



ORDENANZA Nro. 002-2024

**ORDENANZA DE LOTIZACIÓN NARANJOS DEL SEÑOR
JORGE ALEXANDER VALENCIA MALDONADO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La parroquia Macas sector Norte de la ciudad, Barrio Solteroyacu, se desarrolla constantemente, por lo que la municipalidad aprobó varias desmembraciones en el sector, la miasma que se encuentra el lote 3, as mismo el crecimiento poblacional y el índice de necesidad insatisfecha de vivienda en nuestra ciudad, así como la necesidad de reactivar la economía de nuestra ciudad y país generando movimiento económico tanto en la construcción y empleo, así como cubrir esa necesidad insatisfecha de adquirir un predio y paulatinamente, de acuerdo a los ingresos cumplir con el sueño de toda familia de tener su casa propia, además como objetivo principal los propietarios Jorge Alexander Valencia Maldonado requieren dividir su predio en áreas específicas, por lo que existe la propuesta de generar lotes de menor área que esté al alcance de la economía familiar lo que ha generado la necesidad de proponer un proyecto de Lotización, dotadas de los servicios básicos y que se contemple dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal del Cantón Morona, cumpliendo con las disposiciones de los Organismos pertinentes, cuyas competencias están establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD. Dicho proyecto busca contribuir e incrementar la oferta y demanda de bienes inmuebles, vivienda y habilitación del suelo, propiciando condiciones adecuadas para el acceso a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional; en tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización "NARANJOS", con fundamento en lo siguiente.

El Sr. Jorge Alexander Valencia Maldonado. Es propietario de un predio de gran extensión y que se encuentra ubicado en las calles GPC1513, y Calle GPC1522, los propietarios de este bien requieren subdividir el predio el mismo que para cumplir con la ley y las ordenanzas para el sector requiere la planificación y apertura de una vía donde se ubicaran los lotes. En tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización NARANJOS, con fundamento en lo siguiente.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 la Constitución de República del Ecuador, atribuye a los gobiernos municipales el ejercicio de las competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.



Que, el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el literal c) del artículo 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del mismo Código respecto de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano señalan: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, 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, la Reforma a la Ordenanza para la Elaboración de proyectos de Fraccionamientos del suelo en el cantón Morona; establece que: El Gobierno Municipal del Cantón Morona, por intermedio del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros (DGCURC), será el encargado de receptar la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - Establecer normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Lotización "Jorge Valencia".

Art. 2.- Ámbito. - La Lotización "NARANJOS" es de propiedad de Jorge Alexander Valencia Maldonado, la misma que se encuentra ubicada en el sector Norte, barrio 13 DE ABRIL dentro del área urbana de la parroquia General Proaño perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de 2.168.85 metros cuadrados, producto de la compra venta, celebrada el día Viernes 14 de octubre del 2022, protocolizada en la Notaria Tercera del cantón Morona e ins-



Gobierno Municipal del cantón Morona

en el Tomo: 3, Folio Inicial: 1.131, Folio Final: 1.131, Numero de Inscripción: 1.114, Numero de Repertorio: 2.727, de una superficie de 2.168.85 m².

Art. 4.- El predio de la Lotización tiene los siguientes linderos y dimensiones: Al Norte: Con terrenos de la UNE en 15.68 m; Al Sur: Con Via de acceso ahora Calle GPC1513 En 61.11 m. ; AL Este: con terrenos de Fernando Jaramillo en 74.52m. y Al Oeste: Con Lote 2 en 52.55 m.

Art. 5.- La Lotización " NARANJOS", consta de 4 lotes, designados de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS	
LOTES	AREA M2
LOTE 3-A	731.13
LOTE 3-B	401.26
LOTE 3-C	405.00
LOTE 3-D	400.82
AREA EN VIAS	230.64
TOTAL	2.168.85

Art. 6.- Definiciones: La Lotización "NARANJOS" es exclusivamente de uso residencial ,Conforme uso de suelo del sector indicada en la línea de fábrica.

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

Art. 8.- El Gobierno Municipal del cantón Morona no exonera tasa, contribución o derecho a la Lotización, con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley.

Art. 9.- De conformidad con el Art. 70 de la Ordenanza para la Elaboración de Proyectos de Fraccionamiento del suelo en el cantón Morona, la autorización aprobación de la lotización "NARANJOS", se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 10.- La lotización " NARANJOS " se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental. Su cuidado será de responsabilidad de los dueños y población que integre la lotización.

Art 11.- La lotización " NARANJOS " es de carácter privado, por lo que las obras de infraestructura de la lotización, así como cualquier tipo de necesidad interna de



la misma son de única y exclusiva responsabilidad del promotor del proyecto de lotización o propietarios que integren la misma.

CAPITULO II

NORMAS TÉCNICAS

Art. 12.- La lotización " NARANJOS ", se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Vivienda. - El tipo de vivienda a construirse en la lotización " NARANJOS " es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales: En la lotización puede construirse viviendas de una planta o de dos plantas, estas pueden ser según la ordenanza de fraccionamientos y de acuerdo a la zona de emplazamiento con retiro frontal, posterior y dos laterales con retiros de 3m.; todos los proyectos de viviendas deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 14.- Calles – las calle de acceso a la lotización son la calle GPC1513, la calle GPC1522 y la calle propuesta será de acceso Vehicular y está denominada como vía de acceso, cuya área es de 230.64 m², con ancho de 6.00m. y consta como área en vías que se entregará al Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 15.- Provisión de Agua potable y Alcantarillado, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía. - La lotización " NARANJOS ", proveerá dentro de la lotización servicios de agua potable, tratamiento de aguas servidas, Red Eléctrica, y 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 entidad pertinente.

Art. 16.- 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. 17.- Ejecución de Obra. - Las obras de infraestructura y de lotización (agua potable, red y tendido eléctrico, y obras complementarias) se realizarán en un plazo no mayor a 12 meses, el mismo que correrá después de los treinta días de la aprobación de la presente ordenanza. El Gobierno Municipal 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; 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.



Gobierno Municipal del cantón Morona

Art. 18.- Fiscalización. - El promotor de la Lotización, dará todas las facilidades, para que los técnicos municipales puedan realizar el control de la ejecución de las obras de infraestructura y Lotización; 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 del cantón Morona ejecutará las respectivas garantías.

Art. 19.- Usos del Suelo. - En general La lotización " NARANJOS ", se sujetará:

1. Uso predominante del suelo destinado a vivienda.
2. La Lotización está prohibida de construir obras apartándose de los planos y especificaciones técnicas aprobadas; de ser el caso, solicitará a El Gobierno Municipal del cantón Morona, la autorización para efectuar las modificaciones pertinentes.
3. Se prohíbe la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 20.- Protocolización de Planos. - La lotización " NARANJOS ", 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. 21.- Inicio de obras. - Cumplido lo establecido en el artículo anterior, la Lotización podrá iniciar las obras de infraestructura que constan en la planificación, con la supervisión de los departamentos correspondientes del Gobierno Municipal del cantón Morona, bajo las normas y especificaciones técnicas pertinentes.

Art. 22.- De LAS GARANTÍAS. - para el cumplimiento de dotación de las obras de infraestructura en la Lotización " NARANJOS ", el propietario deja como garantía el lote 3-B.

Art. 23.- Facultad para enajenar. - los lotes que no queden en garantía una vez registradas se podrán enajenar, y una vez ejecutadas las obras de agua, Red Eléctrica, los lotes en garantía rendidas por los Propietarios, estarán completamente facultada y autorizada a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones entregados en garantía.

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 lotización " NARANJOS ", son única y exclusiva responsabilidad del promotor de la lotización.



CAPITULO III

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 24.- 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.

Art. 25.- Responsabilidad. - La Lotización será responsable ante El Gobierno Municipal del cantón Morona por el cometimiento de las siguientes infracciones:

Construcciones de obras de infraestructura y construcción de vivienda en lotes que todavía estén en dominio del propietario y 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.

Realizar obras menores sin los respectivos registros.

Las Edificaciones se han regido bajo el COS Y CUS, permitido en según la norma establecida.

Art. 26.- 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.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 27.- Tipo de Vivienda y Retiros. - Los tipos de vivienda que se autorizarán son:

- a) Tipo 1. Unifamiliar de una o dos plantas, continua con retiros frontal, posterior y 2 laterales de tres metros. De acuerdo a la normativa del sector de la lotización. Y cumplirán además con las normativas de ornato y fabrica, así como normas de arquitectura según la ordenanza vigente y normas INEC las mismas que para la construcción serán previamente aprobados los planos y solicitados el permiso de construcción de cada vivienda por la municipalidad a través del departamento de control urbano y catastros por los respectivos propietarios de los lotes.

Art.28.- Diseño de la Lotización. - El diseño de la Lotización está conformada por una vía central planificada por el promotor donde se emplazan 4 lotes y tiene retiros, por lo que, los propietarios de cada lote, serán responsables del cuidado, el mantenimiento constante y adecuado de sus lotes.



CAPITULO V

DISPOSICIÓN FINAL

Art. 29.- De la Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sancionada por el Sr. Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, el 29 de enero del 2024.


Mgs. Francisco Alfredo Andramuño R.

ALCALDE DEL CANTÓN MORONA


Ab. Jelly Vanessa González Z.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.

REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la "**ORDENANZA DE LOTIZACIÓN NARANJOS DEL SEÑOR JORGE ALEXANDER VALENCIA MALDONADO**" que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 15 y 29 de enero del 2024, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.


Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Gobierno Municipal
del cantón Morona

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 30 de enero de 2024. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.


Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas a las 10H00 del 30 de enero de 2024 Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**


Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

