuarenta centímetros Rumbo N 74°-53'W; en treinta metros con treinta y nueve centímetros Rumbo S 72°-24'W; y con la Ciudadela del Maestro, en veinte y siete metros con treinta y cuatro centímetros, diez metros con veinte y nueve centímetros, doce metros con cuarenta y tres centímetros, diecisiete metros con doce centímetros, veinte metros con sesenta y dos centímetros, catorce metros con treinta y siete centímetros, once metros con sesenta y cuatro centímetros, dieciocho metros con dieciocho centímetros, diecisiete metros con noventa y cuatro centímetros, ocho metros con cincuenta y dos centímetros, cinco metros con once centímetros, un metro con ochenta y cuatro centímetros, tres metros con sesenta y cuatro centímetros, trece metros con diez centímetros, cuatro metros con setenta y seis centímetros, nueve metros con veinte y cinco centímetros y ocho metros con treinta y ocho centímetros; y **OESTE:** Con arroyo sin nombre en cuarenta y cinco metros con sesenta y ocho centímetros, quince metros con sesenta y un centímetros, siete metros con ochenta centímetros, ocho metros con cincuenta y tres centímetros, once metros con cero ocho centímetros, seis metros con ochenta y cuatro centímetros, veinte y tres metros con once centímetros, dieciocho metros con veinte y cuatro centímetros, cuatro metros con cuaren-





ta centímetros, dos metros con setenta centímetros, un metro con sesenta y cinco centímetros, veinte y seis metros con treinta y tres centímetros, dieciocho metros con cincuenta y ocho centímetros y con Rafael Rivadeneira en ocho metros con setenta y seis centímetros, catorce metros con ochenta y dos centímetros, veinte metros con setenta y cuatro centímetros, veinte y cuatro metros con setenta centímetros, veinte y ocho metros con noventa y cinco centímetros, treinta y un metros con ochenta y tres centímetros, trece metros con noventa y dos centímetros, trece metros con noventa y tres centímetros, treinta y un metros con treinta y cinco centímetros, doce metros con cincuenta y un centímetros, seis metros con dieciséis centímetros, dieciocho metros con quince centímetros.

Art. 4. El proyecto de urbanización, propuesto por la Inmobiliaria, consta de 8 manzanas, divididas en 56 lotes, que representa 26466,76 m², porcentaje del 56,56% ; área verde (o participación municipal), área útil 4769,91 m² y área de protección ecológica 1629,00, dando una área total de 6398,91 que equivale al 13,67%, área de protección ecológica arroyo (participación municipal), área útil 0,00 área de protección ecológica 1493,50 m², área total 1493,50 m², que equivale al porcentaje del 3,19%; área de tratamiento de aguas servidas (participación municipal) área útil 889,58 m²; área de protección ecológica 0,00 m², área total 889,58 m² porcentaje 1,90%; área en vías y veredas, área útil 11546,25 m²; área de protección ecológica 0,00, área total 11546,25, porcentaje que equivale al 24,67%. Las áreas detalladas dan un total de 43672,50 m².

Art. 5. El proyecto de urbanización “Valle Real” se presentará en el Departamento de Planificación Urbana del Gobierno Municipal del Cantón Morona, que de cumplir con las especificaciones técnicas determinadas por los Departamentos de Planificación Urbana, Obras Sanitarias y Servicios Públicos; y, Empresa Eléctrica; el Gobierno Municipal del Cantón Morona aprobará la ordenanza y sancionada de conformidad con la ley, entrará en vigencia en forma inmediata.

Art. 6. La ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la urbanización “Valle Real”, con la documentación pertinente se protocolizará en una de las Notarías





del cantón Morona e inscribirá en el Registro de la Propiedad de la misma jurisdicción.

Art. 7. La Inmobiliaria se compromete a realizar las obras de infraestructura de conformidad a los planos y especificaciones técnicas del proyecto de urbanización aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 8. Las tasas, contribuciones o derechos que origine la presente urbanización, no son susceptibles de exoneración, con excepción de lo que dispone la ley, y se pagarán en los plazos previstos por la Municipalidad.

Art. 9. La urbanización “Valle Real”, en el plazo de 30 días a contarse desde la sanción de la ordenanza de creación y funcionamiento de la misma, entregará al Procurador Sindico Municipal copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 10. Cumplido lo dispuesto en el artículo anterior la Inmobiliaria continuará con los trabajos de las obras de infraestructura que constan en la planificación aprobada, con la supervisión de los departamentos correspondientes del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 11. Si el urbanizador o los ejecutores de las obras de urbanización impiden el control o fiscalización a los Directores de los distintos Departamentos o sus delegados, la I. Municipalidad podrá suspender la obra.

Art. 12. Si la Urbanización “Valle Real”, se provee de agua de fuente particular a la red municipal, se sujetará al reglamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública, en el sector rural, si el servicio es proporcionado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, la Corporación llevará el control y cobro de planillas.

Art. 13. La instalación de la red eléctrica para la prestación de servicio de energía, se efectuará con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

Art. 14. Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente ordenanza se entregarán al Gobierno Municipalidad dentro **del plazo de tres años**, a constarse desde la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propie-





dad del cantón Morona. Sin embargo, si por causa debidamente comprobada el urbanizador no cumpliera con la ejecución de las obras dentro del plazo estipulado, el Gobierno Municipal del Cantón Morona extenderá un nuevo plazo de hasta el 50 % del previsto; de surgir contratiempos por fuerza mayor o caso fortuito, la Municipalidad podrá autorizar una ampliación del plazo, previo informe del Departamento de Planificación Urbana.

Art. 15. La Urbanización “Valle Real” transfiere la propiedad y dominio a favor del Gobierno Municipal del cantón Morona de los terrenos que se detallan a continuación con sus respectivos linderos: **Área verde (participación municipal)** linderada: **NORTE:** Con Rafael Rivadeneira en cuarenta y siete metros con once centímetros, con el CREA en diecinueve metros con cuarenta y ocho centímetros y diecinueve metros con veinte y cuatro centímetros; **SUR:** Con calle Los Guayacanes en cincuenta y nueve metros con un centímetro; **ESTE:** Con el CREA en veinte y tres metros con noventa y un centímetros, catorce metros con treinta y cinco centímetros, dieciocho metros con sesenta y cinco centímetros, treinta metros con ochenta centímetros, diez metros con cincuenta centímetros y con la calle Los Laureles en cuarenta y ocho metros con cuarenta y cinco centímetros; **OESTE:** Con calle Los Cedros en ciento treinta y dos metros con sesenta y dos centímetros; área total: seis mil trescientos noventa y ocho metros cuadrados con noventa y un centímetros (6398,91 m²). **Área para tratamiento de aguas servidas (participación municipal)** **NORTE:** Con área de Protección Ecológica del Arroyo en un metro con cincuenta y cinco centímetros, veinte y cuatro metros con sesenta y ocho centímetros, siete metros con dieciséis centímetros, veinte y un metros con setenta y siete centímetros y diecinueve metros con veinte y un centímetros. **SUR:** Con el lote #34 en diecisiete metros con treinta y dos centímetros y con el lote #32 en treinta y un metros con noventa y un centímetros. **ESTE:** Con calle Los Cedros en un metros con cincuenta y tres centímetros y ocho metros con cincuenta centímetros, con el lote #34 en diecisiete metros con veinte y ocho centímetros y tres metros con noventa, con el lote #33 en catorce metros, y, **OESTE:** Con calle sin nombre en ocho





metros con sesenta y nueve centímetros; **área total: ochocientos ochenta y nueve metros cuadrados con cincuenta y ocho centímetros. (889,58m²).** **Área de protección ecológica del arroyo (participación municipal) NORTE:** Con Rafael Rivadeneira en ocho metros con sesenta centímetros, once metros con dieciocho centímetros, seis metros con ochenta y cuatro centímetros, veinte y tres metros con doce centímetros, dieciocho metros con veinte y cuatro centímetros, cuatro metros con cuarenta centímetros, dos metros con setenta centímetros y un metro con sesenta y cinco centímetros, con calle Los Guayacanes en nueve metros con cinco centímetros. **SUR:** Con calle "A" en dos metros con treinta centímetros y seis metros con treinta y dos centímetros, con Planta de Tratamiento de Aguas Servidas en diecinueve metros con veinte y un centímetros, veinte y un metros con setenta y siete centímetros, siete metros con dieciséis centímetros, veinte y cuatro metros con sesenta y ocho centímetros y un metro con cincuenta y cinco centímetros, con Rafael Rivadeneira en cinco metros. **ESTE:** Con camino peatonal en treinta y nueve metros con ochenta y siete centímetros, siete metros con sesenta y ocho centímetros, seis metros con cincuenta y tres centímetros, siete metros con sesenta centímetros, seis metros con cuarenta y tres centímetros y veinte metros con setenta y cuatro centímetros, y, **OESTE:** Con calle sin nombre en nueve metros con treinta y tres centímetros, con Rafael Rivadeneira en veinte y seis metros con veinte y cuatro centímetros y dieciocho metros con sesenta y siete centímetros, con el lote #44 en treinta y seis metros con trece centímetros **área total: mil cuatrocientos noventa y tres metros cuadrados con cincuenta centímetros (1493,50m²).** **Área de vías y veredas:** Conformada por la superficie que generan las calles: Los Laureles, Los Cedros, Los Guayacanes, calle "A" y calle sin nombre; que asciende a la superficie de: **once mil quinientos cuarenta y seis metros cuadrados con veinte y cinco centímetros (11.546,25)**

Art. 16. El área de terreno destinado a la venta por la Inmobiliaria es de 26466,76 que representa el 56,56% subdividida en 56 lotes.





La cabida mínima de cada lote de terreno es de **CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS**, (400 m²) con carácter indivisible.

Art. 17. Las obras de embellecimiento introducidas en las áreas verdes son de propiedad del Gobierno Municipal del Cantón Morona, debiendo respetarse su uso y destino en el futuro.

Art. 18. Protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Morona los planos de la Urbanización aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, la Inmobiliaria está autorizada y facultada a enajenar los lotes de terreno y otorgar los títulos de propiedad a favor de los compradores.

Art. 19. Las viviendas que se construyan, tendrán un **retiro** de tres metros frontal, tres metros laterales; y, tres metros de retiro posterior; se autoriza la construcción de casas provisionales, según los planos tipo aprobados por el Gobierno Municipal del cantón Morona u otras instituciones públicas o privadas que financien planes de vivienda. Los lotes se sujetaran a la ordenanza que regula la zona residencial de la Ciudad de Macas.

Art. 20. Las viviendas a construirse pueden ser de una o más plantas, de hormigón, madera o mixtas, de acuerdo al interés del propietario, con sujeción a la ordenanza respectiva.

Art. 21. En caso de construir viviendas provisionales en los lotes, se construirá con un retiro de 10 metros de la acera y en su edificación se utilizará material apto para ser removido o retirado.

Art. 22. La Urbanización “Valle Real”, para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura contempladas en la presente ordenanza y dentro del plazo estipulado, constituirá garantía hipotecaria sobre los lotes números: 2,3,4,5,6,7,13,y, 44 propiedad de la Inmobiliaria a favor de la Municipalidad.

Art. 23. El urbanizador no podrá modificar los planos o especificaciones técnicas aprobados por el Departamento de Planificación Urbana, en caso de necesidad, solicitará a la Municipalidad la autorización.





Art. 24. Las calles tendrán las siguientes secciones: Las Calles principales denominadas calle “A” y calle “1” tendrán una sección de 17 metros de ancho, incluido aceras y bordillos; las aceras de 3,5 metros a cada lado de la calle y la calzada de 10 metros.

Las calles: Los Laureles, Los Cedros, Los Guayacanes tendrán una sección de 12 metros de ancho, incluidas aceras y bordillos, la acera de 2,00 metros de ancho a cada lado de la calle y la calzada 8,00 metros. El Camino peatonal “El Bambú” dispondrá de la sección de 3 metros de ancho.

Art. 25. Cada propietario de predios, está obligado a construir cerramiento de: ladrillo visto, piedra vista, plantas naturales, pindo marañón, peregrinas u otras, a fin de proporcionar buena imagen a la urbanización; el incumplimiento de esta obligación hará acreedor al infractor a la sanción correspondiente.

Art. 26. Los beneficiarios de la Urbanización son responsables de cubrir los gastos que demanden 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.

DISPOSICION GENERAL

Art. 27.- El diseño de la Urbanización prevé espacios de uso comunal y áreas verdes, por lo que, los propietarios de cada predio, serán responsables de la siembra y cuidado de plantas ornamentales y obras de embellecimiento.

DISPOSICION FINAL

Art. 28.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Corporación y, sancionada por el Señor Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona.





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

Opt. Hipólito Entza Ch.
ALCALDE DEL CANTON MORONA

Ab. Kléber D. Sigüenza Jaramillo
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 Reforma a la Ordenanza que regula la Creación y Funcionamiento de la Urbanización “Valle Real”, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del cantón Morona de fechas 28 de noviembre y 05 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, 07 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 07 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

